
REF. CS.411

PLA DE MILLORA URBANA DEL PAU POETA MACHADO 01 DEL SECTOR PMU B02 POETA MACHADO.

MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

PROMOTOR: TRAVEPAS, S.L.

ARQUITECTE: JOSEP SALGAS ARTIGAS

REF. CS.411

PLA DE MILLORA URBANA DEL PAU POETA MACHADO 01 DEL SECTOR PMU B02 POETA MACHADO.

MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

PROMOTOR: TRAVEPAS, S.L.

ARQUITECTE: JOSEP SALGAS ARTIGAS

ÍNDEX

MEMÒRIA.

- 1.-PROMOTOR.
- 2.-ARQUITECTE
- 3.-PROCEDÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PMU DEL PAU POETA MACHADO 01
- 4.-CARACTERÍSTIQUES DEL PAU POETA MACHADO 01
 - LÍMITS DEL PAU POETA MACHADO 01
 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL DEL PAU POETA MACHADO 01
 - PREVISIONS DEL POUM PEL PAU Poeta Machado 01
 - PREVISIONS PEL PAU POETA MACHADO 01
- 5.-DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ. OBJECTIUS I CRITERIS.
- 6.-DIVISIÓ DEL SÒL.
 - SÒL PRIVAT
 - ORDENACIÓ PROJECTADA
 - SÒL PÚBLIC
 - PLÀNOL D'ORDENACIÓ
 - PLÀNOL DE ZONIFICACIÓ
- 7.-QUADRE COMPARATIU DE CONDICIONS I PREVISIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT DEL POUM PEL PAU POETA MACHADO 01, AMB L'ORDENACIÓ PROJECTADA AL PAU POETA MACHADO 01.

ORDENANCES REGULADORES.

- 1.-GENERALITATS I TERMINOLOGIA DE CONCEPTES
- 2.-REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.
- 3.-NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ.
- 4.-NORMES PARTICULARS DE LA ZONA 1: ZONA D'AGRUPACIONS RESIDENCIALS EN FILERA, CLAU E. SUBZONA DE D'HABITATGES UNIFAMILIARS EN FILERA, CLAU Eb02.1
- 5.-NORMES PARTICULARS DE LA ZONA 2: ZONA D'ALINIACIÓ CONTINUA A VIAL. CLAU C. SUBZONA D'EDIFICACIONS RESIDENCIALS EN FILERA, CLAU Cb02.1
- 6.-NORMES PARTICULARS DE LA ZONA 3: VIALS (CLAU 1. SISTEMA VIARI).
 - 6.1.-DEFINICIÓ.
 - 6.2.-TITULARITAT.
 - 6.3.-RÈGIM GENERAL.
 - 6.4.-CONDICIONS D'ÚS..
- 7.-NORMES PARTICULARS DE LA ZONA 4: ZONA VERDA (CLAU 2. SISTEMA DE PLACES, PARCS I JARDINS URBANS).
 - 7.1.-DEFINICIÓ.
 - 7.2.-TITULARITAT.
 - 7.3.-RÈGIM GENERAL.
 - 7.4.-CONDICIONS D'ÚS..
 - 7.5.-CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

JUSTIFICACIÓ EQUILIBRI ENTRE EL SUBSECTOR 1 I LA RESTA DE L'ÀMBIT, DEL SOSTRE I DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ. PRESSUPOST.

PLA D'ETAPES.

- 1.-PROMOTORA.
- 2.-SISTEMA D'ACTUACIÓ.
- 3.-ETAPES.

4.-MITJANS ECONÒMICS.

5.-GARANTIES.

**JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC
GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE.**

INFORME MEDIAMBIENTAL.

JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ AL PAU MUNICIPAL.

REF. CS.411

PLA DE MILLORA URBANA DEL PAU POETA MACHADO 01 DEL SECTOR PMU B02 POETA MACHADO.

MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

PROMOTOR: TRAVEPAS, S.L.

ARQUITECTE: JOSEP SALGAS ARTIGAS

MEMÓRIA

1.-PROMOTOR:

TRAVEPAS, S.L. CIF. B-17673070

Carrer Can Pou n.23

17459 Campllong

Telf. 972463523-686688643

2.-ARQUITECTE:

JOSEP SALGAS ARTIGAS. N. COL.LEGIAT 19.646-0

Carrer Puigcogul n.69

17244 Cassà de la Selva

Telf. 972 463069

3.-PROCEDÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PMU DEL PAU POETA MACHADO 01.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cassà de la Selva, aprovat el 11-11-2009, DOGC núm. 5503, determina diversos sectors de sòl destinat a la millora urbana, entre els quals es troba el B02 Poeta Machado, situat per sobre de la directriu del carrer de l'Empordà i es correspon en part, amb l'àmbit de la Unitat d'Actuació VII, del mateix nom. En el seu extrem oriental, limita amb la traça de la Riera Susvalls i s'estén en continuïtat amb els àmbits de PMU. B01, B03, A08 i A09 amb una superfície de 31.018,00m².

L'objectiu del Pla de Millora Urbana B02 Poeta Machado, és garantir la continuïtat del carrer Poeta Machado, del carrer Folch i Torres i del carrer del Conill, incorporar dins dels límits del Sòl Urbà, un important espai lliure entorn de la riera Susvalls als darreres del carrer del Conill i dotar d'un espai lliure l'àmbit central d'aquest sector de creixement.

Actualment el POUM determina pel sector B02 Poeta Machado, dos polígons d'Actuació, el PAU Poeta Machado 01 i el PAU Poeta Machado 02.

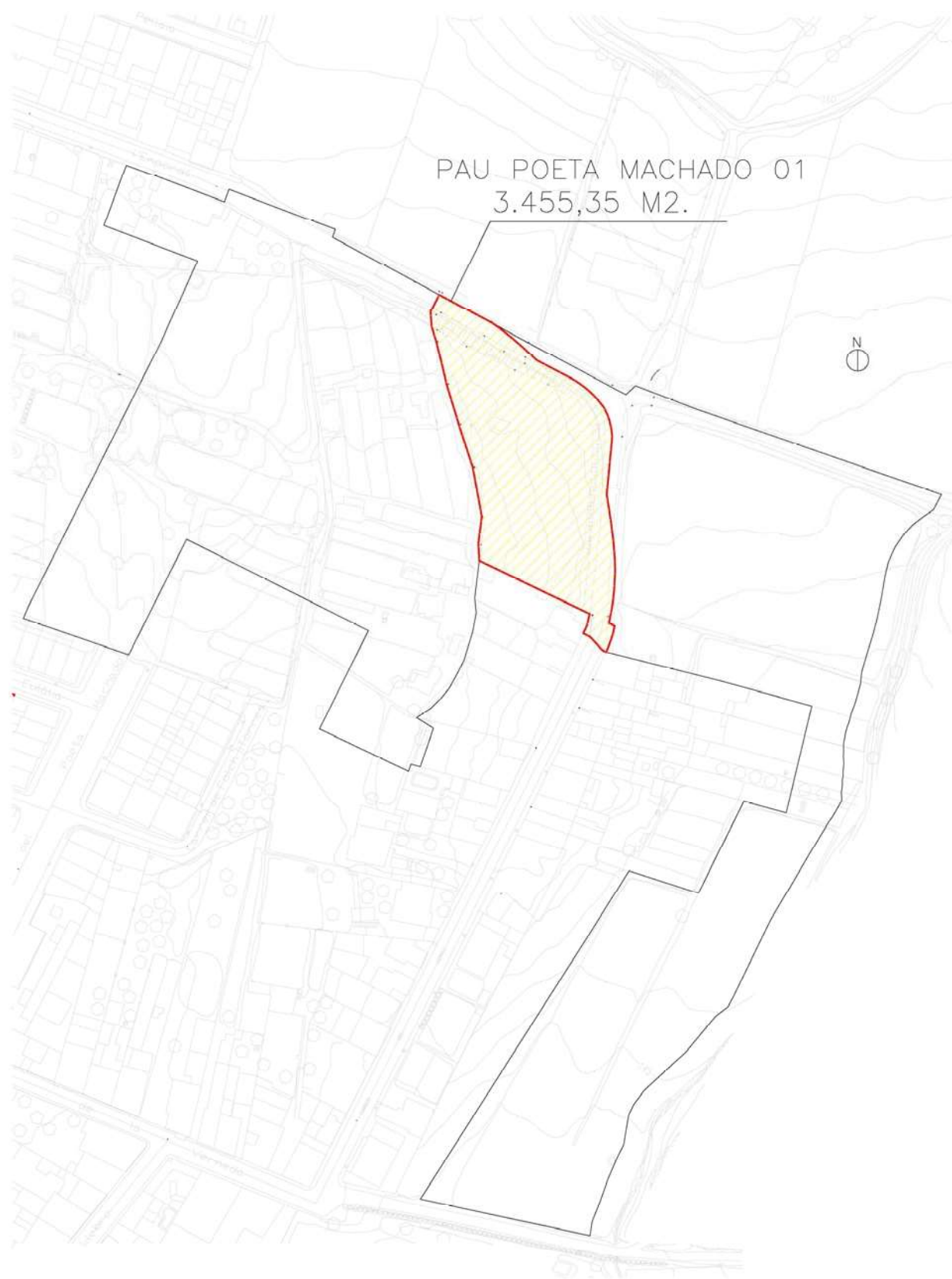
L'empresa Travepas, S.L. és propietaria d'uns terrenys que es troben ubicats a l'interior del PAU Poeta Machado 01, ubicat a l'extrem del carrer del Conill, que el seu desenvolupament, permet executar la continuïtat del carrer del Conill amb el carrer de l'Empordà i ordenar l'espai contigu al mateix.

L'oportunitat per desenvolupar el PMU del PAU Poeta Machado 01, es dona per l'esmentat anteriorment i per la voluntat de l'empresa Travepas, S.L. de portar-lo a terme.

4.-CARACTERÍSTIQUES DEL PAU POETA MACHADO 01.

El PAU Poeta Machado 01, que delimita l'àrea a desenvolupar, de 3.455,35 m². de superfície, es troba situat a l'extrem del carrer del Conill, el qual conté els terrenys de l'empresa Travepas, S.L., que el seu desenvolupament permet executar la continuïtat del carrer del Conill amb el carrer de l'Empordà i ordenar l'espai contigu al mateix.

LÍMITS DEL PAU POETA MACHADO 01:



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL DEL PAU POETA MACHADO 01:

L'estructura de la propietat del sòl al PAU Poeta Machado 01, es redueix a un únic propietari que és l'Empresa Travepas, S.L. i que juntament amb els camins colindants formen una superfície de 3.455,35 m2.

FINQUES AFECTADES

SUPERFÍCIE REAL SOBRE TOPOGRÀFIC

PAU POETA MACHADO 01
Travepas, S.L.

3.455,35 M2.

PREVISIONS DEL POUM PEL PAU Poeta Machado 01:

Les condicions i previsions que hauran d'acomplir-se en el desenvolupament del PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 Poeta Machado, es regulen al POUM, amparades per la Llei d'Urbanisme, i són:

PREVISIONS PEL PAU POETA MACHADO 01:

	PREVISIONS
SUPERFÍCIE	3.455,35 M2 (0,3455 Ha.)
ÀMBIT PRIVAT SÒL PRIVAT	1.364,14 M2. MÀX. 39,48%
ÀMBIT CESSIÓ-Z.VERDA+VIALS SÒL PÚBLIC	2.091,21 M2. MÍN. 60,52%
ZONA VERDA	1.214,44 M2. MÍN. (35,15%)
VIALS	876,77 M2. MÍN. (25,37%)
EDIFICABILITAT BRUTA	0,55 M2.SOST./M2.SÒL 1.900,44 M2. DE SOSTRE MÀX.
DENSITAT HAB/HA TOTAL HABITATGES	40 HAB/HA 14 HAB
HABITATGES LLIURES	22,50 HAB/HA= 8 HAB.
HABITATGES DE P.O.	6 HAB.
USOS	RESIDENCIAL/COMERCIAL

Com a mínim el 85% del sostre total, ha de ser d'ús residencial, poden ésser el 15% restant comercial. Del sostre destinat a residencial, el 30% ha de ser de protecció pública.

Les normes del POUM assignen a aquest PAU Poeta Machado 01, la tipologia per a les zones de sòl d'aprofitament privat, "d'AGRUPACIONS RESIDENCIALS EN FILERA", CLAU E, amb una nova subzona, d'HABITATGES UNIFAMILIARS EN FILERA, **CLAU Eb02.1** i una nova tipologia d'EDIFICACIONS RESIDENCIALS EN FILERA, **CLAU CB02.1**, com a subzona de la zona d'ALINIACIÓ CONTINUA A VIAL, CLAU C.

5.-DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ. OBJECTIUS I CRITERIS.

La proposta s'emmarca dins dels paràmetres fixats per la Normativa Urbanística del POUM, per al PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 Poeta Machado, sent:

La proposta d'ordenació proposada al PAU Poeta Machado 01, és mitjançant el traçat d'un vial corbilini, que dona continuïtat entre el carrer del Conill i el carrer de l'Empordà, que estableix un eix on es recolza un creixent de cases en filera i la zona verda, servint aquest de contenedor entre el nivell superior del vial i el nivell inferior del parc, adaptant-se a la topografia del sòl. La proposta planteja també la connexió dels futurs espais verds i d'equipaments previstos en altra Polígon d'Actuació Urbanística (PAU Poeta Machado 02) i en altres plans de millor urbana.

6.-DIVISIÓ DEL SÒL.

SÒL PRIVAT:

SÒL PRIVAT	1.364,14 M2	39,48 %.
------------	-------------	----------

ORDENACIÓ PROJECTADA:

HABITATGES UNIFAMILIARS EN FILERA (PB+PP) CLAU Eb02.1	1.342,74 M2 DE SOSTRE = 7 HAB. LLIURES
---	--

EDIFICACIONS RESIDENCIALS EN FILERA (PB+2PP) CLAU CB02.1	557,70 M2 DE SOSTRE = 6 HAB. DE P.O.
--	--------------------------------------

Per tant l'ordenació projectada al PAU Poeta Machado 01, proposa 1.900,44 M2 de sostre edificable que és el màxim determinat pel POUM.

En quan al nombre d'habitatges, a l'ordenació projectada es proposen 13 habitatges, essent la quantitat màxima determinada pel POUM de 14 habitatges.

SÒL PÚBLIC:

SÒL PÚBLIC TOTAL	2.091,21 M2.	60,52 %.
------------------	--------------	----------

ZONES VERDES	1.214,44 M2.	35,15%
--------------	--------------	--------

VIALS	876,77 M2.	25,37%
-------	------------	--------

PLÀNOL D'ORDENACIÓ:



PLÀNOL DE ZONIFICACIÓ:



7.-QUADRE COMPARATIU DE CONDICIONS I PREVISIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT DEL POUM PEL PAU POETA MACHADO 01, AMB L'ORDENACIÓ PROJECTADA AL PAU POETA MACHADO 01.

	PREVISIONS	EN PROECTE.
SUPERFÍCIE SUBSECTOR 1	3.455,35 M2 0,3455 Ha.	3.455,35 M2 0,3455 Ha.
ÀMBIT PRIVAT (SÒL PRIVAT)	1.364,14 M2. MÀX. 39,48%	1.364,14 M2. 39,48%
ÀMBIT CESSIÓ-Z.VERDA+VIALS (SÒL CEDIT)	2.091,21 M2. MÍN. 60,52%	2.091,21 M2. 60,52%
ZONA VERDA	1.214,44 M2. MÍN. 35,15%	1.214,44 M2. 35,15%
VIALS	876,77 M2. MÍN. 25,37%	876,77 M2. 25,37%
EDIFICABILITAT BRUTA	0,55 M2.SOST./M2.SÒL 1.900,44 M2. DE SOSTRE MÀX.	0,55 M2.SOST./M2.SÒL 1.900,44 M2. DE SOSTRE
DENSITAT HAB/HA TOTAL HABITATGES	40 HAB/HA 14 HAB	40 HAB/HA 13,00 HAB
HABITATGES LLIURES	22,50 HAB/HA 8 HAB	22,50 HAB/HA 7 HAB
HABITATGES DE P.O.	6 HAB.	6 HAB.
USOS	RESIDENCIAL/COMERCIAL	RESIDENCIAL

Cassà de la Selva, abril de 2024

JOSE SALGAS
ARTIGAS - DNI
40291702A

Firmado digitalmente por JOSE
SALGAS ARTIGAS - DNI 40291702A
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, sn=SALGAS ARTIGAS,
givenName=JOSE,
serialNumber=IDCES-40291702A,
cn=JOSE SALGAS ARTIGAS - DNI
40291702A
Fecha: 2024.04.15 20:50:14 +02'00'

REF. CS.411

PLA DE MILLORA URBANA DEL PAU POETA MACHADO 01 DEL SECTOR PMU B02 POETA MACHADO.

MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

PROMOTOR: TRAVEPAS, S.L.

ARQUITECTE: JOSEP SALGAS ARTIGAS

ORDENANCES REGULADORES

1.-GENERALITATS I TERMINOLOGIA DE CONCEPTES.

Les presents ordenances són d'aplicació a l'àmbit del PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 POETA MACHADO del municipi de Cassà de la Selva.

El significat dels termes i conceptes emprats en aquestes ordenances és el que s'estableix principalment a la Llei d'Urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i al POUM de Cassà de la Selva.

2.-REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

El regim urbanístic del sòl del PAU Poeta Machado 01, és de Sòl Urbà, el qual es divideix en les següents zones:

ZONA 1: AGRUPACIONS RESIDENCIALS EN FILERA: SUBZONA D'HABITATGES UNIFAMILIARS EN FILERA. **CLAU EB02.1**

ZONA 2: ALINIACIÓ CONTINUA A VIAL: SUBZONA D'EDIFICACIONS RESIDENCIALS EN FILERA. **CLAU CB02.1**

ZONA 3: VIALS

ZONA 4: ZONA VERDA

-Parcel·lacions.

Els actes de parcel·lació s'ajuntaran a les determinacions d'aquestes ordenances i acompliran en qualsevol cas les prescripcions del Capítol III del Títol II de la Llei de Reforma de la Llei del Sòl. La sol·licitud de llicències de parcel·lació s'ajustarà a les determinacions del POUM.

-Projectes d'Urbanització.

Amb l'aprovació del PMU del PAU Poeta Machado 01, pels Organismes Oficials Competents, es redactarà el projecte d'urbanització corresponent.

-Cessions obligatòries i gratuïtes.

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a vials rodats i de vianants, aparcament de superfície, zona verda, així com els sòls corresponents al 10 % de l'aprofitament urbanístic del PMU del PAU Poeta Machado 01, tal i com estableix l'art. 44 i 45 de la Llei d'Urbanisme.

3.-NORMES GENERALS DE L'EDIFICACIÓ.**-Coeficient d'edificabilitat del Pla.**

L'índex d'edificabilitat brut que estableix el POUM al PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 POETA MACHADO és de 0,55 m²sostre/m² sòl.

La proposta realitzada s'ajusta als paràmetres fixats per la Normativa Urbanística.

-Aprofitament mitjà.

El sostre total del PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 POETA MACHADO, és el resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat bruta a la superfície total del PAU Poeta Machado 01, corresponent a sòl urbà. Aquest càlcul mesura l'aprofitament del PAU Poeta Machado 01 i opera a

efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a l'Ajuntament del 10 % d'aquest aprofitament; i en conseqüència, aquest aprofitament, minorat amb el referit 10 %, determina l'aprofitament de les finques incloses al sector, que en aquest cas és una única finca.

4.-NORMES PARTICULARS DE LA ZONA 1: ZONA D'AGRUPACIONS RESIDENCIALS EN FILERA, CLAU E. SUBZONA DE D'HABITATGES UNIFAMILIARS EN FILERA, CLAU EB02.1

DEFINICIÓ I SUBZONA:

Al PAU Poeta Machado 01, li correspon la tipologia de la zona "AGRUPACIONS RESIDENCIALS EN FILERA" CLAU E, amb una nova subzona, D'HABITATGES UNIFAMILIARS EN FILERA, identificada amb la CLAU EB02.1

Aquesta subzona comprèn el sòl assenyalat amb la Clau EB02.1 que li correspon un tipus d'edificació d'habitatges unifamiliars en filera, realitzats individualment o de forma conjunta, amb jardins individuals, definint un front unitari.

A continuació es fixen les determinacions dels paràmetres de la nova Clau EB02.1.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	120,00 m2
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	Es fixa 8,00 m.
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	Igual a la profunditat edificable + 2,00m

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	A vial
Edificabilitat	art. III.3.5	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable de cada planta
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons plànol d'ordenació
Densitat	art. III.3.30	1 hab/parcel·la.
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Es fixa 6,00m. PB+PP
Profunditat edificable	art. III.3.28	Es fixa 12,00 m. La façana de PP es preveu retirada 2,00 m. respecte vial.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals Profunditat planta baixa	art. III.3.29 Es fixa 15,00 m.
	soterrani	Segons plànol d'ordenació.
Separacions mínimes		
Construccions auxiliars		

CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar	Dominant	Administratiu:	Compatible
Comerç petit	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Oficines i serveis	Compatible	Aparcament	Compatible

5.-NORMES PARTICULARS DE LA ZONA 2: ZONA D'ALINIACIÓ CONTINUA A VIAL. CLAU C. SUBZONA D'EDIFICACIONS RESIDENCIALS EN FILERA, CLAU CB02.1

DEFINICIÓ I SUBZONA:

Al PMU Poeta Machado 01, li correspon també una nova zona "d'ALINIACIÓ CONTINUA A VIAL" CLAU C, amb una subzona, d'EDIFICACIONS RESIDENCIALS EN FILERA, identificada amb la CLAU CB02.1

Aquesta subzona comprèn el sòl assenyalat amb la Clau CB02.1 que li correspon un tipus d'edificació plurifamiliar, d'agrupació d'habitatges en forma de petits blocs de remat a la filera d'habitatges unifamiliars.

A continuació es fixen les determinacions dels paràmetres de la nova Clau CB02.1.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	180,00 m2
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	13,00 m.
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	Igual a la profunditat edificable

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	A 1,00 m. de vial fixada pel plànol d'ordenació.
Edificabilitat	art. III.3.5	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, i nombre màxim de plantes.
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons plànol d'ordenació
Densitat	art. III.3.30	1 hab/80m2. construïts
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Es fixa 9,15m. PB+2PP
Profunditat edificable	art. III.3.28	Profunditat màxima 16m. desde vial
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa	Es fixa 16 m.desde vial
	soterrani	Segons plànol d'ordenació.
Separacions mínimes		
Construccions auxiliars		

CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. plurifamiliar	Dominant	Administratiu:	Compatible
Comerç petit	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Oficines i serveis	Compatible	Aparcament	Compatible

6.-NORMES PARTICULARS DE LA ZONA 3: VIALS (CLAU 1. SISTEMA VIARI).

6.1.-DEFINICIÓ.

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

La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes del municipi. Dins d'aquest grup s'inclouen els sistemes destinats a garantir l'accessibilitat rodada i peatonal a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la ciutat, així com ordenar la connexió de tipus més cívica entre els espais lliures i equipaments, i d'aquests amb l'estructura general del territori.

6.2.-TITULARITAT.

El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local serà de titularitat pública.

6.3.-RÈGIM GENERAL.

En el Sòl Urbanitzable les figures de planejament (PP, PMU...) ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols. No podran disminuir en cap cas la superfície de la xarxa viària que disposa el POUM i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.

El desenvolupament del PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 Poeta Machado, comportarà la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a vials i a fer-se càrrec dels costos d'urbanització.

6.4.-CONDICIONS D'ÚS.

Xarxa viària urbana i d'aparcament.

-Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, peatonal i aparcament.

-Usos compatibles: aparcament, serveis tècnics vinculats al viari, i serveis d'emergència tipus heliport.

7.-NORMES PARTICULARS DE LA ZONA 4: ZONA VERDA (CLAU 2. SISTEMA DE PLACES, PARCS I JARDINS URBANS).

7.1.-DEFINICIÓ.

Comprèn els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic, la funció principal del qual és el descans, l'esbarjo i lloc de la relació social entre els ciutadans.

7.2.-TITULARITAT.

La titularitat de la zona verda és pública, inclòs el subsòl, sens perjudici que es puguin donar concessions administratives.

7.3.-RÉGIM GENERAL.

El desenvolupament del PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 Poeta Machado, comportarà la cessió obligatoria i gratuïta dels terrenys destinats a zones verdes i a fer-se càrrec dels costos d'urbanització.

7.4-CONDICIONS D'ÚS.

Ús dominant: Lleure.

Usos compatibles:

Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns, tal com cultural o esportiu.

Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions, sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.

S'admet l'ús d'aparcament i trànsit rodat que no ocupin més del 8% de la superfície total de la plaça, parc o jardí.

L'ús d'aparcament en el subsòl només es podrà donar en les circumstàncies previstes per l'article 35 de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 1/2010 de 3 d'agost.

7.5-CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ.

S'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització pròpis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.

No s'admet cap tipus d'edificació, excepte instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva i accessorïes de joc i esbarjo, que no ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça, parc o jardí urbà. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns a través dels parcs.

No es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans.

Cassà de la Selva, abril de 2024

JOSE SALGAS
ARTIGAS - DNI
40291702A

Firmado digitalmente por JOSE
SALGAS ARTIGAS - DNI 40291702A
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, sn=SALGAS ARTIGAS,
givenName=JOSE,
serialNumber=IDCES-40291702A,
cn=JOSE.SALGAS ARTIGAS - DNI
40291702A
Fecha: 2024.04.15 20:50:33 +02'00'

REF. CS.411

PLA DE MILLORA URBANA DEL PAU POETA MACHADO 01 DEL SECTOR PMU B02 POETA MACHADO.

MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

PROMOTOR: TRAVEPAS, S.L.

ARQUITECTE: JOSEP SALGAS ARTIGAS

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

PRESSUPOST DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ.

Aquest estudi del PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 POETA MACHADO, no contempla les obres d'urbanització que es detallaran al Projecte d'Urbanització, conté la documentació i determinacions relatives als serveis urbanístics i de les obres d'urbanització previstes a l'article 82.2 i 87.2c del RLU, amb el que la valoració es realitzarà estadísticament, actualitzant-la al Projecte d'Urbanització.

L'avaluació econòmica ha de contenir una previsió de totes les despeses d'urbanització, article 89 del RLU, incloent a més de les obres d'urbanització tots aquells conceptes previstos a l'article 120 del TRLU, com són:

-La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pel projecte d'urbanització amb càrrec al sector i a la connexió exterior dels serveis urbanístics.

-El cost del PMU B02 Poeta Machado, del PAU Poeta Machado 01, del Projecte d'Urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

-Les despeses de formalització i inscripció als registres públics corresponents, dels acords i operacions jurídiques derivades dels instruments de gestió urbanística.

Obres d'urbanització:

Les obres d'urbanització referides al PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 POETA MACHADO, corresponen a la construcció de tots els serveis, com són, la xarxa de clavegueram, la d'aigües pluvials, enllumenat públic, xarxa d'electricitat, fontaneria, gas, telefonia, amb tots els treballs d'acabats d'asfaltar, voreres, pavimentacions, arbrat, mobiliari urbà etc. Amb el següent cost.

Projectes:

El cost dels documents de planejament del Pla de Millora Urbana del PAU Poeta Machado 01, del Projecte d'Urbanització i de la direcció de les obres és**17.757,00 Euros**

Urbanització:

			MESURA M2.	PREU UNIT. EUR/M2.	TOTAL EUROS	205.529,62 EUROS
PAU POETA MACHADO 01	OBRA SOTERRAMENT LÍNIA M.T.	CONVENI URBANÍSTIC OBRA AVANÇADA SOTERRAMENT LÍNIA DE MITJANA TENSIÓ 11,14% DE 46.729,05	—	—	5.205,62	
	VIAL TIPUS 2	VORERA DE PANOT ASFALT INSTAL·LACIONS MOBILIARI URBÀ ARBRAT	876,77	180 EUR/M2.	157.818,60	
	ZONA VERDA A CENTRAL	GESPA—SAULÓ ZONES PAVIMENTADES INSTAL·LACIONS MOBILIARI URBÀ ARBRAT	1.214,44	20+15=35 EUR/M2.	42.505,40	

Total despeses d'urbanització:

El total de despeses d'urbanització previstes a l'article 120 del TRLU són:

$$205.529,62 + 17.757,00 = \mathbf{223.286,62 \text{ Euros}}$$

ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT.

1.-Repercussió dels costos d'obres d'urbanització: La repercussió mitjana estimada sobre el sòl brut i el sòl net serà el següent,

$$\begin{aligned} 223.286,62 \text{ Euros} / 1.900,44 \text{ m2.sostre} &= 117,49 \text{ Euros/m2.sostre} \\ 223.286,62 \text{ Euros} / 1.364,14 \text{ m2.sòl privat} &= 163,68 \text{ Euros/m2.sòl net} \\ 223.286,62 \text{ Euros} / 3.455,35 \text{ m2 sòl PAU Poeta Machado 01} &= 64,62 \text{ Euros/m2.sòl brut} \end{aligned}$$

2.-Valor del producte final: Una vegada la intervenció d'ordenació urbanística realitzada s'obté un solar amb el valor urbanístic següent,

$$1.900,44 \text{ m2.sostre residencial} \times 462,00 \text{ Euros/m2.} = 878.003,28 \text{ Euros.}$$

3.-Viabilitat econòmica: La diferència entre el valor urbanístic del sòl urbanitzat i les despeses, econòmicament és positiu (878.003,28 Euros – 223.286,62 Euros), amb el que es justifica que la transformació urbanística és viable econòmicament.

La urbanització del PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 POETA MACHADO, anirà a càrrec de la promotora TRAVEPAS, S.L., que disposa dels mitjans econòmics suficients per a poder fer-se càrrec de les obres d'urbanització,

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

Es redacta aquest informe de sostenibilitat econòmica, com part de la documentació obligatòria que desplega l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com determina l'article 66.1.d del TRLU, recollint el previst a l'article 15.4 de la Llei del sòl estatal, aprovada pel RDL 2/2008, que ha de justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions

responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures, de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

La finalitat és establir la funcionalitat dels diferents usos i a la disponibilitat i qualitat dels serveis públics, pel que aquest informe ha de detectar:

-La previsió d'infraestructures o equipaments de justificació limitada en relació les necessitats del municipi, de la nova actuació o d'ambdues.

-Que els serveis municipals no puguin mantenir-se amb les tarifes de les ordenances fiscals i necessitin d'altres ingressos per les despeses de funcionament, com les derivades dels impostos de construccions.

Per tant l'Informe de Sostenibilitat Econòmica, a l'àmbit municipal, ha de demostrar que l'aportació municipal, en quan les despeses de manteniment, posada en marxa i prestació de serveis públics resultants, es suportarà amb la seva capacitat d'inversió, o de finançar-se amb el valor de mercat immobiliari de les cessions d'aprofitament urbanístic, evitant desenvolupaments urbanístics que en el futur no puguin mantenir. En cas de resultar una actuació insostenible, caldrà posar mesures adients, mitjançant increments de la pressió fiscal fins tipus màxims legalment establerts o disminuint despeses.

A l'apartat d'ingressos públics, derivats del funcionament de la nova urbanització, cal comptabilitzar aportacions de l'Estat, IBI, IAE, ICIO, taxes de llicències d'obra, primera ocupació, plusvàlues, impostos de circulació vehicles, guals, escombraries, d'abastament aigua i de clavegueram.

L'apartat de despeses caldrà comptabilitzar les de manteniment i amortització de les infraestructures i les de funcionament de serveis.

Una hipòtesi de treball seria considerar que l'impacta d'ingressos i despeses està repartit de manera uniforme durant tot el període que dura la construcció de la ciutat, en valors monetaris constants de l'any en el que es realitza l'Informe de Sostenibilitat Econòmica. L'altra hipòtesi seria una estimació discontinua any a any dels ingressos puntuals i permanents.

Les dues hipòtesis consideren tot el temps de duració del creixement de la ciutat durant la vigència del POUM, que ens dona una nova metodologia, per a l'avaluació del balanç fiscal municipal, amb estimació dels ingressos puntuals permanents i les despeses de funcionament cada vegada que s'inicia un nou sector, que permet l'avaluació continua en el temps, poden ésser la més adequada en permetre mesurar la sostenibilitat econòmica de l'actuació urbanística en relació al conjunt de la ciutat en un moment temporal concret, encara que comporta de disposar de dades del balanç fiscal municipal i de les despeses de manteniment que no les disposem i per tant utilitzarem la primera hipòtesi.

D'acord amb l'exposat, el concepte de sostenibilitat econòmica en el marc exclusivament del sector, comporta que l'Ajuntament tindrà capacitat financera suficient per fer front a les inversions en infraestructures, equipaments al seu càrrec en el nou desenvolupament i que el sector serà autosuficient pel seu manteniment, de manera que els ingressos derivats del desenvolupament del PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 POETA MACHADO, siguin superiors a les despeses generades, mantenint la pressió fiscal i els estàndards dels serveis actuals, obtenint així un estalvi brut, que una vegada deduïda la càrrega financera destinada al pagament de crèdits anteriors, generi un estalvi net, que es pugui destinar, juntament amb els nous esdeveniments, a finançar la nova inversió.

a) El balanç fiscal municipal.

El balanç fiscal municipal (estalvi brut) queda definit per l'equació següent:

BALANÇ FISCAL (estalvi brut) = INGRESSOS CORRENTS-DESPESES DE FUNCIONAMENT DELS SERVEIS

Sent:

-Ingressos = base tributària (dimensions) x pressió fiscal (tipus i tarifes)

-despeses = quantitat i qualitat dels serveis x despesa unitària

-estalvi net = base tributària – despeses – càrrega financera

Si del balanç fiscal resulta que els ingressos de caràcter permanent són suficients per compensar les despeses de funcionament, els ingressos puntuals de plusvàlues, llicències d'obres, etc. Es poden destinar a augmentar la capacitat d'inversió, podem afirmar que el sector és sostenible econòmicament. Si aquests són insuficients, de manera que els de caràcter puntual són imprescindibles, per cobrir les despeses de funcionament i la càrrega financera, aleshores, per finançar el nivell de despesa serà necessari el creixement urbanístic i d'edificis, és a dir, serà insostenible econòmicament si no augmenta la pressió fiscal.

En definitiva, l'estalvi brut estableix en caràcter general la capacitat de finançament anual que un municipi pot destinar a inversions reals de reposició i de nova ciutat, sense tenir que acudir a les fonts de finançament extern.

b) Estructura de les despeses municipals.

Les despeses municipals d'un pressupost general es descomponen en capítols: personal, corrents, financers, transferències corrents, inversions reals, transferències de capital, actius financers, i passius financers,

En caràcter general es pot dir que un ajuntament té despeses fixes (corrents) i altres de capital, (capacitat inversora), i només és possible invertir quan hi ha ingressos suficients per cobrir les despeses fixes (personal, compres de bens i serveis, transferències corrents, i interessos).

c) Definició i classificació de les despeses de funcionament.

Atès que la qualitat és difícilment separable del cost unitari, es pot emprar una ràtio en funció de la dimensió de les dimensions rellevants del territori, el sostre edificable i la població resident i als efectes de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica d'un planejament, les despeses corrents d'un pressupost de l'any es poden agrupar en cinc grups homogenis:

-Serveis centrals. Alcaldia, administració general, gestió i promoció econòmica (depenent del sostre edificable).

-Serveis d'urbanisme i manteniment de l'espai públic. Urbanisme, habitatge, medi ambient, projectes urbans i obres municipals (depenen de l'espai públic i del sostre), sanejament i recollida de residus (en funció de l'espai públic).

-Serveis de territori. Protecció civil i seguretat ciutadana (depenent del sostre i espai públic).

-Serveis de trànsit. Via pública i transport públic (depenent de l'espai públic).

-Serveis personals. Cultura, educació promoció cívica, esports, serveis socials i salut pública (depenent del nombre de residents).

La ràtio dependrà de la compacitat o dispersió de l'ordenació o de la relació entre el sostre i l'espai públic. Agafar només el sostre comporta considerar que la nova actuació només es basa en les característiques mitjanes del municipi, mentre que ponderar l'espai públic introdueix la variable de la compacitat, i densitat en relació a la mitjana del municipi.

En una primera aproximació es pot emprar el sostre com a indicador més significatiu del urbanisme, habitatge, medi ambient, administració general, promoció econòmica, seguretat

ciutadana i protecció civil; el nombre de residents per a serveis personals i l'espai públic per a la via pública, transport públic, neteja, recollida d'escombraries i sanejament.

Agafant les despeses generals del pressupost municipal per a cada grup i dividint per l'indicador corresponent (sostre, residents, espai públic), obtindrem les ràtios (despeses de funcionament), a aplicar per a cadascun en el PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 POETA MACHADO, sense incrementar els estàndards unitaris de prestació de serveis.

d) Estructura dels ingressos.

Els ingressos municipals es nodreixen de:

- Impostos directes. El que paga el contribuent personalment.
- Impostos indirectes. Els que paga a través d'una entitat o persona interposada que després repercuteix en el preu del producte final.
- Taxes i altres ingressos. Llicències, sancions, canons companyies de serveis, etc.
- Transferències corrents. Procedents d'altres administracions per participació en tributs, convenis, etc.
- Ingressos patrimonials. Gestió del patrimoni municipal.
- Alineació d'inversions reals. Venda de patrimoni.
- Transferència de capital. Procedents d'altres administracions per a la construcció d'edificis, vials, infraestructures, etc.
- Variació d'actius financers. Romanents d'exercicis anteriors.
- Variació de passius financers. Operacions de crèdit.

Els cinc primers grups es consideren ingressos corrents (propis) i els altra quatre ingressos aliens (de capital).

Una primera aproximació sobre la capacitat d'inversió i en general, sobre la bona situació financera d'un ajuntament, és la relació existent entre els ingressos i les despeses corrents. Si els ingressos corrents són capaços de finançar les despeses corrents, l'estructura pressupostària del municipi és equilibrada.

La construcció de la ciutat la podem plasmar en dos grans grups, Un la fase d'urbanització, construcció i venda de les edificacions, en la qual són importants els ingressos puntuals i l'altra grup la fase en que totes les edificacions ja estan construïdes i ocupades, en la que són significatius els ingressos permanents.

Els ingressos puntuals: Són aquells que es produeixen en un moment determinat com a conseqüència d'una determinada acció i que finalitzen amb aquesta. La seva estimació en el planejament s'obté aplicant les ordenances fiscals al moment del Informe de Sostenibilitat Econòmica i el seu import depèn de les bases fiscals i del tipus de gravamen, així com de les exempcions i bonificacions. No haurien de finançar les despeses de funcionament dels serveis municipals ni el manteniment de les infraestructures i equipaments públics, atès el seu caràcter puntual. Són rellevants en la fase d'urbanització, construcció i venda i estan formats bàsicament pel impost de construcció, la taxa de llicències, de primera ocupació, els permisos ambientals, el impost d'increment del valor dels terrenys, etc.

Els ingressos permanents: Una vegada consolidada l'edificació, la nova ciutat genera els ingressos que graven la propietat, l'activitat econòmica i els residents. La seva estimació parteix dels estàndards unitaris del pressupost anual en que es fa l'Informe de Sostenibilitat

Econòmica, considerant que la naturalesa de les bases fiscals són homogènies en tot el municipi i, tal com hem comentat, aplicant la variable del sostre.

Bàsicament estan formats per l'IBI, L'IAE, el impost de vehicles, taxes per la prestació de serveis públics municipals, taxes de guals, transferències corrents i ingressos patrimonials.

De tots ells el més rellevant és l'IBI, i per calcular-lo emprem la formula següent:

$IBI = \text{Total m2. edificats} + \text{m2. sense edificar} \times \text{valor cadastral} \times \text{tassa impositiva.}$

Hipòtesi de treball: Tal com hem comentat, de les diferents hipòtesis de treball la més idònia és aquella que ens permet l'avaluació del balanç fiscal mitjançant l'estimació dels ingressos puntuals i permanents i les despeses de funcionament cada vegada que s'inicia un sector, amb la seva corresponent programació temporal.

La hipòtesi parteix del valor actual net del balanç fiscal, entenent com a tal aquell que ens permet calcular el valor present d'un determinat nombre de fluxos de caixa futurs. El mètode descompta una determinada taxa o tipus d'interès igual per a tot el període considerat, cada un dels fluxos de caixa considerats, sent la formula:

$$WAN = \frac{Et - St}{(1+i)^t}$$

On:

Et = Ingressos en cada moment temporal

St = Despeses en cada moment temporal (valor negatiu)

N = nombre de períodes considerats (el primer de valor 0)

Et-St = Flux de caixa considerat en cada període temporal (t)

I = El tipus d'interès o de retorn (quan el WAN és igual a 0 s'anomena TIR o taxa interna de retorn)

Per a analitzar la sostenibilitat econòmica a llarg termini emprem com a flux de caixa el balanç fiscal per a cada període temporal a considerar, entenent com a tal la diferència entre els ingressos corrents i les despeses corrents. L'actuació serà sostenible si resulten positius el VAN des de l'actualització fins la finalització de la nova urbanització i el del primer any des de la finalització de la urbanització.

Nogensmenys, qualsevol metodologia hauria de partir de les dades generals contingudes a l'Informe de Sostenibilitat Econòmica del POUM, actualitzades al moment d'inici de la tramitació del corresponent instrument de planificació amb la nova ciutat que genera el instrument presentat, des del principi de la urbanització i la construcció, amb un calendari detallat, any a any, fins la seva finalització detallant el compte de finançament de la hisenda municipal anualment, la qual cosa comporta un anàlisi continuat, de manera que si en algun moment s'inicia un nou sector, cal incorporar-lo a l'Informe de Sostenibilitat Econòmica, amb la finalitat de garantir la sostenibilitat econòmica per al sector públic responsable de la conservació i manteniment dels nous serveis i establir, en el seu cas, el conjunt d'obligacions als propietaris, dels terrenys relatius al manteniment i conservació. Però el POUM de Cassà de la Selva no conté l'Informe de Sostenibilitat Econòmica atès que es va aprovar abans de l'entrada en vigor del Decret Llei 1/2007, que va introduir aquest document com a part integrant del planejament urbanístic general i per tant, no disposem de les dades generals necessàries per avaluar l'Informe de Sostenibilitat Econòmica en el seu conjunt.

e) El balanç municipal.

Aleshores, per a la realització de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica ens haurem de cenyir al PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 POETA MACHADO, i emprar dades

estadístiques, que no ens permeten desglossar les despeses per a cada un dels serveis esmentats anteriorment a l'apartat de "Definició i classificació de les despeses de funcionament"

D'acord amb això, les despeses anuals dels serveis previstos al mateix apartat anterior, destinats a la conservació i manteniment dels sistemes urbanístics públics d'un ajuntament d'uns 10.000 habitants i amb una ordenació residencial com la proposada, s'estima entre 2,00 euros/m2. i 2,40 euros/m2. Per als espais lliures públics, depenent de la seva qualitat i entre 2,50 euros/m2. i 2,80 euros/m2. Per als vials. També depenent de la qualitat dels serveis i acabats.

Les despeses per a espais lliures públics les situem a la banda alta, per tractar-se d'espai de alta qualitat a la zona central de la intervenció 2,40 euros/m2. i les dels vials les situem a la banda mitjana en 2,65 euros/m2., amb el que tenim:

ZONA VERDA	1.214,44 m2..x 2,40 euros/m2. = 2.914,65 euros.
VIALITAT	876,77 m2. x 2,65 euros/m2. = 2.323,44 euros.
TOTAL.....	5.238,09 euros.

Pel que fa als ingressos corrents, tal com hem comentat, el més rellevant és l'IBI, que s'estima per la zona una mitjana de 3,00 euros/m2.

IBI 1.900,44 m2. x 3,00 euros/m2. = 5.701,32 euros.

D'aquestes dades obtenim que la transformació urbanística del PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 POETA MACHADO, és sostenible sense incrementar la pressió fiscal, atenent que no s'han considerat alguns ingressos corrents com guals, recollida d'escombraries, impost de vehicles, etc. i despeses puntuals com llicències, taxes, plusvàlues, que en el supòsit de realitzar un veritable estudi (cash-flow), el podríem repercutir al llarg de tots els períodes considerats.

Cassà de la Selva, abril de 2024

JOSE SALGAS
ARTIGAS - DNI
40291702A

Firmado digitalmente por JOSE
SALGAS ARTIGAS - DNI 40291702A
Número de reconocimiento (DN):
c=ES, sn=SALGAS ARTIGAS,
givenName=JOSE,
serialNumber=EXES-40291702A,
cn=JOSE SALGAS ARTIGAS - DNI
40291702A
Fecha: 2024.04.15 20:50:54 +02'00'

REF. CS.411

**PLA DE MILLORA URBANA DEL PAU POETA MACHADO 01 DEL SECTOR PMU B02
POETA MACHADO.**

MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

PROMOTOR: TRAVEPAS, S.L.

ARQUITECTE: JOSEP SALGAS ARTIGAS

PRESSUPOST

**PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL D'URBANITZACIÓ DEL PAU POETA MACHADO
01, DEL SECTOR PMU B02 POETA MACHADO.**

El pressupost d'execució material de les obres d'urbanització del PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 Poeta Machado, ascendeix a la quantitat de 205.529,62 Euros (Dos-cents cinc mil cinc-cents vint-i-nou euros, amb seixanta-dos cèntims d'euros.).

Cassà de la Selva, abril de 2024

JOSE SALGAS
ARTIGAS - DNI
40291702A

Firmado digitalmente por JOSE
SALGAS ARTIGAS - DNI 40291702A
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, o=SALGAS ARTIGAS,
givenName=JOSE,
serialNumber=IDCES-40291702A,
cn=JOSE SALGAS ARTIGAS - DNI
40291702A
Fecha: 2024.04.15 20:51:11 +02'00'

REF. CS.411

**PLA DE MILLORA URBANA DEL PAU POETA MACHADO 01 DEL SECTOR PMU B02
POETA MACHADO.**

MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

PROMOTOR: TRAVEPAS, S.L.

ARQUITECTE: JOSEP SALGAS ARTIGAS

PLA D'ETAPES

1.-PROMOTORA.

La promotora està formada per la societat TRAVEPAS, S.L. amb CIF B-17673070, que disposa del 100% de la propietat dels terrenys de l'àmbit del PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 Poeta Machado. Té el domicili fiscal al carrer Can Pou n.23, del municipi de Campllong, telèfon: 972 46 35 23.

2.-SISTEMA D'ACTUACIÓ.

El POUM determina l'execució del sector pel sistema de compensació bàsica.

3.-ETAPES.

Donada la magnitud de les obres, es proposa dur-les a terme en una sola etapa amb una durada de divuit mesos, a comptar des de l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització i firma de l'acta de replanteig de les obres.

4.-MITJANS ECONÒMICS.

La promotora TRAVEPAS, S.L., disposa dels mitjans econòmics suficients per poder fer-se càrrec de les obres d'urbanització establertes al projecte d'urbanització.

5.-GARANTIES.

D'acord amb l'article 6 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, es disposarà d'un 12 % de l'import de la urbanització en concepte de garantia mitjançant aval bancari.

Cassà de la Selva, abril de 2024

**JOSE SALGAS
ARTIGAS - DNI
40291702A**

Firmado digitalmente por JOSE SALGAS
ARTIGAS - DNI 40291702A
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
sn=SALGAS ARTIGAS, givenName=JOSE,
serialNumber=IDCES-40291702A,
cn=JOSE SALGAS ARTIGAS - DNI
40291702A
Fecha: 2024.04.15 20:51:32 +02'00'

REF. CS.411

PLA DE MILLORA URBANA DEL PAU POETA MACHADO 01 DEL SECTOR PMU B02
POETA MACHADO.

MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

PROMOTOR: TRAVEPAS, S.L.

ARQUITECTE: JOSEP SALGAS ARTIGAS

**JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT
URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE**

INFORME DE MOBILITAT. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA AL SECTOR I EL SEU ENTORN.

D'acord amb el que s'estableix a l'article 66.1 de Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i en l'article 85 del Decret 305/2006 de 16 de juliol, pel que s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, es redacta el present informe de mobilitat, respectant el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en compliment de la llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

L'objecte d'aquest informe és analitzar i proposar mesures correctores per a una mobilitat més sostenible, tant pel sector com pel seu entorn. Incorpora una anàlisi de les necessitats futures de mobilitat generades pel desenvolupament de l'àmbit i proposa mesures d'actuació, sent les que afecten al sector aplicades en les determinacions del Projecte d'Urbanització.

Per a la mobilitat de les persones i mercaderies a la ciutat s'utilitzen diversos mitjans de transport, de vegades compatible sobre un mateix espai, però de vegades reduint uns la seguretat i rapidesa dels altres.

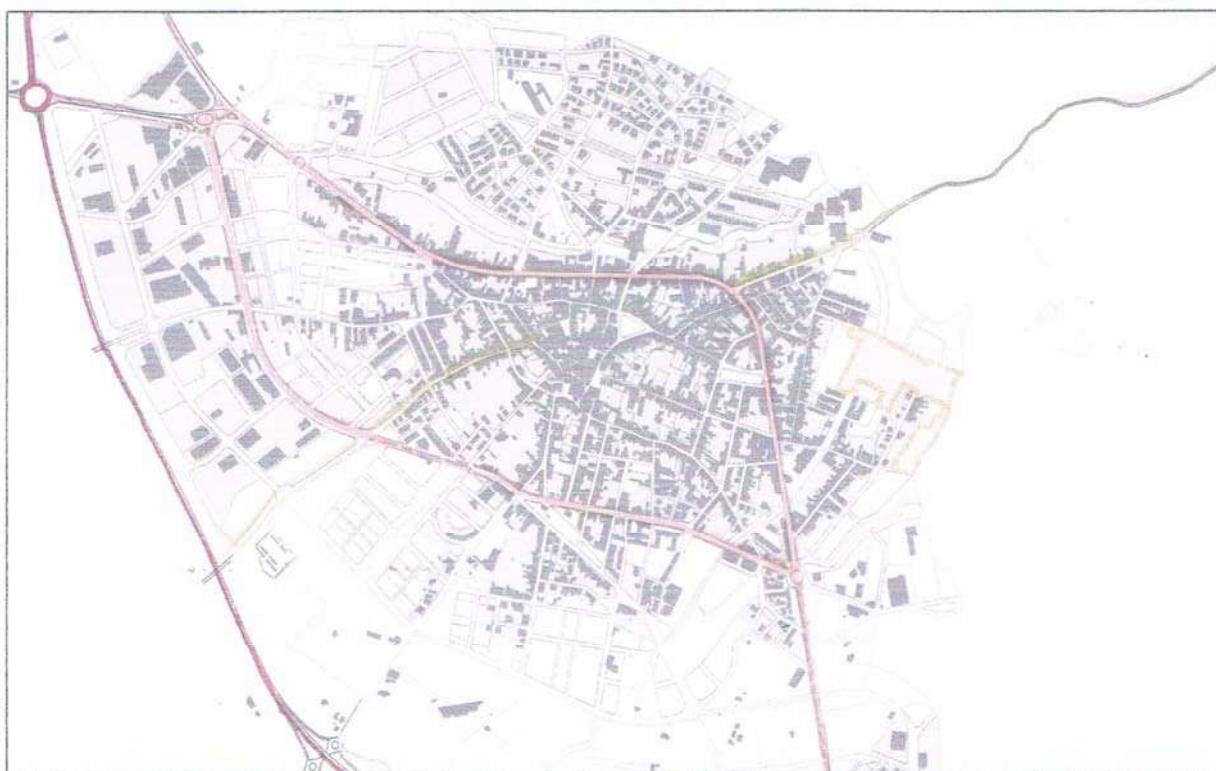
Tots els mitjans de mobilitat són importants a la ciutat perquè es complementen entre si. La mancança de força plans de mobilitat, ha estat, valorar més tant sols en un d'aquests sistemes, el transit motoritzat i freqüentment en una part, el vehicle privat.

L'enfocament en que es planteja aquest informe, es buscar potenciar totes les possibilitats de mobilitat, mitjançant la especialització de parts de la xarxa viària per als diferents mitjans, de forma que no s'interfereixin en el seu funcionament, resolent les incompatibilitats que podessin sorgir entre ells. És aquest el sentit recollit pel concepte de mobilitat sostenible.

MEMÒRIA.**1.-Dades de partida.**

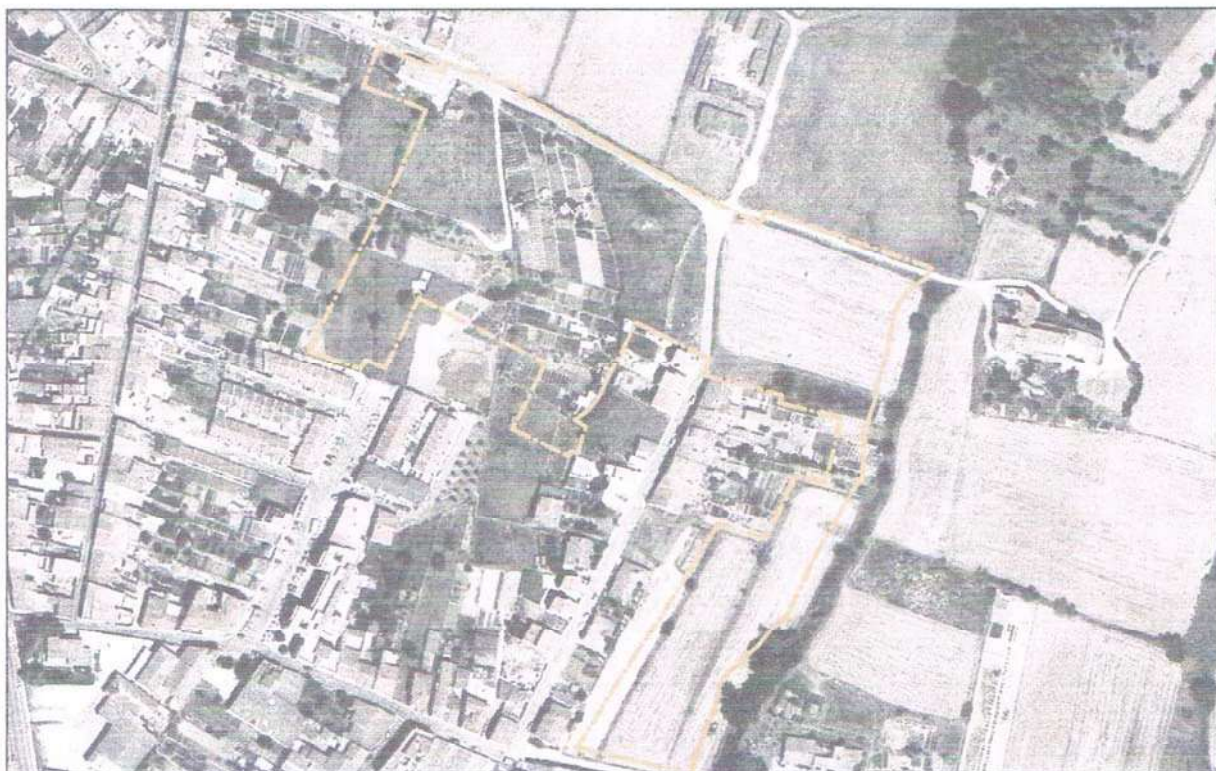
Les dades bàsiques de partida per a redactar aquest informe, són les aportades per l'Ajuntament de Cassà de la Selva, dades extretes de consultes de l'Institut d'estadística de Catalunya, del Pla d'aforament de la direcció de carreteres i el mapa de tràfic del Ministeri de Foment entre d'altres. A més s'han seguit les indicacions i ràtios que s'estableixen en el Decret 344/2006.

El PAU Poesta Machado 01, del sector PMU B02 POETA MACHADO, correspon als terrenys situats a la part est del municipi, a l'extrem del carrer del Conill, amb una superfície de 3.455,35 m2., situat de forma estratègica, que permet donar continuïtat al carrer del conill amb el carrer de l'Empordà.



emplacement

1 / 15.000



Aquest polígon es localitza a l'entrada sud de Cassà de la Selva, després de la primera rotonda que divideix el carrer de Marina amb la carretera de Girona a Sant Feliu de Guixols C-250a, embocant pel carrer de la Llebre. Això li dóna a l'àmbit bona accessibilitat a tots nivells, regional, com local i urbana.

Per determinar les característiques bàsiques de la mobilitat urbana, es relacionen les principals dades socioeconòmiques que intervenen en la generació i la distribució espacial dels desplaçaments per la ciutat:

-POBLACIÓ (2015)	9.922
-TAXA DE CREIXEMENT DEMOGRÀFIC (últims 9 anys)	2,95%
-TOTAL HABITATGES FAMILIARS (2011)	4.642

-POBLACIÓ OCUPADA (2011)	4.217	
-ESTRUCTURA LABORAL DE LA POBLACIÓ RESIDENT (2014)		
INDÚSTRIA	809	22,06%
SERVEIS	862	23,50%
CONSTRUCCIÓ	236	6,43%
AGRICULTURA	46	1,25%
-POBLACIÓ EN EDAD ESCOLAR	1.714	

-TAXA DE MOTORITZACIÓ. VEHICLES PER MIL HABITANTS	725
---	-----

El parc mòbil actual del municipi es compon en un 67% de turismes, un 8% de motocicletes i un 20% de vehicles industrials.

COMPOSSICIÓ DEL PARC MÒBIL

-MOTOCICLETES	640	8,43%
-TURISMES	5.078	66,90%
-VEHICLES INDÚSTRIALS	1.533	20,20%
-ALTRES	339	4,47%
TOTAL	7.590	

La mobilitat obligada, desplaçaments residència - treball/estudi, s'utilitza com indicador de la mobilitat urbana del municipi de Cassà de la Selva, aquestes dades són:

	TREBALL	ESTUDI	TOTAL
-DESPLAÇAMENTS DIÀRIS DINS MUNICIPI	2.220	141	2.361
-DESPLAÇAMENT D'ORIGEN MUNICIPAL CAP A FORA	1.408	275	1.683
-DESPLAÇAMENT D'ORIGEN FORA A MUNICIPI	1.089	59	1.148
-DESPLAÇAMENTS INTERNS AMB TRANSPORT PÚBLIC	22	10	32
-DESPLAÇAMENTS INTERNS AMB VEHICLE PRIVAT	1.916	109	2.025
-DESPLAÇAMENTS INTERNS AMB ALTRES MITJANS	18	2	20
-DESPLAÇAMENTS AMB DESTINACIÓ A FORA EN TRANSPORT PÚBLIC	31	70	101

-DESPLAÇAMENTS AMB DESTINACIÓ A FORA EN VEHICLE PRIVAT	1.088	12	1.209
-DESPLAÇAMENTS DES DE FORA EN TRANSPORT PÚBLIC	34	29	63
-DESPLAÇAMENT DES DE FORA EN VEHICLE PRIVAT	1.022	26	1.048

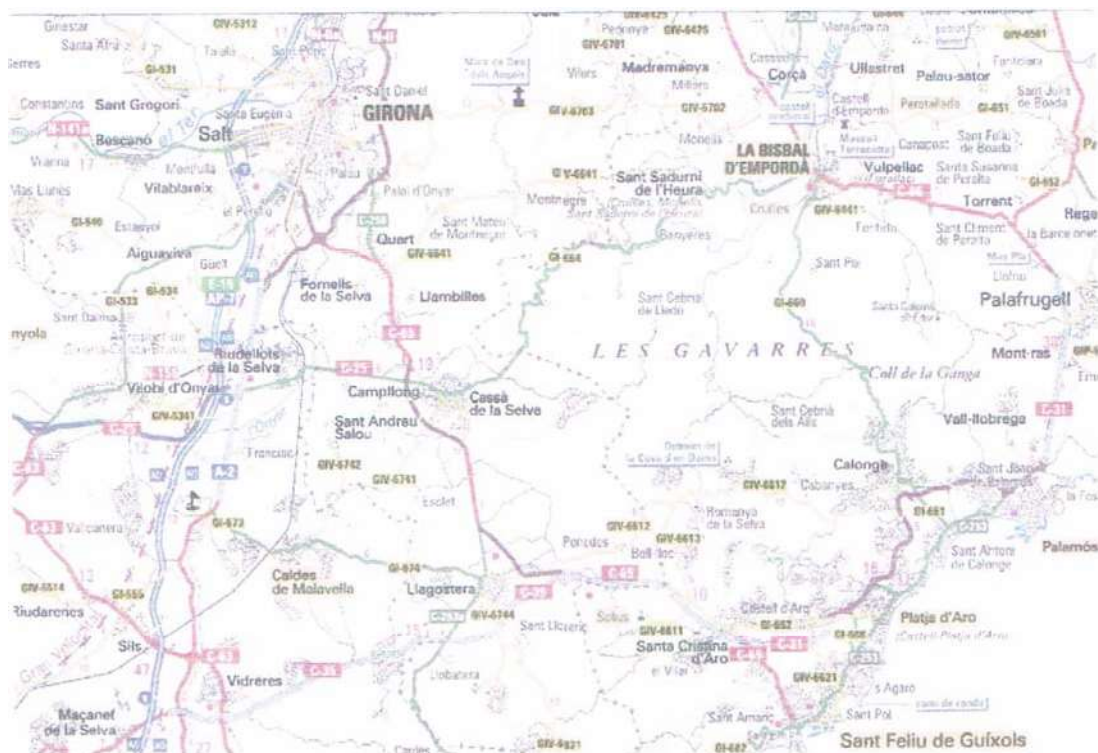
Aquestes dades socioeconòmiques del municipi permeten categoritzar i quantificar la demanda de desplaçaments i la seva distribució segon els diferents medis de transport. A més es consideren les dades de l'Enquesta de Mobilitat Quotidiana realitzada a l'any 2006 on per les comarques gironines dona la següent distribució modal.

-VEHICLE PRIVAT	51,80%
-TRANSPORT PÚBLIC	4,60%
-A PEU-BICICLETA	43,60%

El terme municipal de Cassà de la Selva es troba connectat regionalment per la carretera C-65 Girona – Sant Feliu de Guíxols, a més de les carreteres comarcals CIV-6741 a Caldes de Malavella, la CI-664 a la Bisbal i permet una bona centralitat regional mitjançant l'autopista AP7 i la carretera N-II.

Al següent plànol es mostra la ubicació en relació a la xarxa viària regional i el teixit urbà consolidat. La qual cosa permet observar que no obstant, la seva localització perifèrica, té una bona situació amb relació a l'accessibilitat a la xarxa viària regional i local.

Amb relació a la topografia, l'àmbit presenta el punt més alt a l'extrem nord del polígon i a partir d'aquí les pendent es dirigeixen en sentit sud-oest, presentant el carrer una mínima pendent considerant-lo planer.



Les variables que es tenen en compte per la definició de les principals àrees de generació/atració de desplaçaments és la discretització dels usos de sòl. Els espais destinats a equipaments comunitaris, els sectors adreçats a activitats econòmiques, els parcs i espais verds i els sectors comercials, de serveis i hotelers, es consideren els principals punts d'atracció dels desplaçaments. Els sectors residencials es consideren àrees de generació de desplaçaments interns.

La xarxa viària bàsica del municipi de Cassà de la Selva dona resposta a bona part dels desplaçaments de vehicles en el municipi, caracteritzada per les seves connexions externes, origen o destí amb els municipis veïns.

Els carrers que configuren la xarxa viària al nucli són l'antiga carretera C-250, també anomenada carretera Provincial i de Marina, segons els trams, l'eix conformat per la rambla de l'Onze de Setembre, passeig del Ferrocarril i carrer de la Via. El carrer de Germà Agustí i el carrer d'Enric Coris.

Complementen aquesta vialitat bàsica, l'eix format pels carrers de Cervantes, del Raval, del Progrés i del Molí, i el carrer Germà Agustí, amb la funció de xarxa viària secundària, distribuint els petits fluxos locals.

Es mostra a continuació el transit mitjà anual de les principals carreteres i autovies que creuen el municipi en hores punta (xarxa viària bàsica).

	IMD Veh/dia	TRANSIT PUNTA veh/hora
-CARRETERA C-65	16.200	1.620
-GIV-6741	2.200	220
-G1-664	1.900	190
-C-250a	4.400	440

2.-Determinació de la mobilitat generada.

La proposta pel PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 POETA MACHADO, a Cassà de la Selva, té per objectiu principal donar compliment a les determinacions del POUM de Cassà de la Selva, és a dir, donar continuïtat al carrer del conill amb el carrer de l'Empordà i ordenar l'espai contigu al mateix.

- Delimitació de l'àmbit d'actuació mitjançant topogràfic.
- Delimitació de zones i sistemes.
- Ubicació de zones verdes de forma estratègica, per donar-lis continuïtat en futurs plans urbanístics, ja que el POUM reforça la idea de continuïtat de les zones verdes urbanes.
- Desenvolupar els principis que inspiren el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el seu Reglament, sobretot pel que fa a l'assoliment d'un desenvolupament urbanístic sostenible en relació a la utilització racional del territori, comptabilitzant el creixement i dinamisme econòmics necessaris, la cohesió social, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- Preveure una normativa adequada per tal de regular les construccions, els espais lliures privats i els públics de forma coherent.
- Ordenar l'àmbit d'aquest polígon de manera que es conformin espais en consonància amb les característiques morfològiques del territori i l'entorn més immediat.
- Actuació medi ambiental adequada a les condicions de l'entorn, incorporant les mesures necessàries per tal de minimitzar els efectes d'aquest desenvolupament urbanístic.
- Respectar els criteris del planejament urbanístic i territorial vigent i en tràmit.

L'únic carrer dins l'àmbit d'actuació, és la prellongació del carrer del conill fins connectar amb el carrer de l'Empordà, carrer que en futures intervencions es preveu que connecti amb la rotonda d'entrada al poble. Actualment s'accedeix des d'un carrer

paral·lel anomenat carrer de la Llebre. Aquesta proposta d'ordenació de la vialitat del sector dona resposta a una mobilitat òptima.

L'ordenació del polígon preveu com ús principal el residencial, sent les seves intensitats d'edificació i superfícies les següents:

-SOSTRE D'ÚS RESIDENCIAL	1.900,44 M2.
-SÒL DE ZONES VERDES	1.214,44 M2.

Per determinar el nombre de desplaçaments que generarà el sector, activitats i usos del sòl previstos, s'utilitzen els ràtios de desplaçaments generats per dia tal com són definits a l'annex 1 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que són:

	DESPLAÇAMENTS GENERATS/DIA	MOBILITAT VIATGES/DIA
-US RESIDENCIAL	10 viatges / 100m2. de sostre	190,04
-ZONES VERDES	5 viatges / 100 m2.de sòl	60,72
TOTAL		250,76

Per a l'anàlisi dels nivells de servei dels vials i accessos que integren la xarxa viària, es proposa una distribució del trànsit diari amb dos indicadors: d'una banda, la quantificació del trànsit punta com a percentatge del trànsit mitjà diari i d'altra banda, la distribució per sentit de circulació, entrada/sortida al matí i a la tarda, amb el que tenim els següents indicadors.

Distribució temporal de la mobilitat generada.

	MATÍ		TARDA	
	Punta	Entrada/sortida	Punta	Entrada/sortida
ÚS RESIDENCIAL	8%	2/8	10%	7/3

La distribució modal de la mobilitat es considera segons la composició actual de la mobilitat al municipi, amb les correccions corresponents al component urbanístic i de localització del polígon. La proposta de distribució modal es mostra a continuació:

-VEHICLE PRIVAT	55%
-TRANSPORT PÚBLIC	0%
-A PEU I BICICLETES	45%

Seguidament es detalla l'aplicació d'aquests indicadors de distribució modal, temporal i per sentit (entrada - sortida), pels diferents medis de transport.

Distribució de la mobilitat generada (vehicles/h)

	MATÍ		TARDA	
	Entrada	Sortida	Entrada	Sortida
-VEHICLE PRIVAT	3	8	10	4
-TRANSPORT PÚBLIC	0	0	0	0
-A PEU-BICICLETA	2	7	8	3
TOTAL	5	15	18	7

Segons les línies de disseny dels desplaçaments, es planteja una hipòtesi de distribució del flux de vehicles, equivalent percentualment als ingressos i tenint en compte els camins mínims segons les destinacions. Tenint en compte la simplicitat de l'esquema de distribució de trànsit de l'àmbit, només un únic eix i dos punts de connexió a la xarxa exterior, a la carretera C-250a, Carretera de Marina (entrada) i a la part nord a la carretera CI-664 a la Bisbal (sortida), amb connexió a la carretera Marina.

Seguidament es mostra els transits punta (vehicles /h) punt d'enllaç.

PUNT D'ENLLAÇ	ASSIGNACIÓ TRANSIT	MATI		TARDA	
		Entrada	Sortida	Entrada	Sortida
CTRA MARINA	100%	3	8	10	4
TOTAL	100%	3	8	10	4

L'assignació de la mobilitat a la xarxa viària ha estat realitzada amb el supòsit que es mantingui l'actual distribució dels medis de transport al municipi, per ser el cas més desfavorable als efectes de les càrregues futures en els carrers de la xarxa ciària bàsica.

Els desplaçaments previsibles en vehicle privat han estat assignats a la xarxa en simple assignació al camí de temps mínim, sempre que la càrrega futura estigués per sota d'un 75% de la capacitat de l'àrea - supòsit que es compleix en tota l'assignació, no havent estat necessària l'aplicació d'altres algorismes de transposició de càrrega.

S'expressen les dades de sol.licitació de transit futur, en horitzó de l'any 2024, eleaborades en base a una taxa anual acumulativa d'increment del 2%..

L'àmbit té una influència més directa amb la carretera de Marina.

Distribució de la mobilitat generada (vehicles/h) per carrer.

VIARI	TRÀNSIT ACTUAL PUNTA Veh/h	PROJECCIÓ Any 2020 2%	INCREMENT	TOTAL	CAPACITAT
C-250a Marina	440	536	14	550	800

El carrer previst pel polígon es troba dins els marges de capacitat.

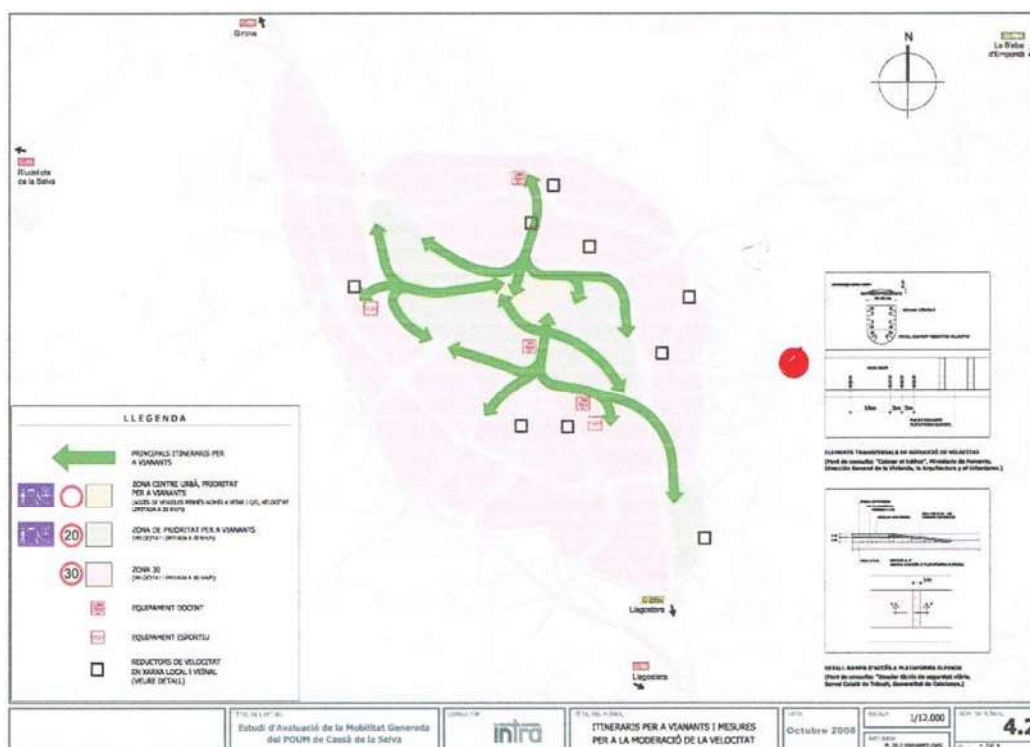
3.-La mobilitat a peu i de bicicletes.

La mobilitat a peu i amb bicicleta es presenten com els medis òptims pels desplaçaments curts i mitjans. Per la mida del municipi de Cassà de la Selva, per les característiques topogràfiques, per la disposició dels punts d'atracció dels desplaçaments, equipaments, comerç, etc. i pels seus beneficis mediambientals, és possible fomentar aquests medis de mobilitat en el sector.

Actualment el municipi disposa d'un carril per a bicicletes que forma part d'un tram de la Ruta del Carrilet que formava part de la xarxa de vies verdes de la Generalitat de Catalunya, travessa el municipi quasi perimetral, aprofitant els circumval.lacions del sector sud. A banda d'aquesta xarxa senyalitzada i exclusiva per bicicletes, els usuaris de la bicicleta com a mitjà de mobilitat, utilitzen els carrers del municipi i espais de vianants. Aquesta situació resulta compatible considerant que la majoria dels vials tenen una intensitat inferior als 2500 vehicles/dia. També són importants els recorreguts pels camins rurals.

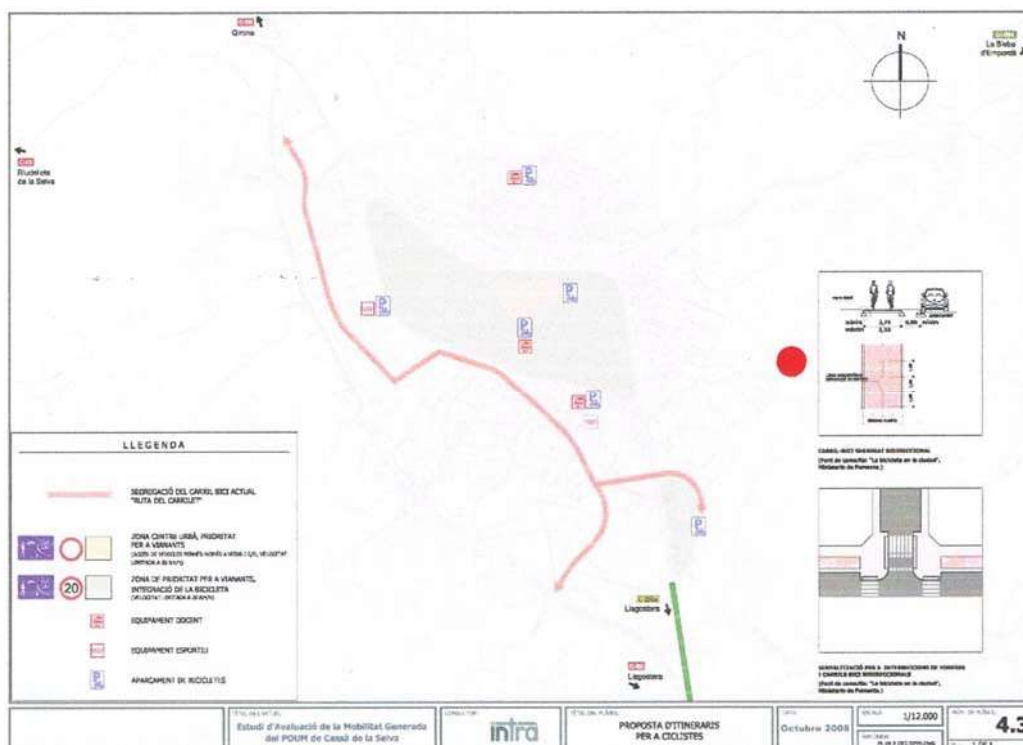
La mobilitat a peu es restringeix a les àrees més compactes del nucli urbà de Cassà de la Selva, tenint una quota de mobilitat a peu força minsa , el 10%, distribuïdes en els principals recorreguts dels vianants, per l'interior del nucli, seguint els carrers comercials, els accessos als principals equipaments escolars i esportiu.

L'estudi de mobilitat del POUM proposa un seguit de recorreguts urbans que permeten crear uns itineraris cívics que rel·ligan els principals espais urbans del municipi . L'àmbit d'estudi es localitza perifèric a les zones proposades.



La proposta d'ordenació inclou recorreguts específics per a vianants, un d'específic a través del parc central, a la proposta de conjunt i l'altra mitjançant voreres al carrer principal a desenvolupar d'1,80 m. d'amplada, que estarà adaptat d'acord amb les normes d'accessibilitat al Codi d'Accessibilitat vigent

Amb relació a la xarxa de bicicletes, el POUM no proposa cap recorregut específic a la zona d'estudi.



No obstant, a continuació es mostra les reserves de places d'aparcament per a bicicletes fora de la via pública, en parcs, de conformitat amb el que s'estableix al Decret 344/2006.

-US RESIDENCIAL	2 places/100m2.de sostre (1.900,44m2.)	38
-ZONES VERDES	1 plaça /100 m2.de sòl (1.214,44m2.)	12
TOTAL		50

Els ratis que marca el Decret, són per una banda ambiciosos i pensades per un escenari de mobilitat sostenible al qual es vol arribar en alguns anys, i per altra, estan pensades per tal que satisfacin un entorn de màxima demanda de bicicletes, com podria ser el centre de Barcelona.

Atenent a l'àmbit a desenvolupar, és difícil que s'assoleixi aquest nivell de demanda en l'ús de bicicleta, ja que s'han estimat uns desplaçaments en bicicleta seguin amb recorreguts de pas, fet que fa que les places definides en funció del rati del Decret quedin molt sobre dimensionades.

Com que la utilització d'aquest mode de transport encara no està suficientment arrelat entre la població, a l'hora de valorar els aparcaments a ubicar, s'estima un nombre més reduït, entorn al 20% del determinat al Decret, resultant-ne un total de 10 places d'aparcament.

4.-La mobilitat en transport públic.

Cassà de la Selva disposa de tres línies de transport públic interurbà, tots vinculant el poble amb Girona, Sant Feliu de Guíxols, S'Agaró, Palafrugell i Tossa de Mar, amb parades a la carretera C-250a.

La línia L11, explotada per l'empres Teisa, té 29 recorreguts diaris els dies feiners i 11 els dissabtes, sent de 7 els festius. El recorregut uneix Girona amb Sant Feliu de Guíxols.

La línia Girona - Palafrugell, explotada per l'empresa Sarfa, té 9 recorreguts els dies feiners, i dissabte i 8 els dies festius. Finalment el recorregut Girona - Tossa de Mar, només té dos recorreguts els dies feiners.

L'àmbit d'estudi té actualment una parada una parada de transport públic a uns 764 m. mesurada sobre plànol.

Els viatgers estimats és de 80 passatgers diaris. La càrrega màxima en hora punta al sistema de transport públic és de 10 passatgers, distribuïts entre 2/3 recorreguts, Es considera un nivell de serveis bo amb relació a la càrrega per bus i recorregut, no requerint reforç de serveis en hora punta.

5.-La xarxa viària bàsica. Itineraris principals de vehicles.

Per tal de garantir una mobilitat rodada sostenible, amb seguretat i sense conflictes amb la resta de medis de transport, es distingeix els vials que componen el teixit urbà en xarxa viària bàsica i xarxa viària secundària o local.

-Xarxa viària de connexió regional: Inclou les autopistes, les carreteres tant nacionals com comarcals d'alta capacitat que uneix ciutats d'importància regional amb accés a la ciutat.

-Xarxa bàsica urbana: Inclou les principals carreteres i vies que es consideren fonamentals per a l'estructura urbana, donant l'accessibilitat i mobilitat a la trama urbana.

-Xarxa secundària: Es compon dels carrers que estructuren el teixit urbà de la ciutat.

Els carrers que configuren la xarxa viària al nucli són l'antiga carretera C-250a, també anomenada carretera Provincial i de Marina segons els trams, l'eix conformat per la Rambla Onze de setembre, el Passeig del Ferrocarril, el carrer de la Via, el carrer de Germà Agustí i d'Enric Coris. Complementen aquesta vialitat bàsica, l'eix format pels carrers de Cervantes, del

Raval, del Progrés i del Molí i el carrer de Germà Agustí amb la funció de xarxa viària secundària, distribuint els petits fluxos locals.

El POM proposa una xarxa viària jerarquizada basada en un sistema de vies perimetrals, articulades per un sistema de vies que donen connexió longitudinal i completa aquesta estructura proposada un mallat de carrers interns, distribuïdors de l'accessibilitat veïnal.



Aquesta diferenciació suposa una especialització formal dels carrers definits d'una o altra manera a tal efecte, aplicant convenientment els següents criteris d'intervenció:

-Diferenciar dins del sector els àmbits i eixos viaris especialitzats per a cada tipus de mobilitat i definir xarxes coherents de prioritat de cada una d'elles.

-Estudiar les condicions d'ús i sol·licitació d'aquests espais, per si en ells fora precis reservar espais per a altres formes de mobilitat.

-Analitzar les comptabilitats i incompatibilitats, en cada tipus de carrer especialitzat, entre les formes de mobilitat que les sol·liciten i amb la resta de funcions urbanes que els carrers exerceixen.

-Plantejar solucions d'organització formal per a cada carrer i per als principals accessos a l'interior del sector.

La proposta viària no genera nova vialitat, només reurbanitza i completa la vialitat existent amb millors condicions de funcionalitat i seguretat.

6.-L'espai viari. Utilització i reserves per als altres medis. Encaix amb la xarxa general del municipi.

El disseny de la xarxa viària veïnal del polígon, garanteix amb seguretat i capacitat tots els moviments, mitjançant criteris d'especialització de la zona viària, pels diferents tipus de

desplaçaments, de forma que no s'interfereixin en el seu funcionament i es puguin resoldre les incompatibilitats que podessin sorgir entre els diferents medis de mobilitat i principalment vehicles i vianants.

Per aquesta xarxa viària veïnal es proposa una secció asimètrica i constant en tot el seu recorregut. Es compon per una calçada principal per a la circulació de vehicles amb una amplada de 5,30 m. i una vorera a la banda sud-est constant en tota la seva longitud, de dimensions 1,80 m., sent la part nord-est, principalment una zona verda vorejada, on es produeixen accessos a la resta de l'àmbit projectat.

Aquest vial es prellongació del carrer del conill, que a través del carrer de la Verneda i el carrer de la Llebre comuniquen a la carretera C-250a o de Marina per la part oest i sud. Per la part nord dona continuïtat enllaçant amb el carrer de L'Empordà, que connecta mitjançant el carrer Migdia a nord, amb el carrer d'Enric Coris amb continuïtat a la carretera de la Bisbal i a oest amb la C-250a.

7.-Finançament.

La vialitat proposada, tant rodat com per a vianants donen resposta principalment a la mobilitat urbana, articulant i donant connectivitat i accessibilitat al sector i no generen conflictes ni col·lapsen les xarxes bàsiques urbanes. Per això no es fa necessari la realització de noves connexions viàries, ni la modificació de recorreguts, ni freqüència del transport públic.

Per aquest motiu no es proposen mesures de finançament de les intervencions addicionals per increment de mobilitat del sector.

Cassà de la Selva, abril de 2024

JOSE SALGAS
ARTIGAS - DNI
40291702A

Firmado digitalmente por JOSE
SALGAS ARTIGAS - DNI 40291702A
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
sn=SALGAS ARTIGAS,
givenName=JOSE,
serialNumber=IDCES-40291702A,
cn=JOSE SALGAS ARTIGAS - DNI
40291702A
Fecha: 2024.04.15 20:51:59 +02'00'

REF. CS.411

PLA DE MILLORA URBANA DEL PAU POETA MACHADO 01 DEL SECTOR PMU B02
POETA MACHADO.

MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

PROMOTOR: TRAVEPAS, S.L.

ARQUITECTE: JOSEP SALGAS ARTIGAS

INFORME MEDIAMBIENTAL.

La redacció de l'informe mediambiental es realitza en compliment del que disposa l'art. 66 de la Llei d'Urbanisme 1/2010 de 3 d'agost, en relació a la documentació a incloure dins dels Plans de Millora Urbana.

I. Part descriptiva.

Cal dir que el PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 Poeta Machado, objecte d'ordenació, es desenvolupa d'acord amb les previsions establertes, dins del marc del POUM, del municipi de Cassà de la Selva.

II. Anàlisi ambiental.

Dins de l'àmbit d'actuació es considera que no existeixen àrees de risc per la seguretat i el benestar de les persones, identificades per les administracions sectorials competents, ni es consideren terrenys que per les seves característiques requereixin de protecció especial.

Tanmateix no existeixen dins de l'àmbit, àrees que requereixin de protecció o conservació per la concurrència de valors susceptibles de preservació, identificades per les administracions sectorials competents.

Pel que fa a l'ús proposat dins del PAU Poeta Machado 01, es tracte primordialment del residencial, admetent en casos concrets el comerç petit, oficines i serveis i administratiu. Es tracte per tant, al no permetre l'ús industrial, un sector on no cal establir mesures correctores mediambientals a causa de possibles usos contaminants.

III. Justificació de l'ordenació.

En relació a la proposta d'ordenació, cal dir que aquesta es planteja des del punt de vista de la continuïtat de la trama urbana existent, mantenint principalment la tipologia d'habitatges unifamiliars de l'entorn, definint i acabant la xarxa viària existent. Les alçades de la tipologia unifamiliar no permet superar la PB+1. A l'inici i final del conjunt d'habitatges unifamiliars, es proposen dos volums, corresponents a dos edificis plurifamiliars, adossats a la filera que actuen de límit i acabament del conjunt residencial, també de PB+1.

Per tot l'exposat, cal dir que a efectes d'implantació mediambiental l'ordenació es considera favorable en els següents punts:

- 1.-La proposta planteja la continuïtat de la trama urbana existent, a l'entorn amb un conjunt d'habitatges de baixa alçada que no superarà la PB+1
- 2.-L'ús principal és el residencial. No són admesos d'altres usos industrials susceptibles d'aplicar mesures correctores pel seu caràcter contaminant.
- 3.-El percentatge de sòl públic és molt alt respecte del percentatge de sòl privat, la qual cosa determina un entorn de baixa intensitat.
- 4.-En cap cas es proposa superar la densitat i el sostre màxim previst al planejament.

5.-L'àmbit d'actuació correspon a un polígon d'actuació, de desenvolupament urbanístic, PAU Poeta Machado 01, classificat com a sòl urbà, previst dins del POUM del municipi de Cassà de la Selva.

IV. Obres d'urbanització.

Cal dir que en relació al desenvolupament de les obres d'urbanització, es donarà compliment als següents punts:

1.-El disseny i gestió de les zones verdes incloses dins de l'àmbit d'actuació inclourà el manteniment i millora de la biodiversitat de les espècies vegetals.

2.-L'enllumenat públic s'ajustarà a les prescripcions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn, per tal de poder prevenir la contaminació lumínica i afavorir l'estalvi d'acord amb els següents objectius:

- Manteniment del màxim possible de les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general.

- Promoció de l'eficiència energètica dels enllumenats exteriors i interiors mitjançant l'estalvi d'energia, sens minvar la seguretat.

- Evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic minimitzant les molèsties i perjudicis.

- Prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel.

3.-Referent als residus, es reservaran dins del desenvolupament de la xarxa viària de les obres d'urbanització, els espais suficients per la col·locació de contenidors necessaris per optimitzar les operacions de recollida i transports dels residus municipals, inclosos els de recollida selectiva. La situació dels esmentats espais es realitzarà seguint les indicacions que determinin els responsables tècnics municipals.

4.-Les terres de rebuig obtingudes del moviment de terres i els residus generats a causa de les obres d'urbanització es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència Catalana de Residus d'acord amb l'establert al Decret 89/2010 de 6 de juliol, reguladora dels residus de la construcció.

Cassà de la Selva, abril de 2024

JOSE SALGAS
ARTIGAS - DNI
40291702A

Firmado digitalmente por JOSE
SALGAS ARTIGAS - DNI 40291702A
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, sn=SALGAS ARTIGAS,
givenName=JOSE,
serialNumber=IDCES-40291702A,
cn=JOSE SALGAS ARTIGAS - DNI
40291702A
Fecha: 2024.04.15 20:52:18 +02'00'

REF. CS.411

PLA DE MILLORA URBANA DEL PAU POETA MACHADO 01 DEL SECTOR PMU B02
POETA MACHADO.

MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

PROMOTOR: TRAVEPAS, S.L.

ARQUITECTE: JOSEP SALGAS ARTIGAS

JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ AL PAU MUNICIPAL.

MEMÒRIA.**Antecedents. Objectius del Programa. Criteris bàsics. Vigència del programa.**

El Programa d'Actuació Urbanística Municipal, es redacta paral·lelament a l'elaboració del POUM, d'acord amb els articles 60 i 61 de la Llei d'Urbanisme 1/2005. Vol ser l'expressió de les polítiques municipals d'habitatge i conte les previsions pel desenvolupament del POUM.

El PAUM contempla la totalitat de les figures de planejament derivat previstes per a desenvolupar en el termini dels dos sexennis que contempla el Pla.

El seu objectiu és programar el desenvolupament de les actuacions que determina el POUM de Cassà de la Selva en el període establert i planifica la redacció de tots els estudis, projectes, i altres instruments de desenvolupament que han de conduir, en un horitzó més llunyà, al procés adequat de transformació urbanística que es proposa per Cassà de la Selva. Per això s'estableix una certa prioritització en el desenvolupament de les accions, agrupant-les en un primer i segon sexenni de desenvolupament.

El PAUM defineix els processos i terminis en que aquests s'han de desenvolupar, contemplant-ne la seva prioritat per tal de garantir-ne el inici de totes elles al llarg del període total dels dotze anys. Encara que per la complexitat i envergadura econòmica d'alguna d'elles, no es pot esperar la seva total finalització dins el període que es contempla, però com a mínim ser suficient de permetre el desenvolupament total dels nous sectors i la transformació urbanística dels teixits consolidats determinats pel POUM.

El conjunt de les actuacions s'agrupen en diferents línies o àmbits de desenvolupament urbanístic, que lluny de poder ser enteses d'una forma segregada, mostren una clara interrelació, en alguns casos també de subordinació respecte diferents prioritats estratègiques. El nivell d'interrelació serà el que portarà a establir un ordre ponderat de prioritats en el procés de desenvolupament dels nous àmbits de planejament derivat, com també en actuacions de caràcter general, pautant en el seu conjunt el procés de transformació de Cassà de la Selva en els propers anys, dins del teixit de la ciutat consolidada i dins dels nous àmbits de creixement.

El criteri bàsic que planteja el PAUM de Cassà de la Selva és el de definir actuacions estratègiques des d'una lectura global de la població, conjugant més adequadament les diverses operacions de caràcter més local en pro de la línia estratègica corresponent. Per altra banda, convé plantejar i iniciar aquelles actuacions estratègiques, previstes al programa, que tenen un major grau de dificultat, dins del seu mateix procés de desenvolupament i que fixen uns horitzons de realització més llunyans.

Les determinacions del present programa inclouen la totalitat dels sectors de planejament delimitats pel POUM, als efectes del que es disposa a l'article 79.1 de la Llei d'Urbanisme 1/2005.

El PAUM, preveu que el conjunt de les actuacions a desenvolupar es realitzin en un període de dotze anys, dels dos sexennis que contempla el Pla. Serà revisat al termini del primer sexenni i podrà ser revisat igualment en el moment que es produeixi una variació substancial amb les previsions actuals, tant referit a les actuacions com a la capacitat de finançament de les mateixes o quan calgui ajustar les previsions establertes per tal de garantir un

desenvolupament equilibrat respecte a la programació o també quan calgui afegir justificadament altres actuacions prioritàries en la programació.

D'acord amb el segon apartat de l'article 60 de la Llei d'Urbanisme 1/2005, els programes d'actuació urbanística han d'acreditar que són coherents amb els plans territorials o directors que l'afecten.

Relació de les operacions programades pel PAUM.

-Relació de les actuacions de caràcter general: Es refereixen a actuacions sobre les infraestructures, restauració de cursos hidrològics, actuació sobre camins rurals, dotació de nous equipaments, serveis urbans i instal·lacions públiques.

Interessa veure la relació d'aquestes operacions per posar de relleu com moltes d'elles van associades al desenvolupament d'operacions sectorials més concretes i alhora al desenvolupament del planejament derivat previst. Amb això es justifica la prioritització d'unes operacions per sobre d'altres.

-Relació de les operacions estratègiques: Forma part l'eix de llevant, construcció de la circumval·lació nord i parc lineal de la riera de Susvalls, la compleció de la vila a l'àrea del veïnat de les Serres i del mas Cubell, el creixement al sud, construcció de l'eix viari de circumval·lació sud, actuacions al casc antic, consolidació de la vila a l'àrea del Remei i can Peiró, entrada nord de la vila, àmbits centrals de millora urbana, parc urbà equipat sud i consolidació de l'àrea industrial Susvalls i de l'àrea industrial aïllada del trust i el mas Ros.

Agenda i calendari d'execució.

L'agenda del POUM de Cassà de la Selva es desenvolupa a través de 23 Plans de Millora Urbana, 1 Polígon d'Actuació Urbanística, 12 Sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat i 8 Sectors de Sòl Urbanitzable no Delimitat i diversos grups d'obres d'urbanització, construcció i serveis que inclouen actuacions sobre infraestructura, els cursos hidrogràfics i els camins. Tota la programació es preveu per a dos sexennis, tot i que a la finalització del primer, el segon sexenni sigui objecte d'actualització.

El planejament derivat implicat al primer sexenni, referent a Plans de Millora Urbana correspon a Can Molinas, Canigó, El Remei, Can Tolosà A, Can Tolosà B, Barceloneta, Carrer del Roselló, Santa Eulàlia, Folch i Torres, Can Carbó, Poeta Machado, Carrer del Conill, Carrer de la Selva, Poliuretanos I, Poliuretanos II, Gener-Casadevall, Can Paró, Remei Industrial A, Remei Industrial B, Carretera Caldes, Les Serres I, Les Serres II, Les Serres III.

Referent a Polígons d'Actuació Urbanística a Cementiri Vell 7B

Referent a Sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat a Nord-Oest Industrial, Can Peiró A, Can Peiró B, Remei-Ponent, Cementiri 2C, Cementiri 2D, Can Colomer, Isoladora A, Isoladora B, Isoladora C, Susvalls i Mas Ros.

En quan a actuacions sobre les infraestructures, les implicades al primer sexenni són la construcció de la via de circumval·lació nord, construcció de la via de circumval·lació sud, actuacions a les carreteres comarcals i altres vies radials, remodelació de la carretera de Caldes i construcció del giratori amb prolongació de Pla de l'Estany, remodelació de la carretera de Llagostera, remodelació de la carretera de la Bisbal i giratori, remodelació del carrer del remei, tram urbà de la carretera Provincial, tram nord des de Fraternitat fins a giratori, giratori de les Serres i de Mas Cubell, tram urbà de l'avinguda del Carrilet, construcció de l'avinguda del Carrilet des de la zona esportiva fins a la variant.

Referent a les actuacions al Casc Antic, es troben implicats l'eix principal rodat del carrer Major i l'eix principal del carrer del Molí, l'eix secundari de restricció mitjà, carrer Martí Dausà, carrer Indústria, carrer Indústria fins a carrer Major, carrer d'Avall – Rectoria, carrer Roscada – Joan Gener – Verdaguer, carrer de les mesures i urbanització de la plaça de l'Església i plaça

Verdaguer, així com conveni urbanístic de servitud de pas que permeti d'accedir a can Trinxeria des del carrer Martí Dausà.

Referent a les actuacions sobre camins rurals, es troben implicats en aquest primer sexenni la meitat del total, sent 19 Km. d'actuació.

En quan a la restauració dels cursos hidrològics, es troben implicats, la restauració del curs hidrològic de la riera de Susvalls, de la riera de la Resclosa, realitzats per trams.

Per a la dotació d'equipament es troba implicat el Tanatori i l'Escola de dues línies, infantil i primària, llar d'infants - escola bressol, piscina coberta, ampliació del centre d'atenció primària, adaptació a teatre - auditori de l'antic cinema i adquisició de sòl rústic per a l'ampliació del cementiri.

De totes aquestes accions,, les prioritàries per a desenvolupar són, la redacció del projecte global del Parc Lineal de la Riera Susvalls (almenys del tram superior entre el giratori de la carretera de Llagostera i el turó del dipòsit de les aigües), la redacció del projecte global de la restauració de la llera de la Riera Susvalls, la redacció del projecte d'urbanització per l'adequació de la carretera de Llagostera en aquest tram urbà, la redacció dels criteris generals d'urbanització del casc antic i Projectes executius específics, la redacció del projecte global de la restauració de la llera de la Resclosa i la gestió urbanística relacionada amb els Plans de Millora Urbana.

El nombre màxim d'habitatges inclosos en aquesta operació és de 2.565, sent el 20% de Protecció Pública de règim general i règim especial (estimat) i el 10% d'habitatges de Protecció Pública de preu concertat (estimat).

El planejament derivat implicat al segon sexenni, referent a Sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat, correspon a Matamala nord-oest, Matamala - Salvador Espriu, Cementiri sud, Carretera de Caldes sud, Can Barrina, Mas Cubell – Carrilet, Can Barnada – Les Serres, Industrial Ca l'Adrià.

Referent a actuacions sobre les infraestructures estan implicades les actuacions a les carreteres comarcals i altres vies radials, com la remodelació del giratori i la carretera de Riudellots. La carretera Provincial, tram nord des de Fraternitat fins a giratori i la construcció de l'Avinguda del Carrilet des de la zona esportiva fins a la variant

Referent a les actuacions al casc antic són els eixos de restricció reduïda, carrer de Girona i carrer Nou i els àmbits de restricció total, àmbit del carrer des Dolors, Roscada, Plaça Petita, àmbit del carrer Ocata – carrer de la Mel.

En quan a les actuacions sobre els camins rurals serà l'altra meitat restant prevista al primer sexenni de 19 Km.

En quan a la restauració de cursos hidrològics, correspon a la riera de Susvalls, des de la via de circumvalació fins a la variant, la riera de Negadora, tram del PP nord-oest Industrial, la riera de Cagarella, tram des de la carretera de Llagostera fins els límits del SUND i la riera de Verneda, tram des de la carretera de Llagostera fins el SUND passant per l'àmbit del Mas Ros.

Per a la dotació de nous equipaments es troben implicats l'Escola de dues línies, infantil i primària, el Institut d'Ensenyament Secundari, la Llar d'infants – Escola bressol, el Pavelló Esportiu, l'ampliació de l'Institut, el centre cívic Biblioteca, l'ampliació del Casal per a la gent gran, l'Alberg de joventut, la Deixalleria, l'Escola de Natura i el complex de Teatre – Auditori – Cinema.

Les accions prioritàries a desenvolupar en aquest segon sexenni són, la redacció del projecte d'urbanització per l'adequació de la carretera de Girona en aquest tram urbà, la redacció de l'avanç de planejament general per aquests sectors, que determini directrius pel desenvolupament del planejament derivat la redacció d'un projecte de directrius per a la urbanització dels espais lliures públics i projecte del parc de la Riera Susvalls (tram inferior), la

redacció d'un avanç de planejament general per aquest sector, que tingui en compte el conjunt de les tres actuacions industrials (Trust I, Mas Ros-Trust II i Ca l'Adrià), determinació de les connexions entre àrees industrials, la redacció del projecte global de la restauració de la llera de les Rieres de la Resclosa i Cagarella en l'àmbit determinat

El nombre màxim d'habitatges inclosos dins aquesta operació és de 2.741, sent el 20% de Protecció Pública de règim general i règim especial (estimat) i el 10% de Protecció Pública de preu concertat (estimat).

Avaluació econòmica i financera.

El total de les actuacions de caràcter general i de caràcter estratègic contemplades al Programa contemplen un volum d'inversió total de 132.179.525,00 euros. D'aquest total d'inversions màximes 58.854.908,00 euros correspon a les actuacions a iniciar i desenvolupar dins el període del programa corresponent al primer sexenni i 73.324.339 euros correspon a les actuacions a desenvolupar durant el segon sexenni. El finançament del conjunt de les actuacions es reparteix de la següent manera.

Els particulars dins les actuacions prioritàries del primer sexenni, correspon a 35.354.835,00 euros i dintre les actuacions secundàries del segon sexenni a 40.026.091,00 euros, amb un total de 75.380.926 euros.

L'Ajuntament dins les actuacions prioritàries del primer sexenni, correspon a 5.403.334,00 euros i dintre les actuacions secundàries del segon sexenni a 8.713.281,00 euros amb un total de 14.116.615,00 euros.

Les altres Administracions públiques dins les actuacions prioritàries del primer sexenni correspon a 18.096.739,00 euros i dintre de les actuacions secundàries del segon sexenni a 24.584.968,00 euros amb un total de 42.681.706,00 euros.

El finançament del conjunt de les actuacions estratègiques associades al processos de transformació urbanística a càrrec dels particulars, propietaris i promotors, ve establert en funció dels valors de repercussió dels costos d'urbanització sobre el valor total en venda.

La viabilitat econòmica de les promocions urbanístiques garanteix l'obtenció de recursos que s'han de destinar al finançament i costejament de les noves actuacions vinculades a figures de planejament, ja siguin plans de millora urbana o plans parcials.

Correspon fonamentalment a la Generalitat de Catalunya i fa referència bàsicament, a les actuacions de caràcter general corresponents a la infraestructura, la xarxa hidrogràfica, els camins rurals i les noves dotacions per a la vila.

El volum de les actuacions de caràcter general i de caràcter estratègic a finançar per part de l'Ajuntament de Cassà de la Selva al llarg dels sis anys de vigència del Programa, representa un promig anual d'inversió de 900.556,00 euros que correspon a la capacitat d'inversió anual municipal.

Aquest valor correspon a la hipòtesi de màxima inversió realitzable per part de l'Ajuntament durant els propers anys, descomptant les inversions destinades a actuacions complementàries no previstes pel present Programa, així com a altres programacions i compromisos sectorials no adscribibles directament al PAU.

Justificació de l'adequació al Programa d'Actuació Urbanística Municipal.

La proposta del PMU B02 POETA MACHADO, es una actuació que es troba dintre de les previsions del Programa d'Actuació Urbanística Municipal, inclosa dintre de l'apartat de Planejament derivat implicat a les operacions estratègiques, a la relació d'operacions programades pel mateix, dins del primer sexenni i sent acció prioritària de desenvolupament.

El PMU B02 POETA MACHADO, es troba delimitat en dos polígons d'actuació, el PAU Poeta Machado 01 i el PAU Poeta Machado 02, sent el desenvolupat el PAU Poeta Machado 01, que es troba situat de forma favorable permetent executar la continuïtat del carrer del Conill amb el carrer de l'Empordà i ordenar l'espai contigu al mateix.

El PAU Poeta Machado 01, delimita a nord amb nous àmbits de planejament derivat, amb el que dóna continuïtat als mateixos, segons la trama establerta pel POUM. A sud connecta amb la trama urbana existent i altres àmbits de planejament que completen la trama amb la zona urbana. A est i oest amb altres àmbits de planejament

Des del punt de vista del finançament per part del promotor, es justifica a l'apartat de viabilitat econòmica que és viable la transformació urbanística econòmicament i esdevé una actuació sostenible respecte a les administracions públiques.

Amb tot el que s'ha exposat podem afirmar que l'actuació urbanística proposada pel PAU Poeta Machado 01, del sector PMU B02 POETA MACHADO, s'adequa al programa previst al Programa d'Actuació Urbanística Municipal.

Cassà de la Selva, abril de 2024

JOSE SALGAS
ARTIGAS - DNI
40291702A

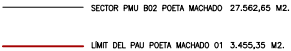
Firmado digitalmente por JOSE SALGAS
ARTIGAS - DNI 40291702A
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
sn=SALGAS ARTIGAS,
givenName=JOSE,
serialNumber=IDCES-40291702A,
cn=JOSE SALGAS ARTIGAS - DNI
40291702A
Fecha: 2024.04.15 20:53:00 +02'00'

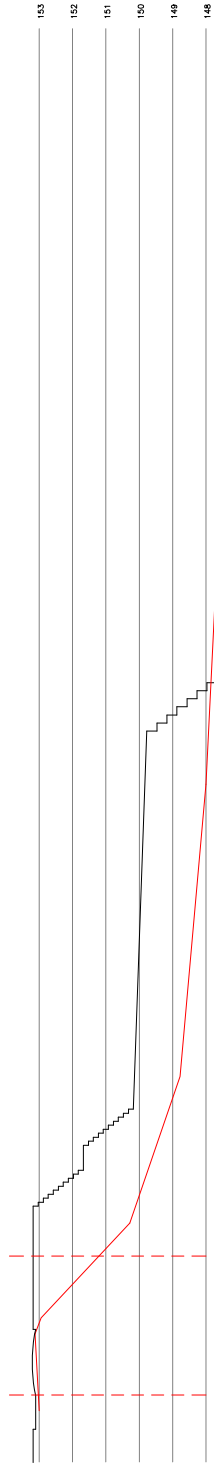
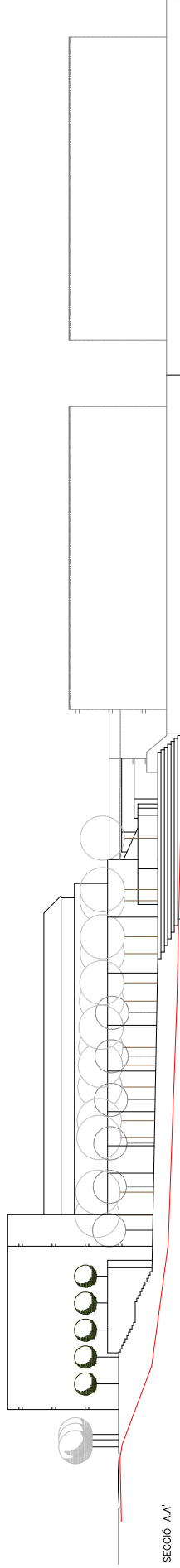


RES CS.411	PROJETO	PROJETO DE ARQUITETURA	DATA	ABRIL 2024
	PROJETO	PROJETO DE ARQUITETURA	PROJETO	PROJETO
	PROJETO	PROJETO	PROJETO	PROJETO
	PROJETO	PROJETO	PROJETO	PROJETO
ESCALA	1:2000			
MUNICÍPIO: CASSA DE LA SELVA		PROJETO		PROJETO
EMPLACAMENTO		PROJETO		PROJETO
		PROJETO		PROJETO

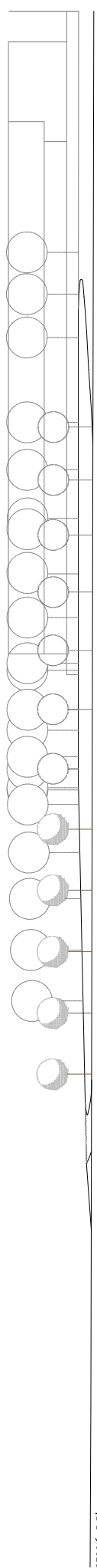
PAU POETA MACHADO 01
3.455,35 M2.



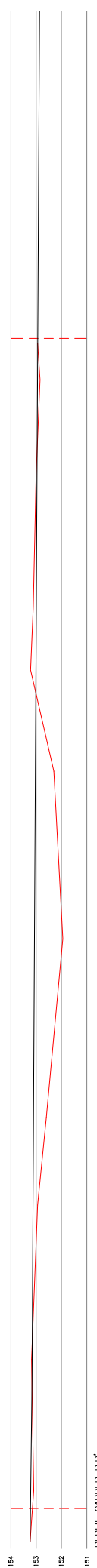




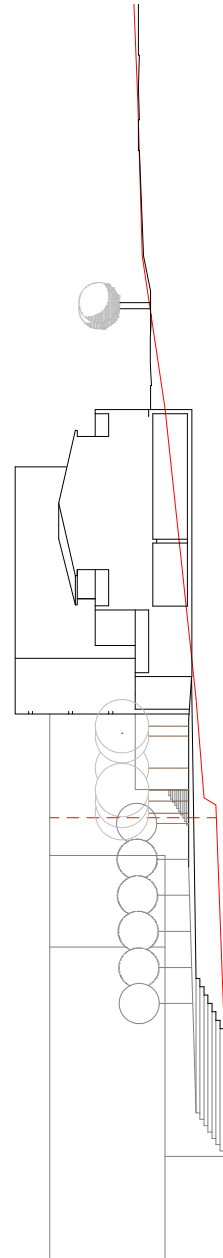
REF.	PMU DEL PAU POETA MACHADO 01 DEL SECTOR	ARQUITECTE:	DATA:
CS.411	PMU B02 POETA MACHADO	ARQUITECTE:	ABRIL 2024
ESCALA:	MUNICIPI: CASSA DE LA SELVA	ARQUITECTE:	
1:200	PERFIL I SECCIÓ A.A.	ARQUITECTE:	
1:80		ARQUITECTE:	



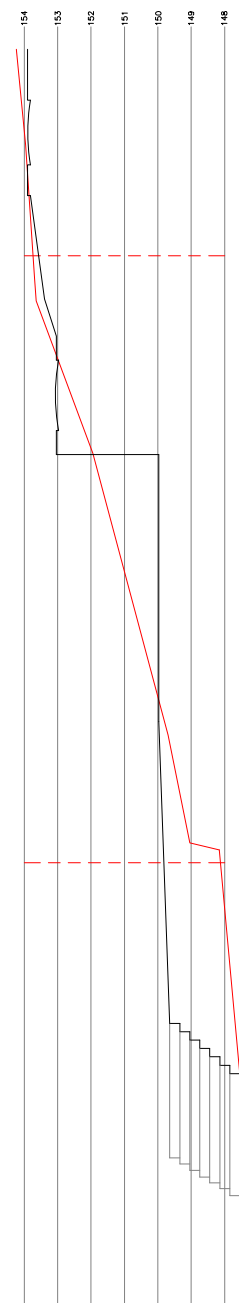
SECCIÓ B.B'



PERFIL CARRER B.B'



SECCIÓ C.C'



PERFIL C.C'

PERFIL NATURAL DEL TERRENY
PERFIL MODIFICAT DEL TERRENY

REF.	PMU DEL PAU POETA MACHADO 01 DEL SECTOR	ARQUITECTE:	DATA:
CS.411	PMU B02 POETA MACHADO	COE	ABRIL 2024
ESCALA:	MUNICIPALITAT DE LA SELVA	PROJECCIO	PROMOTOR:
1:200	PERFILS I SECCIONS	PL. N.	JOSEP SALAS
1:80	B.B' I C.C'	8	INTECH SL