

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA NNUU
PLANEJAMENT DERIVAT

FITXES PMU, PAU, SUD I SUND



PLANEJAMENT DERIVAT: **SÒLS URBANITZABLES NO DELIMITATS**
Nous àmbits POUM: SUND 2
Fitxes

SECTORS SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT			general		àmbits		edificabilitat		habitatges	
			superfície ha	usos	privat	cessió	coef. m2st/m2sl	sostre m2	núm	denst hab/ha
nous sectors POUM										
SUND 2.1 A	Matamala - Nord Oest	5,27	Residencial	51,0%	49,0%	0,50	26.356	237	45	
SUND 2.1 B	Espriu	3,45	Residencial	26,0%	74,0%	0,25	8.623	52	15	
SUND 2.2	Cementiri - Sud	6,17	Resid-comerc	47,0%	53,0%	0,50	30.864	309	50	
SUND 2.3	Crta de Caldes - Sud	15,08	Resid-comerc	44,0%	56,0%	0,50	75.382	754	50	
SUND 2.4	Can Barrina	12,21	Residencial	49,0%	51,0%	0,50	61.072	611	50	
SUND 2.5	Mas Cubell - Carrilet	15,84	Mixte	50,0%	50,0%	0,50	79.175	554	35	
SUND 2.6	Serres	8,98	Mixte	52,0%	48,0%	0,50	44.889	224	25	
SUND 2.7	Industrial - Ca l'Adrià	33,02	Industrial	51,0%	49,0%	0,50	165.106			
TOTALS		100,02	ha				491.464	2.741	habitatges	

SUND 2.1 A

MATAMALA - NORD-OEST

1. ÀMBIT:

Se situa al nord de la població, per sobre de la Carretera Provincial i al costat de l'antic Pla Parcial Riera Seca. El seu perímetre limita amb el PMUA09 carrer del Rosselló i amb el Sòl No Urbanitzable. La superfície total del sector és de 52.711 m².

2. OBJECTIUS:

- Definir un petit àmbit de creixement residencial a l'entrada de la població, que doni una certa cohesió als usos residencials aïllats de l'entorn (Capri-Corfú, nou edifici sobre l'antiga estació transformadora, etc).
- Donar una solució de continuïtat al carrer del Rosselló i el que se situa perpendicularment a l'extrem nord del Pla Parcial Riera Seca, oferint una nova connexió vertical sobre la mateixa Carretera Provincial.
- Dotar d'una important zona verda de transició a tot el perímetre amb el Sòl No Urbanitzable.

3. MAGNITUDS, INTENSITATS I USOS PERMESOS:

MATAMALA - NORD-OEST

SUND 2.1A

àmbit (m²)

52.711

edificabilitat bruta (m²st/m²s)

26.356

0,50

densitat residencial màxima

(habitatges/ha)

45

nº màxim d'habitatges (hab)

237

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

4. SÒLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA:

SÒL PÚBLIC (m²)

mínims

49,0 %

25.829

Viari (1)

15 %

Zones verdes i espais lliures (2)

20 %

Equipament (3)

10 %

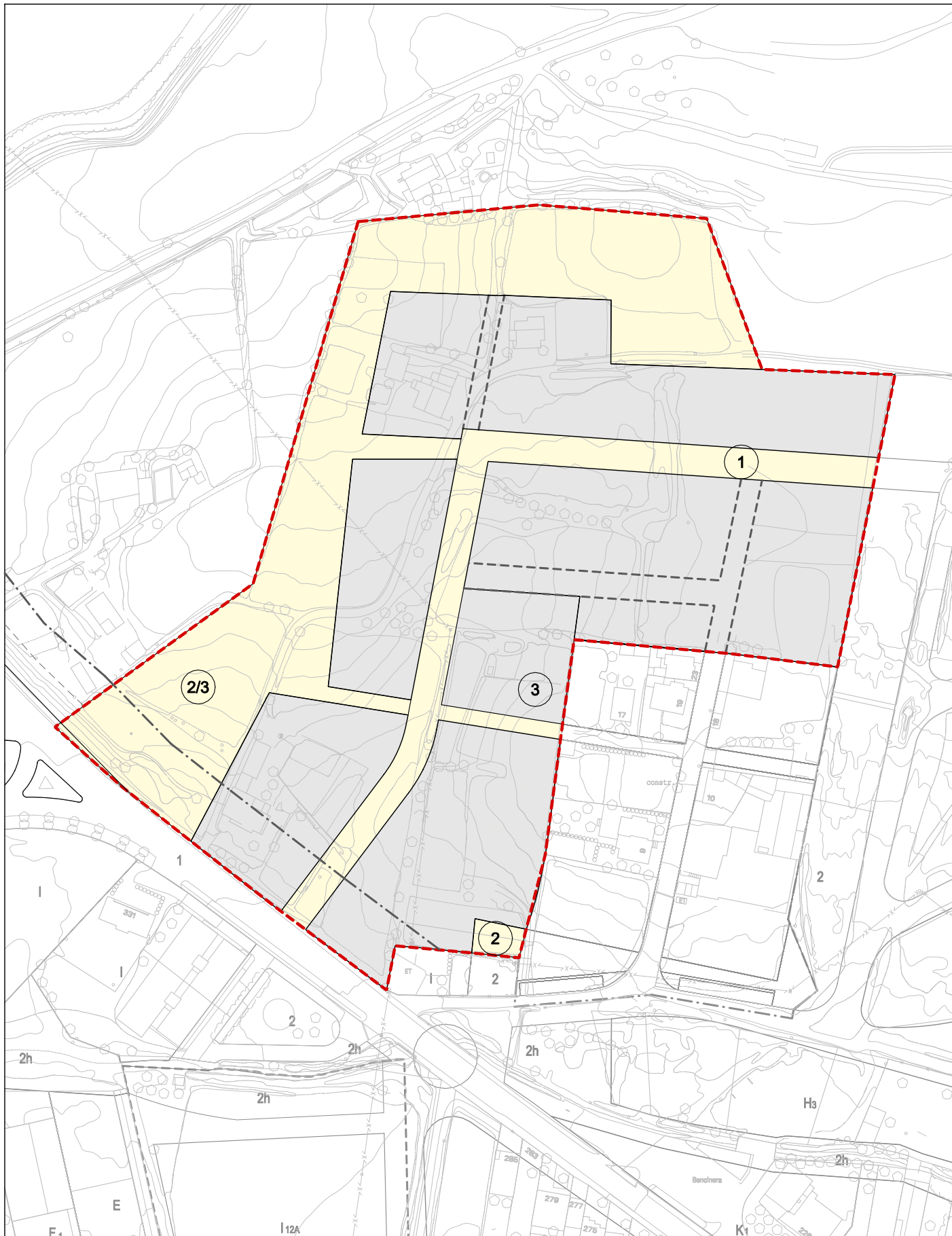
5. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Cal la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic de delimitació que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinants, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LLU, pel POUM corresponent.
- 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.

6. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m ²)	Habitatge	Habitatge	nºHabitatges Total	Densitat	Densitat
	Renda lliure	Protecció Pública		Total	Hab.Renda lliure
	sostre (m ²)	sostre (m ²)		(hab/ha)	(hab/ha)
23.720	16.604	7.116	237	45	28,1
90 %	70 %	30 %			

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



superfície de l'àmbit: 52.710 m²

ordenació orientativa

SUND MATAMALA - NORD-OEST 2.1A

 àmbit de planejament
 sistemes

3 equipaments
 2 espais lliures
 1 viari

paper  din-A4
 escala 1 / 2.000
 0 10 20 40 60



superfície de l'àmbit: 52.710 m²

imatge

ORDENACIÓ NO VINCULANT

▭ àmbit de planejament

▭ viari

▭ equipament

▭ espai lliure

▭ espai rural

▭ sistema hidrològic

▭ intensitat edificatòria

▭ tipus residencials

▭ tipus comercials / industrials

paper

din-A4

0 10 20

escala

1 / 2.000

40 60

SUND MATAMALA - NORD-OEST 2.1A

SUND 2.1B

MATAMALA-SALVADOR ESPRIU

1. ÀMBIT:

Se situa al nord de la població, per sobre de la Carretera Provincial, en continuïtat amb l'antic Pla Parcial Riera Seca. El seu perímetre limita amb el carrer Salvador Espriu, la Travessera de Matamala i el Sòl No Urbanitzable. La superfície total del sector és de 34.490 m².

2. OBJECTIUS:

- Definir un petit àmbit de creixement residencial que doni façana al carrer Salvador Espriu i d'aquesta manera es finalitzi una via perimetral amb simetria de l'edificació. Igualment amb la Travessera de Matamala.
- Garantir una transició entre el Sòl No Urbanitzable provinent de les Gavarres amb el Sòl Urbà, mitjançant un espai lliure de cessió, L'objectiu no és més que finalitzar qualsevol expectativa de creixement en aquesta direcció.
- Dotar d'una important zona verda de transició a tot el perímetre amb el Sòl No Urbanitzable.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

SALVADOR ESPRIU	SUND 2.1B
àmbit (m²)	34.490

edificabilitat bruta (m²st/m²s)	8.623	0,25
densitat (habitatges/ha)		15
nº màxim d'habitatges (hab)		52

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

Agrupacions Residencial en Filera (clau E) | Residencial unifamiliar aïllada (clau H)

- Ús predominant residencial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que discorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. SÒLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA:

SÒL PÚBLIC (m²) mínims	74,0 %	25.523
Viari (1)	2 %	
Zones verdes i espais lliures (2)	50 %	
Equipament (3)	5 %	

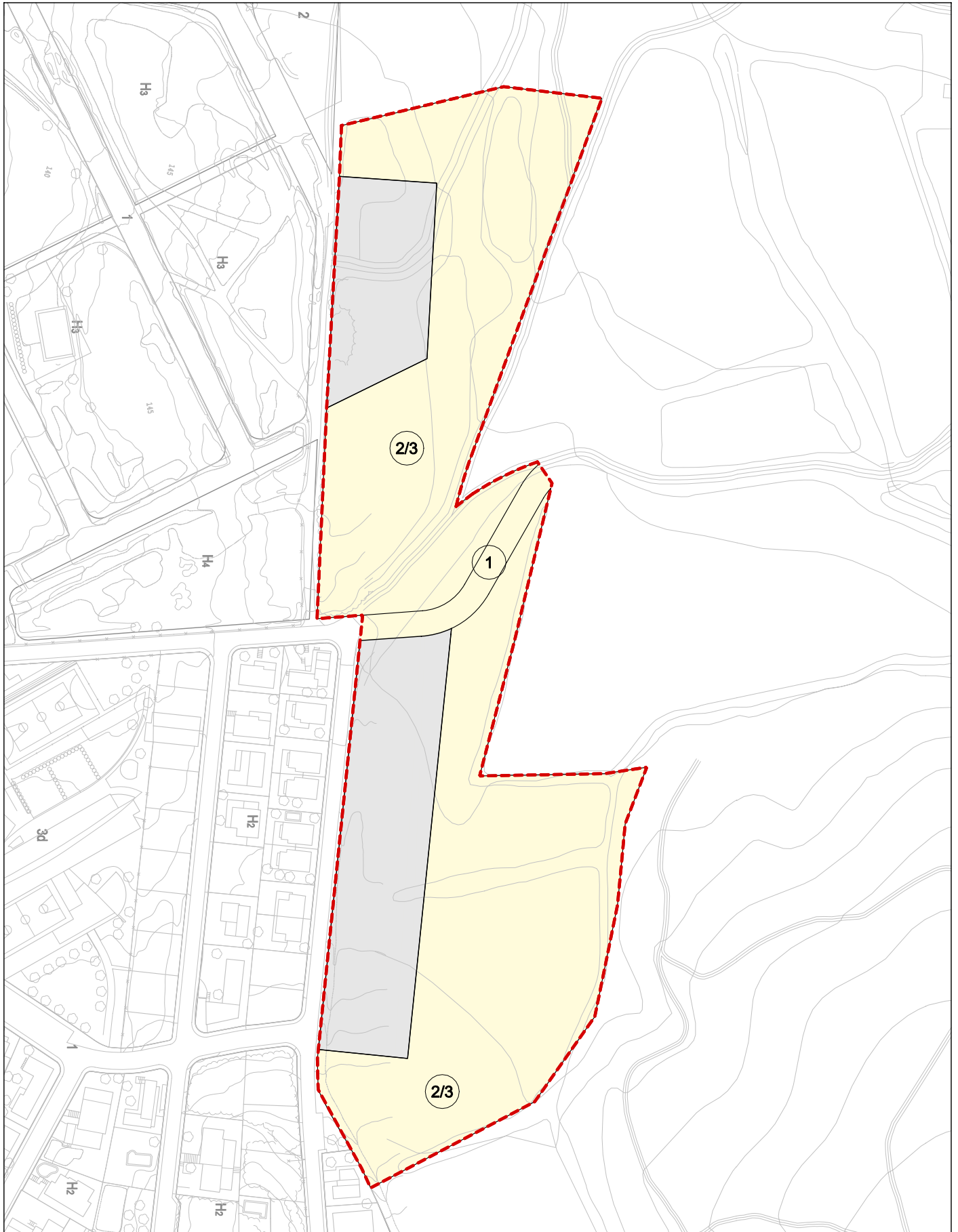
5. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Cal la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic de delimitació que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinants, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LLU, pel POUM corresponent.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

6. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m ²)	Habitatge Renda lliure	Habitatge Protecció Pública	nºHabitatges Total	Densitat Total	Densitat Hab.Renda lliure
	sostre (m ²)	sostre (m ²)		(hab/ha)	(hab/ha)
8.623	6.036	2.587	52	15	7,2
100 %	70 %	30 %			

(Per calcular el nombre d'habitatges acollits a aquest règim s'ha establert un promig de 90 m² construïts per habitatge)



superfície de l'àmbit: 34.490 m²

ordenació orientativa

SUND SALVADOR ESPRIU 2.1B

 àmbit de planejament
 sistemes

3 equipaments
 2 espais lliures
 1 viari

paper
 din-A4

escala
 1 / 2.000

0 10 20 40 60

0 10 20 40 60



superfície de l'àmbit: 34.490 m²

imatge

ORDENACIÓ NO VINCULANT

- àmbit de planejament
- viari
- equipament

- espai lliure
- espai rural
- sistema hidrològic

- intensitat edificatòria
- tipus residencials
- tipus comercials / industrials

SUND SALVADOR ESPRIU 2.1B

paper din-A4
 escala 1 / 2.000
 0 10 20 40 60

SUND 2.2 CEMENTIRI SUD

1. ÀMBIT:

Situat al sud de la població, més enllà de SUD 1.5 Cementiri 2D, i entre el camí de Sant Andreu de Salou i la carretera de Caldes. A l'extrem occidental s'hi situa el cementiri municipal, mentre que a l'oriental, travessada la carretera de Caldes, s'emplaça el sector SUND 2.3. La seva superfície és de 61.727 m².

2. OBJECTIUS:

- Dotar d'importants espais lliures que permetin la relació entre la trama construïda i l'espai rural
- Extendre una nova franja d'equipaments entorn a l'actual cementiri: al sud un sector per la seva ampliació (en SNU.), i al nord un àmbit pel futur tanatori (dins de l'àmbit del propi SUND).
- Conformar una façana estructurada d'usos comercials i d'habitatge sobre la Carretera de Caldes, com una de les entrades més importants de la població.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CEMENTIRI SUD

àmbit (m²)

SUND 2.2

61.727

Edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)	30.864	0,50
densitat (habitatges/ha)		50
nº màxim d'habitatges (hab)		309

- 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:

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

- Condicions específiques de l'ordenació: els habitatges plurifamiliars hauran de serparar-se fins a 50m respecte del cementiri. Sobre la carretera de Caldes es preveuen usos comercials en convivència amb l'habitatge.
- Es tindrà en compte la línia de l'edificació fixada sobre la carretera de Caldes i sobre la carretera C-65, segons el que considera el DPTOP.
- Ús predominant residencial i comercial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que recorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. SÒLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA:

SÒL PÚBLIC (m²) mínims	53,0 %	32.715
Viari (1)	15 %	
Zones verdes i espais lliures (2)	20 %	
Equipament (3)	10 %	

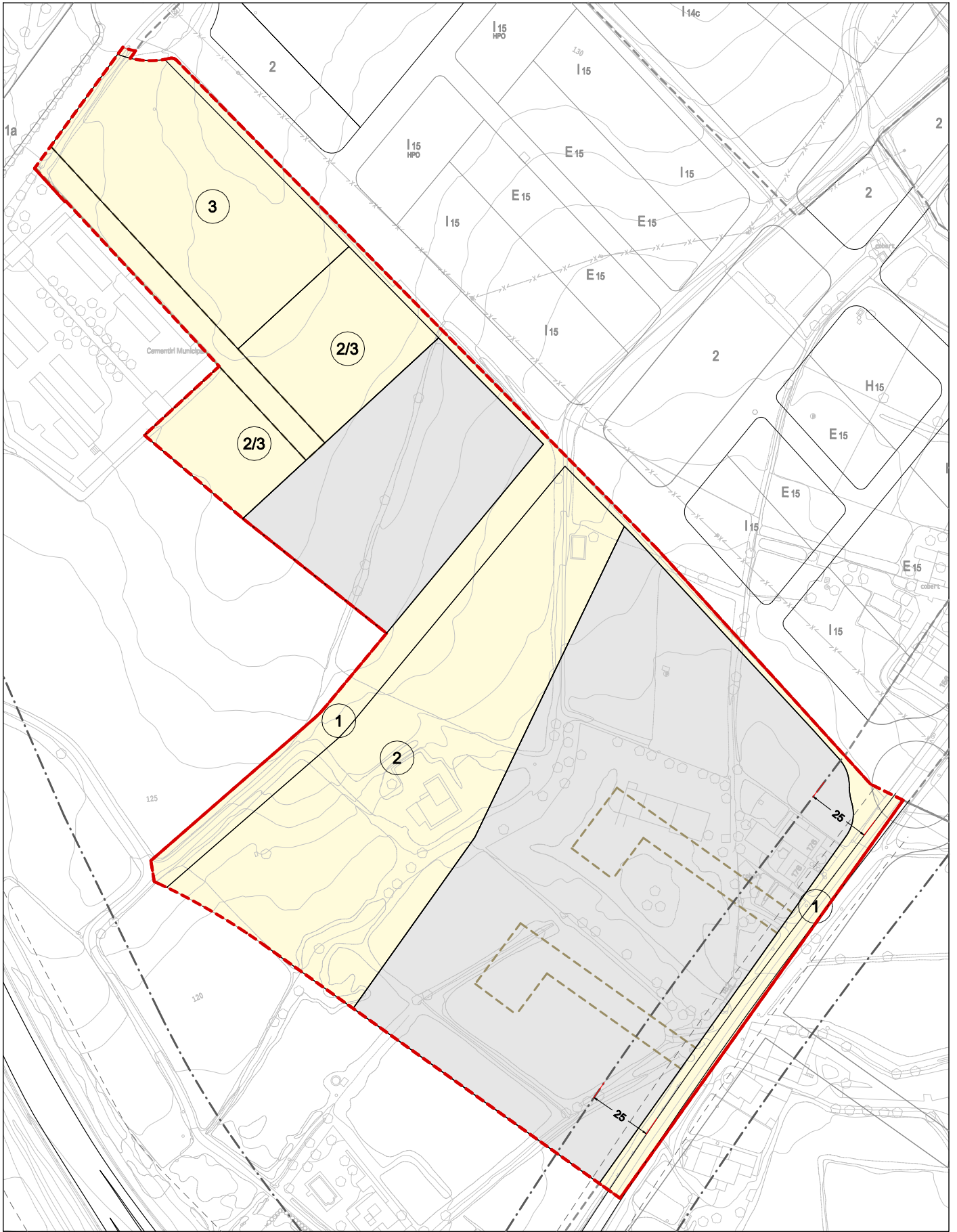
5. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Cal la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic de delimitació que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinants, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LLU, pel POUM corresponent.
- El desenvolupament d'aquest sector estarà sotmès obligatòriament a la redacció prèvia d'un avanç de pla de l'àrea sud de Cassà on s'inclouen els SUND 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 i 2.6, pel sistema cooperació. El contingut d'aquest avanç el fixarà l'Ajuntament.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

6. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m ²)	Habitatge Renda lliure	Habitatge Protecció Pública	nºHabitatges Total	Densitat Total	Densitat Hab.Renda lliure
	sostre (m ²)	sostre (m ²)		(hab/ha)	(hab/ha)
27.777	19.444	8.333	309	50	33,1
90 %	70 %	30 %			

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



superfície de l'àmbit: 61.727 m²

ordenació del sòl

SUND CEMENTIRI SUD 2.2

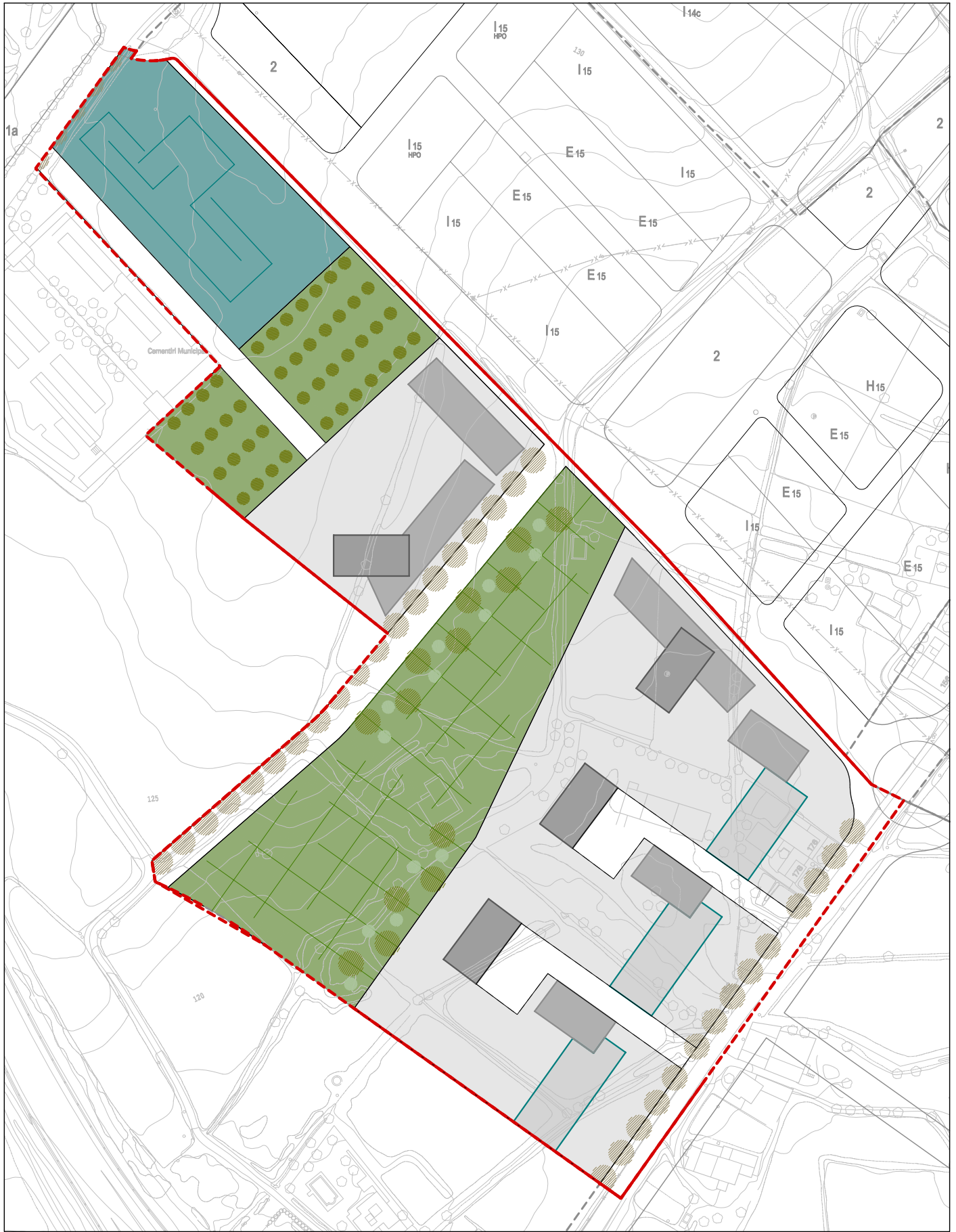
 àmbit de planejament
 sistemes

3 equipaments
 2 espais lliures
 1 viari

paper
 din-A4

escala
 1 / 2.000





superfície de l'àmbit: 61.727 m²

imatge

ORDENACIÓ NO VINCULANT

- àmbit de planejament
- viari
- equipament

- espai lliure
- espai rural
- sistema hidrològic

- intensitat edificatòria
- tipus residencials
- tipus comercials / industrials

SUND CEMENTIRI SUD 2.2

paper
din-A4

0 10 20 40 60

escala
1 / 2.000

0 10 20 40 60

SUND 2.3 CTRA DE CALDES - SUD

1. ÀMBIT:

Al sud de la població, ocupa l'espai entre la via de circumvalació interna i les traces de la Carretera de Caldes a l'oest i la Riera Susvalls a l'est. La seva superfície és de 150.763 m²

2. OBJECTIUS:

- Concentrar un gran espai de dotacions i espais lliures entorn a la Riera Susvalls, com a elements fonamentals per a la construcció d'un gran parc equipat en l'àmbit sud de la població.
- Conformar una façana estructurada d'usos comercials i d'habitatge sobre la Carretera de Caldes, com una de les entrades més importants de la població.
- Conformar un fragment de la nova façana de Cassà sobre la variant a través d'una composició alterna de blocs aïllats i espais lliures.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CTRA DE CALDES - SUD

SUND 2.3

àmbit (m²)

150.763

Edificabilitat bruta (m²st/m²s)

75.382

0,50

densitat (habitatges/ha)

50

nº màxim d'habitatges (hab)

754

- 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:

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

- Condicions específiques de l'ordenació: es realitzarà una ordenació oberta amb blocs plurifamiliars per tal de permetre la formació de grans patis oberts en relació amb les franges d'espai lliure. Les alçades seran de PB+2 i PB+3 i de forma excepcional podran ser de PB+4 (sempre que la seva disposició no suposi una barrera important). Sobre la carretera de Caldes es preveuen usos comercials en convivència amb l'habitatge.
- Es tindrà en compte la línia de edificació fixada sobre la carretera de Caldes i sobre la carretera C-65, segons el que considera el DPTOP.
- Ús predominant residencial i comercial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que discorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. SÒLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA:

SÒL PÚBLIC (m²)

mínims

56 %

84.427

Viari (1)

15 %

Zones verdes i espais lliures (2)

20 %

Equipament (3)

10 %

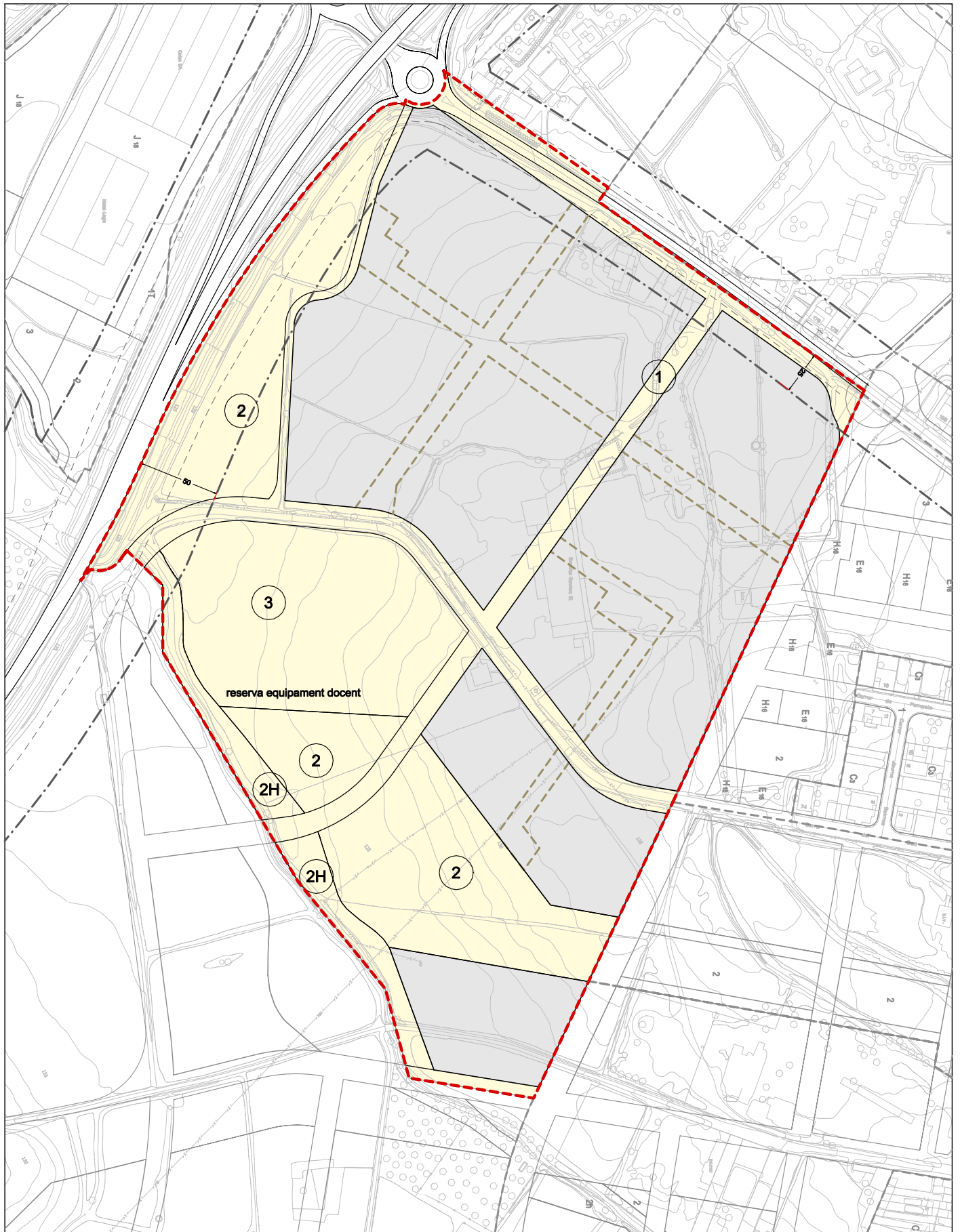
4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Cal la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic de delimitació que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinants, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LLU, pel POUM corresponent.
- El desenvolupament d'aquest sector estarà sotmès obligatòriament a la redacció prèvia d'un avanç de pla de l'àrea sud de Cassà on s'inclouen els SUND 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 i 2.6, pel sistema cooperació. El contingut d'aquest avanç el fixarà l'Ajuntament.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m ²)	Habitatge Renda lliure	Habitatge Protecció Pública	nºHabitatges Total	Densitat Total	Densitat Hab.Renda lliure
	sostre (m ²)	sostre (m ²)		(hab/ha)	(hab/ha)
67.352	47.147	20.205	754	50	33,1
90 %	70 %	30 %			

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



superfície de l'àmbit: 150.763 m²

ordenació orientativa

SUND CRTA DE CALDES - SUD 2.3

 àmbit de planejament
 sistemes

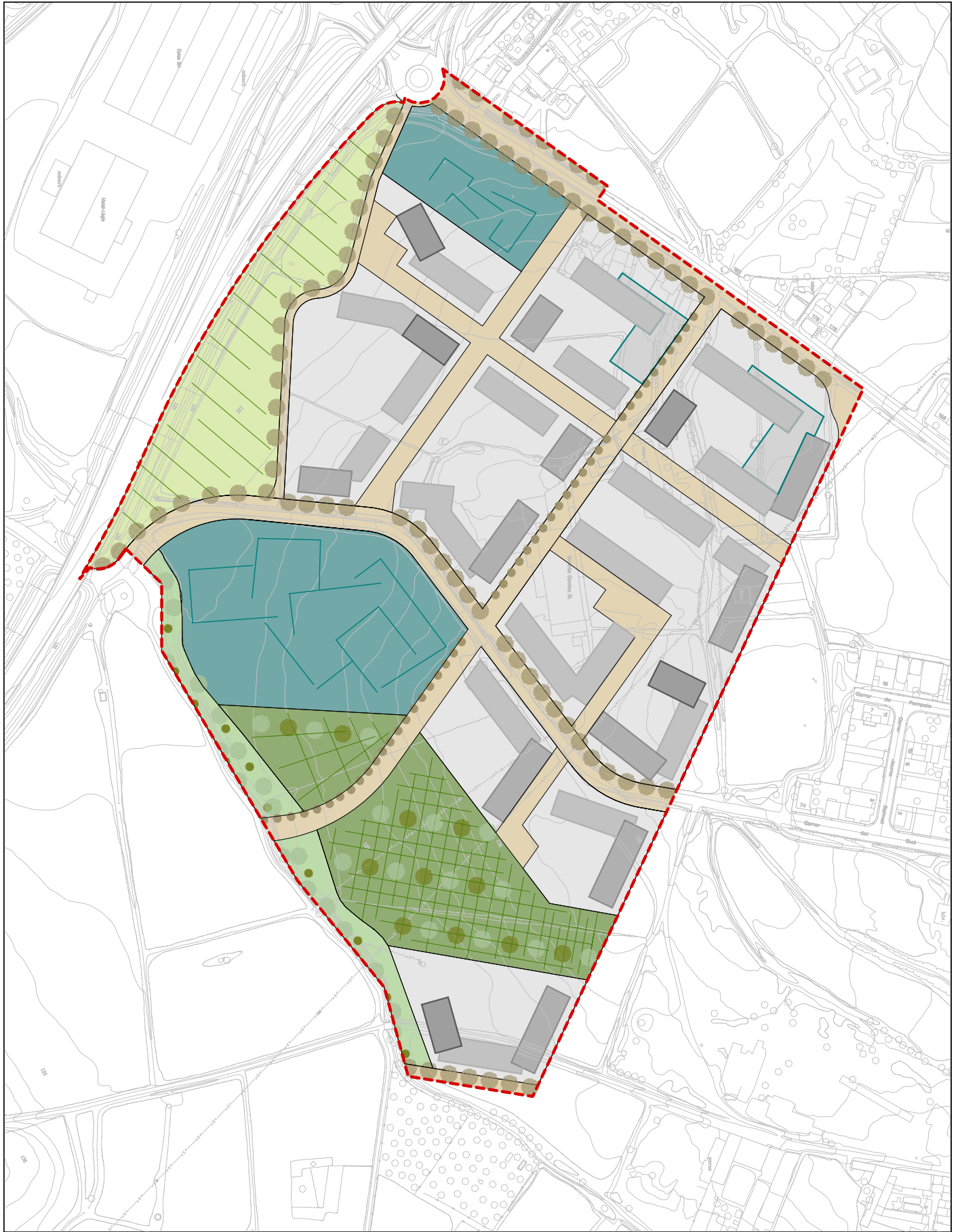
3 equipaments
 2 espais lliures
 1 viari

paper
 din-A4

0 15 30

escala
 1 / 3.000




0 15 30








superfície de l'àmbit: 150.763 m²

imatge

ORDENACIÓ NO VINCULANT

-  àmbit de planejament
-  viari
-  equipament

-  espai lliure
-  espai rural
-  sistema hidrològic

-  intensitat edificatòria
-  tipus residencials
-  tipus comercials / industrials

paper
din-A4
0 15 30

escala
1 / 3.000
0 60 60

SUND CRTA. DE CALDES - SUD 2.3

SUND 2.4 CAN BARRINA

1. ÀMBIT:

Al sud de la població, ocupa l'espai entre la via de circumvalació interna i les traces de la Riera Susvalls a l'oest i la de l'antic Carrilet a l'est. La superfície total del sector és de 122.143 m²

2. OBJECTIUS:

- Concentrar una extensió important de dotacions i espais lliures entorn a la Riera Susvalls i al camí a la Pineda Fosca, permetent un diàleg interessant entre la nova trama residencial i l'espai rural.
- Conformar una façana estructurada a partir de blocs aïllats sobre la traça del Carrilet, com un eix urbà de primer ordre dins d'aquest sector.
- Crear noves vies transversals als traçats radials, que permetin la comunicació entre sí.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CAN BARRINA

àmbit (m²)

SUND 2.4

122.143

Edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)	61.072	0,50
densitat (habitatges/ha)		50
nº màxim d'habitatges (hab)		611

- 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:

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

- Condicions específiques de l'ordenació: es realitzarà una ordenació oberta amb blocs plurifamiliars per tal de permetre la formació de grans patis oberts en relació amb les franges d'espai lliure. Les alçades seran de PB+2 i PB+3 i de forma excepcional podran ser de PB+4 (sempre que la seva disposició no suposi una barrera important).
- Es tindrà en compte la línia de l'edificació fixada sobre la carretera C-65 segons el que considera el DPTOP.
- Ús predominant residencial i comercial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que recorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. SÒLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA:

SÒL PÚBLIC (m²) mínims	51 %	62.293
Viari (1)	20 %	
Zones verdes i espais lliures (2)	15 %	
Equipament (3)	10 %	

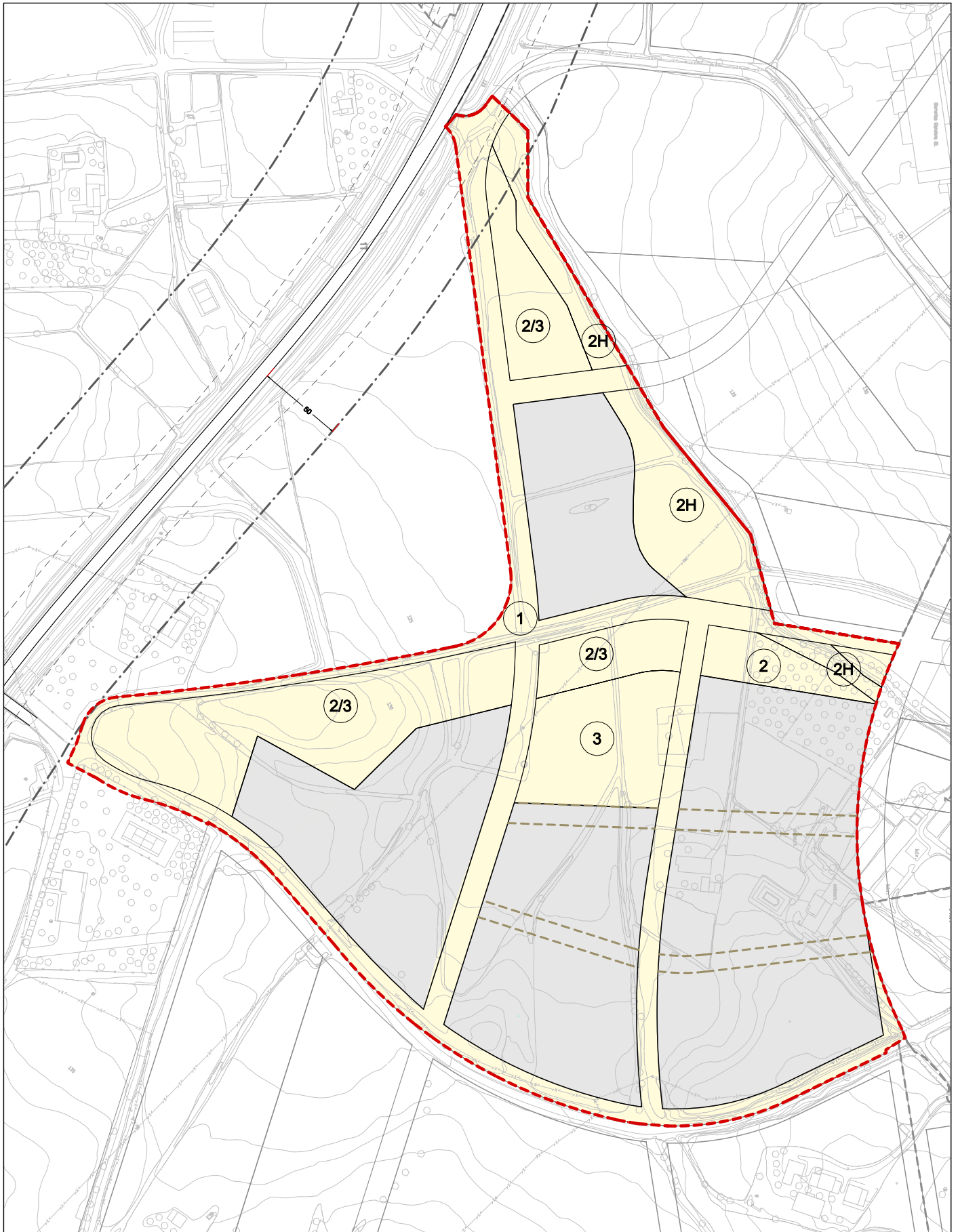
5. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Cal la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic de delimitació que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinants, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LLU, pel POUM corresponent.
- El desenvolupament d'aquest sector estarà sotmès obligatòriament a la redacció prèvia d'un avanç de pla de l'àrea sud de Cassà on s'inclouen els SUND 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 i 2.6, pel sistema cooperació. El contingut d'aquest avanç el fixarà l'Ajuntament.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

6. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m ²)	Habitatge Renda lliure	Habitatge Protecció Pública	nºHabitatges Total	Densitat Total	Densitat Hab.Renda lliure
	sostre (m ²)	sostre (m ²)		(hab/ha)	(hab/ha)
54.964	38.475	16.489	611	50	33,1
90 %	70 %	30 %			

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



superfície de l'àmbit: 122.143 m²

ordenació orientativa

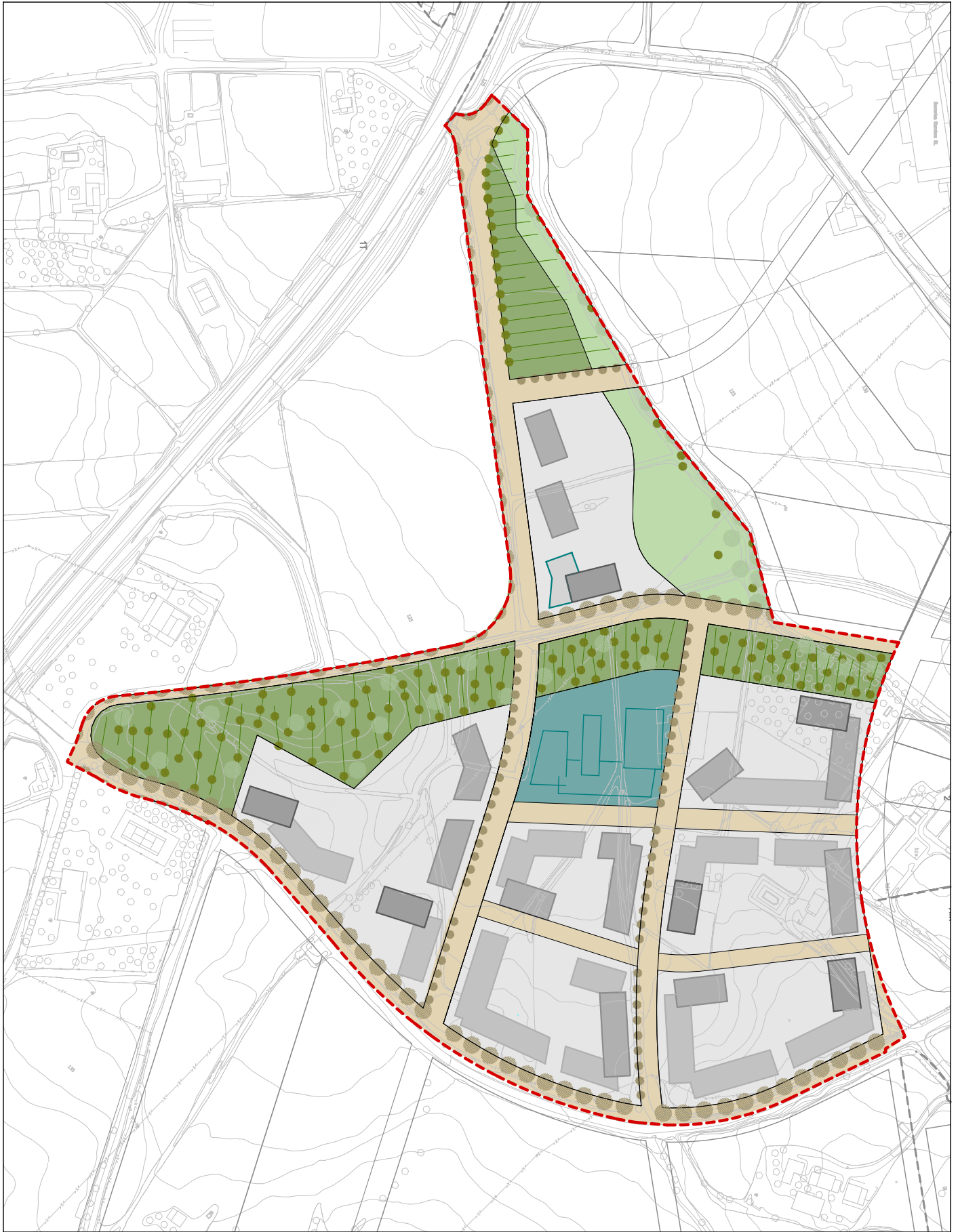
SUND CAN BARRINA 2.4

 àmbit de planejament
 sistemes

3 equipaments
 2 espais lliures
 1 viari

paper
 din-A4
 6 15 30

escala
 1 / 3.000
 60 60



superfície de l'àmbit: 122.143 m²

imatge

ORDENACIÓ NO VINCULANT

àmbit de planejament

viari

equipament

espai lliure

espai rural

sistema hidrològic

intensitat edificatòria

tipus residencials

tipus comercials / industrials

paper

din-A4

0 15 30

escala

1 / 3.000

0 15 30

SUND CAN BARRINA 2.4

SUND 2.5 MAS CUBELL - CARRILET

1. ÀMBIT:

Al sud de la població, ocupa l'espai entre la via de circumvalació interna i les traces de l'antic Carrilet a l'oest i de la Carretera de Llagostera a l'est. La superfície total del sector és de 158.350 m²

2. OBJECTIUS:

- Preveure un important espai de zones verdes i dotacions en una franja paral·lela a la carretera de Llagostera, que contribueixi a la transició entre els diferents usos i tipologies edificades d'aquest sector.
- Conformar una façana estructurada a partir de blocs aïllats sobre la traça del Carrilet, com un eix urbà de primer ordre dins de l'àmbit.
- Dotar d'un millor enllaç a la via de circumvalació sud amb la carretera de Llagostera, a través d'un nou traçat perpendicular que relaciona aquest sector amb el de Mas Cubell.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

MAS CUBELL –CARRILET	SUND 2.5	
àmbit (m ²)		158.350
Edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)	79.175	0,50
<i>Usos residencials</i>	55.423	0,35
<i>Altres usos</i>	23.752	0,15
densitat (habitatges/ha)		35
nº màxim d'habitatges (hab)		554

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:
 - Agrupacions Residencial en Filera (clau E) | Residencial unifamiliar aïllada (clau H) | Residencial plurifamiliar en Bloc Aïllat (clau I)*
 - Agrupacions Industrials entre mitgeres (clau F) o d'ús mixte (clau G) | Indústria aïllada (clau J)*
- Condicions específiques de l'ordenació: entorn al Carrilet es realitzarà una ordenació oberta amb blocs plurifamiliars, semblant a la resta dels sectors residencials. Aquí però, es podrà preveure la localització d'habitatges unifamiliars si així es considera oportú. També podria considerar-se la possibilitat de localitzar usos comercials entorn a la carretera de Llagostera, intentant adaptar en certa mesura algunes activitats preexistents.
- Es tindrà en compte la línia de l'edificació fixada sobre la carretera provincial, segons el que considera el DPTOP.
- Els usos mixtes es situaran prioritàriament a la zona de la carretera provincial.
- Ús predominant residencial. També pot acceptar-se el comercial i industrial en la proximitat a la Carretera de Llagostera. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que recorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. SÒLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA:

SÒL PÚBLIC (m ²) mínims	50 %	79.175
Viari (1)	15 %	
Zones verdes i espais lliures (2)	20 %	
Equipament (3)	10 %	

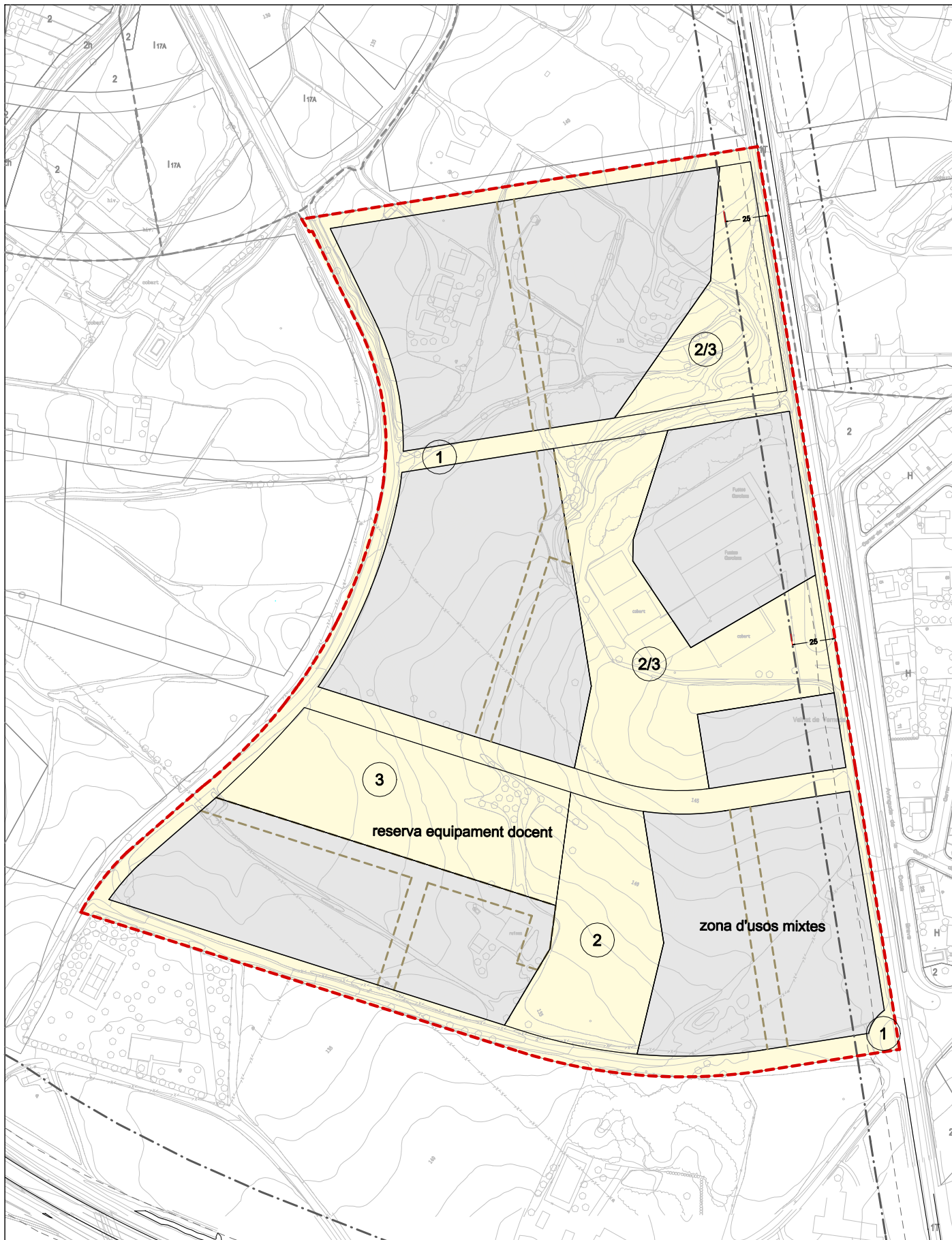
5. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Cal la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic de delimitació que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinants, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LLU, pel POUM corresponent.
- El desenvolupament d'aquest sector estarà sotmès obligatòriament a la redacció prèvia d'un avanç de pla de l'àrea sud de Cassà on s'inclouen els SUND 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 i 2.6, pel sistema cooperació. El contingut d'aquest avanç el fixarà l'Ajuntament.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

6. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m ²)	Habitatge	Habitatge	nºHabitatges Total	Densitat	Densitat
	Renda lliure sostre (m ²)	Protecció Pública sostre (m ²)		Total	Total
55.423	38.796	16.627	554	35	21,9
70 %	70 %	30 %			

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



superfície de l'àmbit: 158.350 m²

ordenació orientativa

SUND MAS CUBELL - CARRILET 2.5

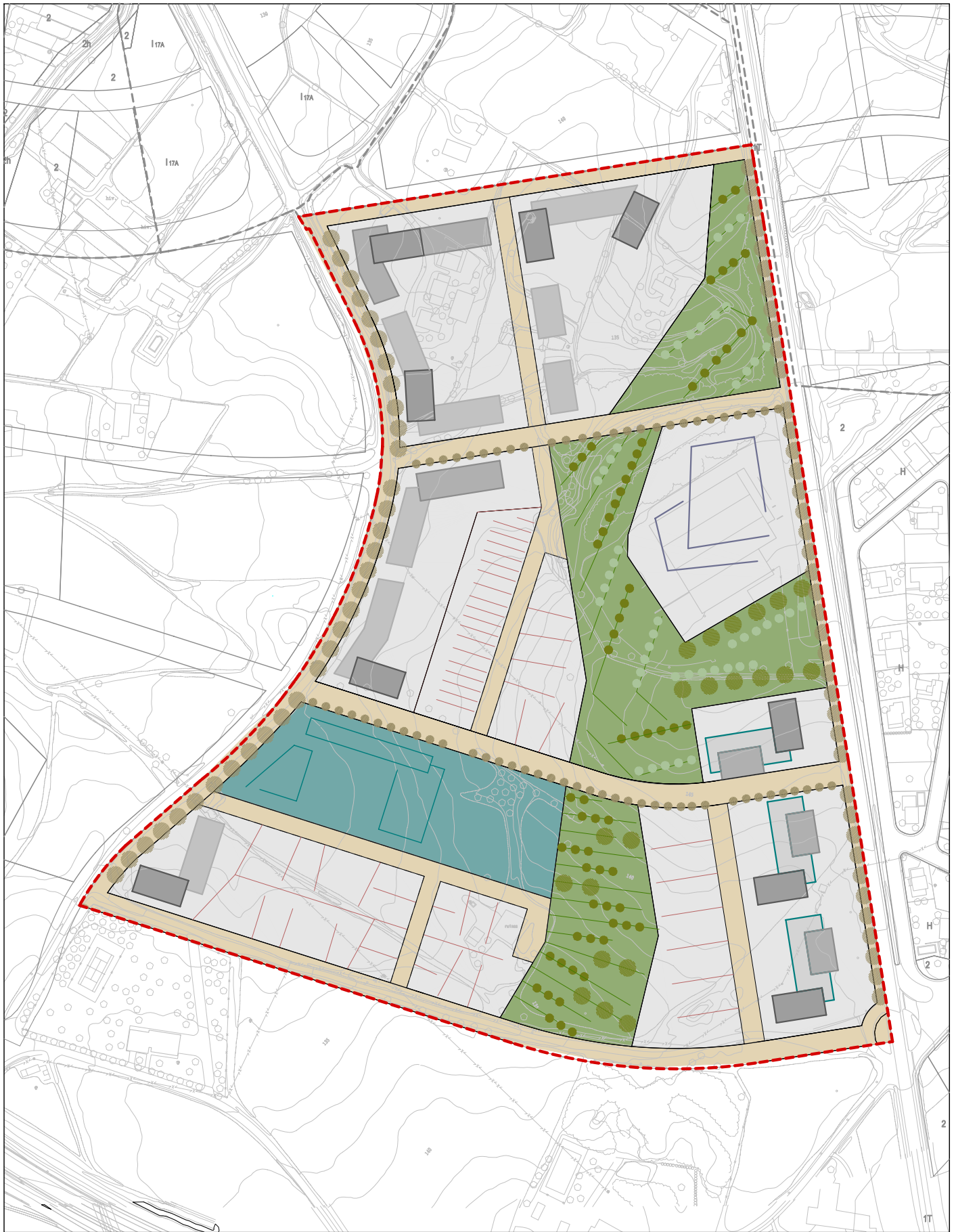
 àmbit de planejament
 sistemes

3 equipaments
 2 espais lliures
 1 viari

paper
 din-A4

escala
 1 / 3.000

0 15 30 60 90



superfície de l'àmbit: 158.350 m²

imatge

ORDENACIÓ NO VINCULANT

àmbit de planejament

viari

equipament

espai lliure

espai rural

sistema hidrològic

intensitat edificatòria

tipus residencials

tipus comercials / industrials

paper

din-A4

0 15 30

SUND MAS CUBELL - CARRILET

2.5

escala

1 / 3.000

0 15 30

SUND 2.6 CAN BARNADA - LES SERRES

1. ÀMBIT:

Al sud de la població, ocupa un espai a banda i banda de la carretera de Llagostera, entre els límits del Sòl Urbà (àmbit de les Cases Barates i del PMU Les Serres) i del Mas Cubell, i també del SUND 2.5. La superfície total del sector és de 89.777 m²

2. OBJECTIUS:

- Desenvolupar un sector de creixement d'usos mixtes, que resolgui el contacte entre els diferents usos preexistents al seu perímetre: residencial baixa densitat a l'isoladora, comercial-industrial a les Serres i Mas Cubell, etc.
- Conformar una façana estructurada a partir de diferents usos sobre aquest tram de la carretera de Llagostera.
- Permetre la localització de nous espais lliures i dotacions que qualifiquin el sector.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CAN BARNADA – LES SERRES

SUND 2.6

àmbit (m²)

89.777

edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)	44.889	0,50
<i>Usos residencials</i>	22.444	0,25
<i>Altres usos</i>	22.444	0,25
densitat (habitatges/ha)		25
nº màxim d'habitatges (hab)		224

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:
Agrupacions Residencial en Filera (clau E) | Residencial unifamiliar aïllada (clau H) | Residencial plurifamiliar en Bloc Aïllat (clau I) | Agrupacions Industrials entre mitgeres (clau F) o d'ús mixte (clau G) | Indústria aïllada (clau J)
- Condicions específiques de l'ordenació: els habitatges amb façana sobre la carretera hauran de ser plurifamiliars. Si resulta oportú, a la zona de contacte amb l'isoladora es podran situar habitatges unifamiliars (aïllats o en filera). Els usos comercials-industrials s'emplaçaran prioritàriament a dreta de la carretera (Les Serres i Mas Cubell).
- Es tindrà en compte la línia de l'edificació fixada sobre la carretera provincial segons el que considera el DPTOP.
- Usos predominants residencial i comercial-industrial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que recorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. SÒLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA:

SÒL PÚBLIC (m²) mínims	48 %	43.093
Viari (1)	20 %	
Zones verdes i espais lliures (2)	12 %	
Equipament (3)	10 %	

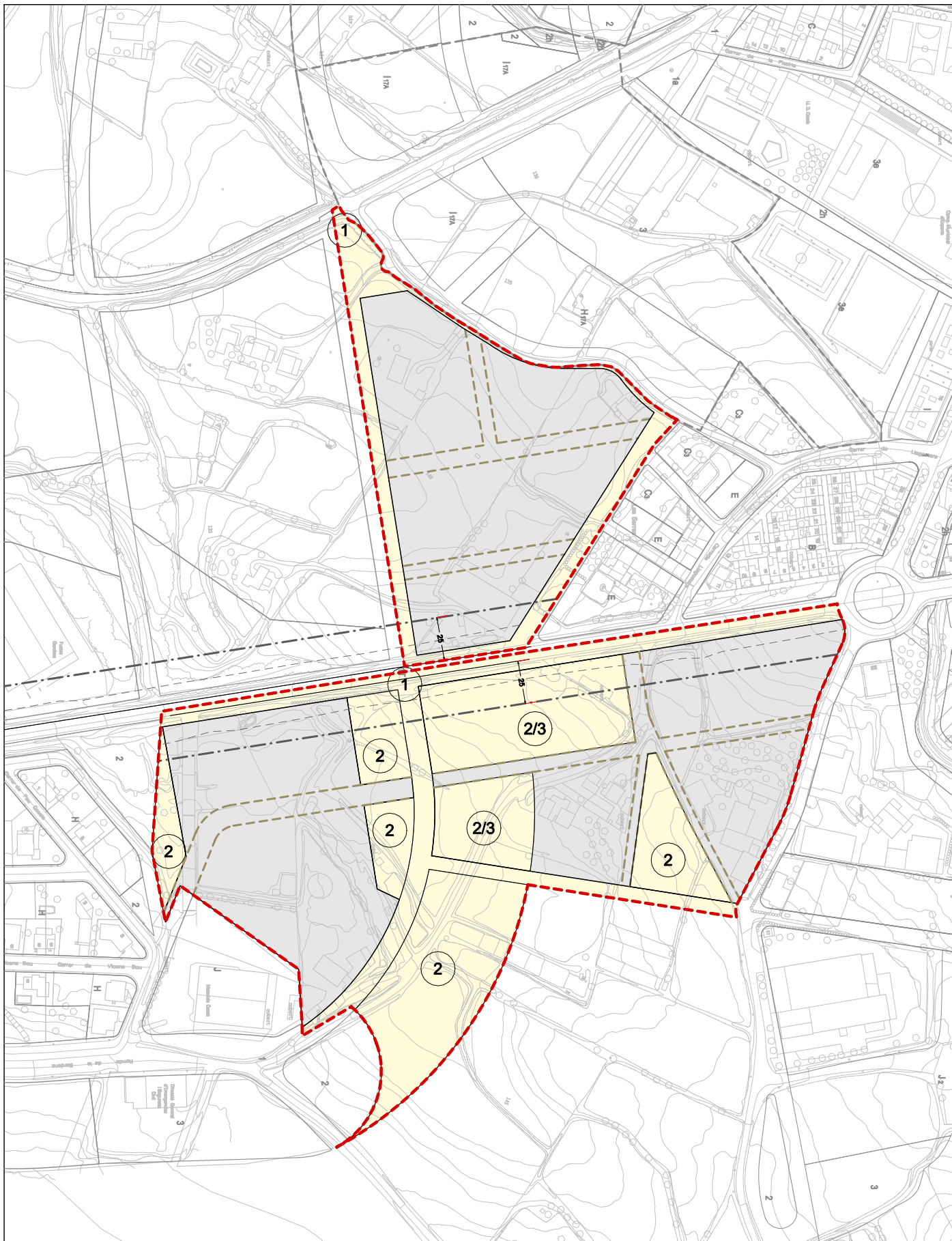
5. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Cal la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic de delimitació que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinants, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LLU, pel POUM corresponent.
- El desenvolupament d'aquest sector estarà sotmès obligatòriament a la redacció prèvia d'un avanç de pla de l'àrea sud de Cassà on s'inclouen els SUND 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 i 2.6, pel sistema cooperació. El contingut d'aquest avanç el fixarà l'Ajuntament.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

6. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m ²)	Habitatge Renda lliure	Habitatge Protecció Pública	nºHabitatges Total	Densitat Total	Densitat Hab.Renda lliure
	sostre (m ²)	sostre (m ²)		(hab/ha)	(hab/ha)
22.444	15.711	6.733	224	25	15,6
50 %	70 %	30 %			

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



superfície de l'àmbit: 89.777 m²

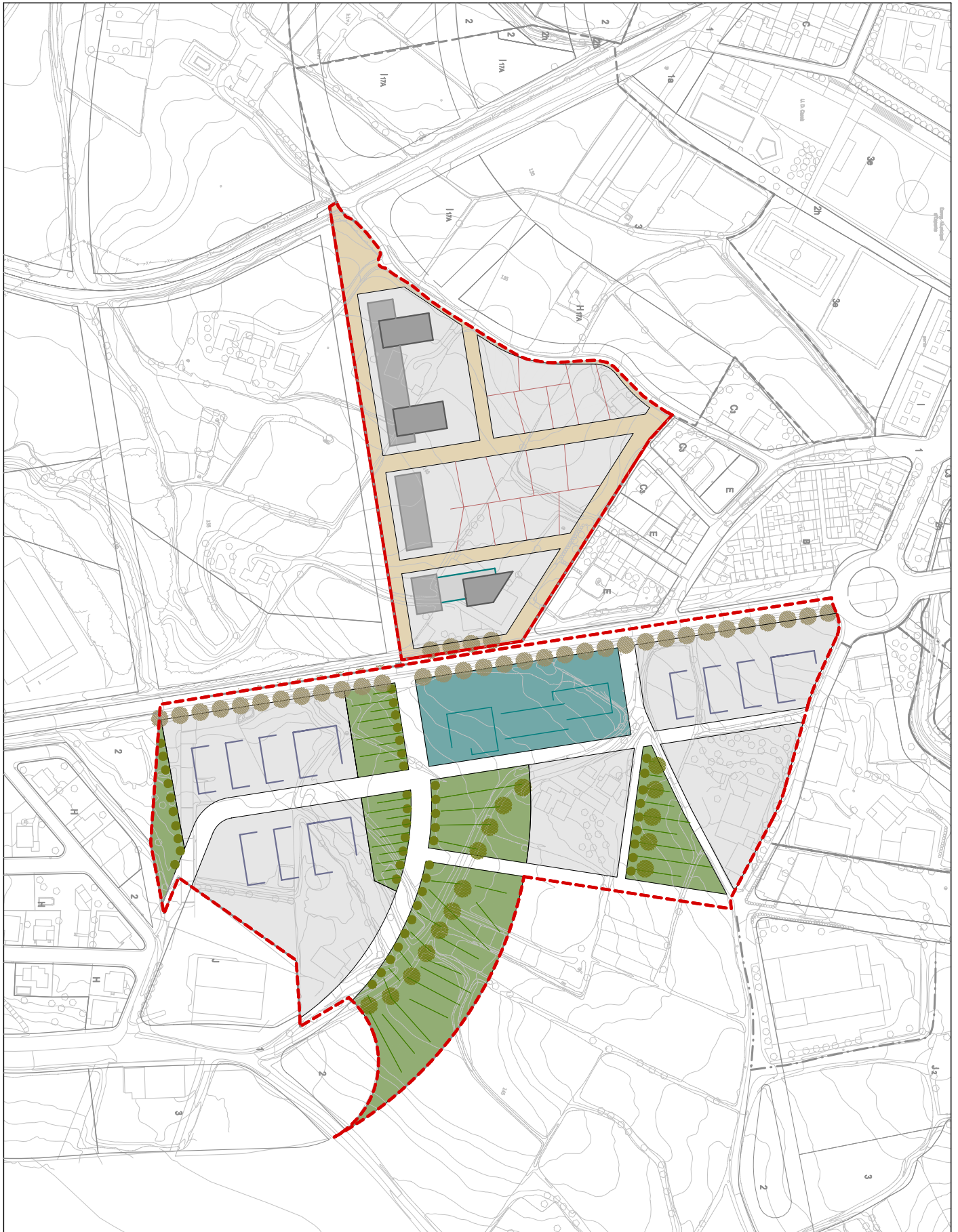
ordenació orientativa

SUND CAN BARNADA - LES SERRES 2.6

 àmbit de planejament
 sistemes

3 equipaments
 2 espais lliures
 1 viari

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



superfície de l'àmbit: 89.777 m²

imatge

ORDENACIÓ NO VINCULANT

àmbit de planejament

viari

equipament

espai lliure

espai rural

sistema hidrològic

intensitat edificatòria

tipus residencials

tipus comercials / industrials

paper

din-A4

0 15 30 60

2.6

escala

1 / 3.000

0 15 30 60

SUND CAN BARNADA - LES SERRES

SUND 2.7 INDUSTRIAL CA L'ADRIÀ

1. ÀMBIT:

Al límit sud del terme municipal, al sector del Trust, al costat d'on s'emplaça la primera ampliació d'aquest polígon industrial (el Trust II o El Mas Ros). Limita amb aquest àmbit industrial, amb la carretera de Llagostera, amb les Rieres Cagarella i de la Verneda i amb el Sòl No Urbanitzable. La seva superfície és de 330.212 m²

2. OBJECTIUS:

- Dotar d'un espai industrial de qualitat dins dels límits del terme municipal, apostant per la consolidació de l'àmbit del Trust, com a espai on es poden reubicar les indústries emplaçades dins del nucli i d'altres de noves.
- Contribuir a la protecció de les traces de les rieres ubicant els espais lliures de cessió al voltant de les seves traces.
- Obtenir una varietat de parcel·les industrials que donin resposta a les diferents demandes industrials.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

INDUSTRIAL CA L'ADRIÀ

SUND 2.7

Àmbit (m²)

330.212

edificabilitat bruta (m²st/m²s)

165.106

0,50

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:
Agrupacions Industrials entre mitgeres (clau F) | Indústria aïllada (clau J)
- Es tindrà una especial cura en el manteniment de la funció connectora respecte de les traces de les rieres Verneda i Cagarella, en el sentit de mantenir una distància de protecció de 100 metres, reservades per àmplies zones verdes públiques que hauran de ser urbanitzades segons les indicacions pertinents atenent a la connectivitat ambiental en un sentit general i a la llera dels cursos hídrics en particular.
- Es tindran en compte les mesures de connexió transversal i els accessos d'acord amb les determinades pel PITC per a la via C-65.
- Es mantindrà la proporció del 30% per agrupacions entre mitgeres i el 70% per indústria aïllada.
- El 80% de la superfície destinada a la zona d'indústria aïllada serà amb parcel·les de 5.000 m², en coherència amb els sectors confrontants.
- Condicions específiques de l'ordenació: La localització de les construccions industrials tindrà una cura especial en els límits amb el Sòl No Urbanitzable, regulant les tanques, els usos i l'ocupació dels patis en aquest perímetre.
- Es tindrà en compte la línia de l'edificació fixada sobre la carretera C-65 segons el que considera el DPTOP.
- L'ordenació del sector està obligada a deixar lliures els primers 50 metres des de la carretera C-250a, per destinar-los a zona verda pública.
- L'estructura viària ha de possibilitar la connexió amb el sector veí Mas Ros i únicament es permet la connexió amb el sector El Trust amb un accés a diferent nivell. El viari d'aquest sector ha de resoldre's en ell mateix sense permetre futures ampliacions.
- Usos predominants industrial-comercial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que recorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Caldrà que les mesures i instal·lacions que resultin necessàries per la laminació i el pretractament dels volums d'aigua caigut en episodis de pluges torrencials i recollits en xarxes separades de les aigües residuals, pel sanejament d'aigües residuals o la gestió dels residus generals del sector s'ubiquin, amb les qualificacions que corresponguin, en terrenys inclosos dins els sectors industrials que es delimiten.

4. SÒLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA:

SÒL PÚBLIC (m²)

49 %

161.804

Viari (1)

15 %

Zones verdes i espais lliures (2)

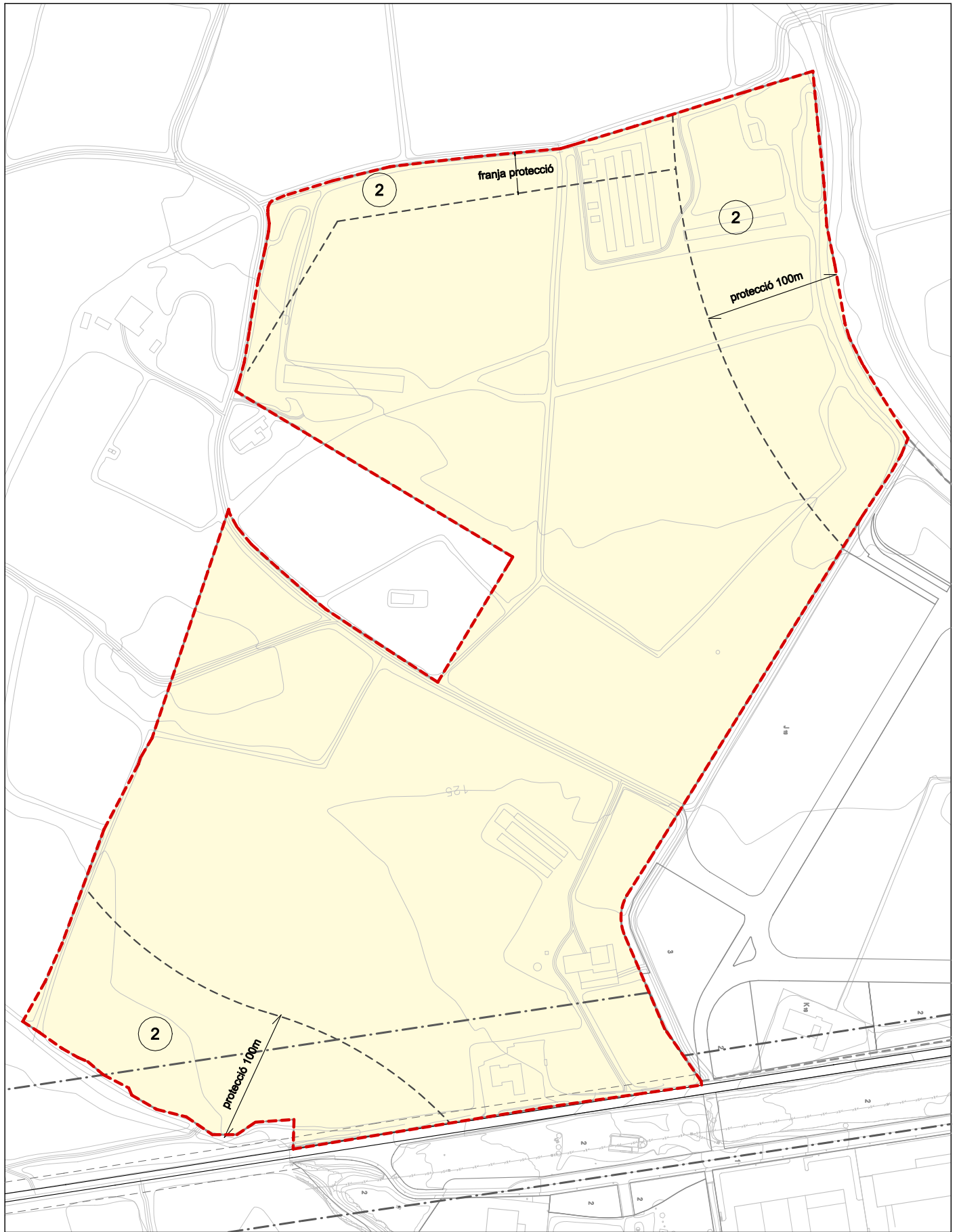
20 %

Equipament (3)

10 %



5. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Cal la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic de delimitació que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinants, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LLU, pel POUM corresponent.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.



ordenació vinculant

SUND INDUSTRIAL CA L'ADRIÀ **2.7**

 àmbit de planejament
 distàncies de separació

2 espais lliures

paper
 din-A4

escala
 1 / 4.000

0 20 40 60 80 100 120



superfície de l'àmbit: 330.212 m²

imatge

ORDENACIÓ NO VINCULANT

àmbit de planejament

viari

equipament

espai lliure

espai rural

sistema hidrològic

intensitat edificatòria

tipus residencials

tipus comercials / industrials

paper

din-A4

0 20 40

escala

1 / 4.000

60 80 100 120

SUND INDUSTRIAL CA L'ADRIÀ 2.7