



- I. Memòria.
- II. Ordenances reguladores.
- III. Pla d'etapes i gestió del sector.
- IV. Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica.
- V. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- VI. Informe mediambiental.
- VII. Relació de plànols.

PLA DE MILLORA URBANA C09 LES SERRES III  
CASSÀ DE LA SELVA

Propietari / Promotor: Josep Perramon Salvatella , Joan Perramon Salvi i Josep Perramon Salvi

**ÍNDEX****I. MEMÒRIA**

<b>1</b>	<b>Justificació de la procedència de llur formulació en relació al planejament superior que desenvolupa.....</b>	<b>6</b>
1.1	El planejament urbanístic general vigent.....	6
1.2	El planejament territorial.....	9
1.3	Altra legislació, plans i projectes sectorials.....	9
1.4	Legislació urbanística.....	9
<b>2</b>	<b>Finalitats, determinacions, documentació i tramitació del Pla.....</b>	<b>10</b>
2.1	Finalitat del pla de millora urbana.....	10
2.2	Determinacions del pla de millora urbana.....	10
2.3	Determinacions relatives als sistemes urbanístics.....	10
2.4	Determinacions relatives als serveis urbanístics i les obres d'urbanització.....	11
2.5	Determinacions relatives a l'execució del Pla.....	11
2.6	Documentació.....	11
2.7	Tramitació. Especificats de procediment del plans derivats d'iniciativa privada.....	12
<b>3</b>	<b>Memòria d'informació.....</b>	<b>14</b>
3.1	Situació i àmbit de l'actuació.....	14
3.2	Característiques naturals del territori, riscos naturals i geològics existents al municipi.....	15
3.2.1	Introducció.....	15
3.2.2	El Municipi.....	15
3.2.3	Geologia.....	16
3.2.4	El paisatge.....	17
3.2.5	El medi natural.....	17
3.2.6	Riscos naturals i geològics.....	17
3.3	Estat actual de l'àmbit i el seu entorn.....	17
3.3.1	Preexistències.....	17
3.3.2	Topografia.....	18
3.3.3	Usos del sòl.....	18
3.3.4	Connexions – infraestructures.....	18
3.4	Estructura de la propietat del sòl.....	18
<b>4</b>	<b>Memòria de l'ordenació.....</b>	<b>19</b>
4.1	Objectius i criteris de l'ordenació.....	19
4.2	Descripció de l'ordenació:.....	19
4.2.1	Estructura general de l'actuació.....	19
4.2.2	Sistema Viari.....	20
4.2.3	Sistema d'espais lliures públics.....	20
4.2.4	Sistema de serveis tècnics.....	20
4.2.5	Sòl d'ús privat i edificació.....	20
4.3	Xarxes de serveis:.....	21
4.3.1	Sanejament.....	21
4.3.2	Subministrament d'aigua.....	22
4.3.3	Electricitat.....	22
4.3.4	Enllumenat Públic.....	22
4.4	Mobilitat.....	23
4.5	Informe Ambiental.....	23
4.6	Justificació de l'adequació de la proposta d'ordenació als aspectes previstos als 84.2.c del RLU.....	24
4.6.1	A les determinacions del planejament general per al sector.....	24
4.6.2	A l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible d'acord amb les conclusions de l'informe ambiental.....	25

4.6.3	A les directrius de planejament que estableixen l'art. 9 del TRLU i 5 a 7 del RLU.....	25
4.6.4	Al compliment de les determinacions sobre accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà. ....	26
4.6.5	Al compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.....	26
<b>5</b>	<b>Quadre de dades.....</b>	<b>28</b>
5.1	Quadre de característiques del sector. Zones i sistemes.....	28
5.2	Quadre de dades de les zones.....	28
5.3	Acompliment de les determinacions del POUM al sector.....	28
5.3.1	Manteniment global de les superfícies destinades a sistemes.....	29
5.3.2	Cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant.....	29
<b>6</b>	<b>Especificats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada. ....</b>	<b>30</b>
6.1	Els compromisos que s'adquireixen.....	30
6.2	Les garanties de compliment de les obligacions concretes. ....	30
<b>7</b>	<b>Document comprensiu.....</b>	<b>31</b>
7.1	Resum de l'abast de les determinacions del Pla.....	31
<b>II.</b>	<b>ORDENANCES REGULADORES</b>	
<b>I.</b>	<b>DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>33</b>
Art.1	Àmbit d'aplicació.....	33
Art. 2	Marc legal de referència.....	33
Art. 3	Definició de conceptes.....	33
Art. 4	Desenvolupament del Pla.....	33
Art. 5	Projecte d'urbanització.....	33
Art. 6	Projecte de reparcel·lació.....	33
<b>II.</b>	<b>RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....</b>	<b>33</b>
Art. 7	Qualificació del sòl.....	33
Art. 8	Sistemes.....	34
Art. 9	Zones.....	34
<b>III.</b>	<b>PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS.....</b>	<b>34</b>
Art. 10	Disposicions generals.....	34
Art. 11	Definició dels paràmetres que regulen la parcel·la.....	34
Art. 12	Definició dels paràmetres que regulen l'edificació.....	34
Art. 13	Paràmetres aplicables a tot tipus d'ordenació.....	34
Art. 14	Paràmetres aplicables a les zones d'edificació aïllada.....	34
Art. 15	Paràmetres reguladors dels usos i les activitats.....	34
Art. 16	Regulació particular de l'ús industrial.....	34
Art. 17	Regulació particular de l'ús d'aparcament.....	34
<b>IV.</b>	<b>REGULACIÓ DELS SISTEMES.....</b>	<b>34</b>
Art. 18	Disposicions generals dels sistemes.....	34
Art. 19	Sistema Viari (Clau 1).....	34
Art. 20	Sistema d'Espais Lliures. Sistema de Places, Parcs i Jardins Urbans (Clau 2).....	35
Art. 21	Sistema d'Infraestructures i Serveis Tècnics (Clau 4).....	35
<b>V.</b>	<b>DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE LES ZONES.....</b>	<b>35</b>
Art. 22	Determinacions per la Zona Residencial Plurifamiliar en Bloc Aïllat, subzona del PMU C09. Clau I <sub>C09</sub> .....	35
Art. 23	Determinacions per la Zona Industrial Aïllada, Clau J C09.....	36

**III. PLA D'ETAPES I GESTIÓ DEL SECTOR**

1. Divisió poligonal.....	40
2. Sistema d'actuació urbanística .....	40
3. Projecte d'urbanització i obres d'urbanització. Terminis.....	40
4. Projecte de reparcel·lació. Termini .....	40
5. Edificació. Terminis. ....	40
6. Simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació. ....	40
7. Deure de conservació.....	40

**IV. AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA**

1. Pressupost de les despeses d'urbanització. ....	42
2. Estudi i justificació de la viabilitat. ....	42
3. Informe de sostenibilitat econòmica (ISE). ....	43

**V. ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA****VI. INFORME MEDIAMBIENTAL****VII. RELACIÓ DE PLÀNOLS**

Plànols d'informació (I)

Plànols d'ordenació (O)

---

**I. MEMÒRIA**

## I. MEMÒRIA

### 1. Justificació de la procedència de llur formulació en relació al planejament superior que desenvolupa

#### 1.1 El planejament urbanístic general vigent.

El planejament urbanístic general vigent al municipi de Cassà de la Selva es el Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Juny 2009, el qual es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en Març de 2009 (DOGC 5503 de 11 de novembre de 2009).

Aquest planejament classifica els terrenys de l'àmbit com a Sòl Urbà no Consolidat i els inclou a dins d'un sector subjecte a un Pla de Millora Urbana, anomenat C09 Les Serres III. A més, d'acord amb l'apartat 4 de l'art.V.2.3 "Relació i tipus de Plans de Millora Urbana" del POUM, el sector C09 Les Serres III es troba a dintre del grup on s'inclouen:

*"els antics espais industrials que han quedat immersos, d'una forma aïllada, dins del casc urbà. Són aquests uns espais d'especial interès per transformar els seus usos a la vegada que les indústries existents poden reubicar-se en sòls més adequats per realitzar les seves activitats productives. Tenen unes superfícies mitjanes i el Pla proposa unes densitats i edificabilitats bastant homogènies que no obstant, tenen en compte la diferent repercussió dels costos que ha de suportar cadascuna d'aquestes peces."*

D'acord amb el planejament vigent, la fitxa del sector C09 Les Serres III, estableix el següent:

<b>1</b>	<b>Àmbit</b>	Situat a l'extrem sud de la població, sobre l'àmbit conegut amb el mateix nom, és un dels tres sectors de gestió de la Modificació Puntual del Pla General per incorporar-los dins del Sòl Urbà. Se situa en l'espai a tocar de la Carretera Provincial, sobre el giratori d'entrada a la població. La seva superfície és de 12.628,59 m <sup>2</sup> .	
<b>2</b>	<b>Objectius</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reordenar aquest àmbit on s'emplacen alguns usos tan residencials com industrials</li> <li>- Determinar un important àmbit de protecció sobre la riera Susvalls</li> <li>- Incloure les indústries aïllades i habitatges preexistents dins del sòl Urbà</li> </ul>	
<b>3</b>	<b>Condicions d'ordenació, edificació i ús</b>		
	Superfície		12.628,59 m <sup>2</sup>
	Sòl privat	71,42 %	9.019,88 m <sup>2</sup>
	Sòl públic	28,58 %	3.608,71 m <sup>2</sup>
	Zones verdes i espais lliures (2)	18,36 %	2.318,23 m <sup>2</sup>
	Viari (1)	10,22 %	1.290,48 m <sup>2</sup>
	Edificabilitat bruta	0,32 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	4.041 m <sup>2</sup>
	Cessió de sòl amb aprofitament	Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector	
	Relació de zones de sòl d'aprofitament privat a considerar	Residencial plurifamiliar en Bloc Aïllat	Clau I
		Industrial Aïllada	Clau J
	Condicions específiques de l'ordenació	Les determinades en la Modificació Puntual corresponent	
	Ús predominant	Industrial i mixte. 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 confrontats, o que discorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua	
<b>4</b>	<b>Condicions de gestió</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que disposa l'article 91 (es l'article 93) de la Llei d'Urbanisme.</li><li>- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures públics.</li><li>- 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</li></ul>



Emplaçament segons Fitxa C09 Les Serres III





Ortofoto – Estat Actual segons Fitxa C09 Les Serres III



Criteris d'Ordenació del sòl segons Fitxa C09 Les Serres III

Superfície de l'àmbit= 16.628,59 m<sup>2</sup>





Imatge d'Ordenació no Vinculant segons Fitxa C09 Les Serres III

## ordenació del sòl

### VINCULANT

▭ àmbit de planejament

▭ viari

▭ espais lliures / equipaments

▭ àmbit d'aprofitament privat

▭ traçat viari no vinculant

### NO VINCULANT

▭ intensitat edificatòria

▭ equipaments / espais lliures

▭ edificació

### 1.2 El planejament territorial.

El planejament territorial que afecta al municipi és el Pla territorial parcial de les comarques gironines aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 pel Govern de Catalunya ( publicat en el DOGC nº 5735 el 15 d'Octubre de 2010). Aquest planejament inclou l'àmbit a dintre del sistema d'assentament: nucli històric i les seves extensions.

### 1.3 Altra legislació, plans i projectes sectorials.

El municipi de Cassà es troba afectat pel PEIN de les Gavarres, MAH/2339/2006, de 27 de juny, per la qual es feia públic l'Acord de Govern de 6 de juny de 2006, amb el que s'aprova definitivament el Pla especial de delimitació definitiva i protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres, en el qual no està inclòs el PMU 09.

El sector no està afectat per altres legislacions plans o projectes sectorials com carreteres, ferrocarrils, aeroports, xarxes de transport de serveis, forestal, costes, patrimoni cultural, espais naturals, etc. Únicament està afectat per la legislació en matèria d'aigües, atès que se situa llandant amb la riera Susvalls.

### 1.4 Legislació urbanística.

La legislació urbanística d'aplicació és la següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges per fer efectiu el dret de reallotjament (RLU).
- RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl.
- Ordre VIV/561/2010, Document tècnic de condicions d'accessibilitat als espais públics urbanitzats.

## **2. Finalitats, determinacions, documentació i tramitació del Pla.**

---

Els plans de millora urbana es desenvolupen a l'art. 70 de la TRLU i als art. 90 i 91 del RLU. Per altra banda, aquests articles sobre plans de millora urbana remetent als que fan referència als plans parcials urbanístics. Així:

- l'art. 70 de la TRLU "Plans de Millora Urbana" remet als art. 65 i 66 del mateix decret llei, exceptuant els punts 3 i 4 de l'art.65 en quan a reserves de sòl per a equipaments i zones verdes i espais lliures públics.
- l'art.90 del RLU "Finalitats i Determinacions dels PMU" remet als art. 80 a 83 del mateix reglament, amb l'excepció prevista a l'art.70.7 de la TRLU.
- l'art.91 del RLU "Contingut i documentació" remet als art. 84 a 89 del mateix reglament.

### **2.1 Finalitat del pla de millora urbana**

Aquest pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat té per objecte l'establiment de l'ordenació detallada de llur àmbit territorial, així com les actuacions necessàries en relació a la creació de nous sistemes urbanístics d'acord amb les determinacions del POUM, i les actuacions per a l'execució de l'obra urbanitzadora i el seu finançament.

### **2.2 Determinacions del pla de millora urbana.**

S'estableixen a l'art. 90 del RLU les determinacions dels plans de millora urbana, que remet a les mateixes que les dels plans parcials i es troben regulades en l'art.80 del mateix reglament:

- Qualificació del sòl.  
Determinació del usos principals i compatibles i la seva proporció i amb especificació dels terrenys que es destinen a habitatge amb protecció oficial, d'acord amb les reserves establertes pel planejament general.
- Índex d'edificabilitat neta
- Densitat neta
- Definició de la parcel·la mínima per a cada una de les zones previstes.
- Dotació mínima de places d'aparcament de vehicles
- Els elements compositius de l'ordenació prevista.
  - Alineacions que pertocuin a l'edificació en relació amb els vials i espais lliures, privats o públics, i les fondàries edificables.
  - L'alçada màxima i el nombre de plantes dels cossos d'edificació i la proporció d'aquests respecte dels espais no ocupables, així com la distància que l'edificació ha de mantenir amb els llindars de la parcel·la.
- L'ordenació volumètrica obligatòria o bé les alternatives.  
Aquestes es poden especificar gràficament o bé concretar els paràmetres de l'edificació, que sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variacions.
- Les alineacions i rasants.

### **2.3 Determinacions relatives als sistemes urbanístics.**

S'estableixen a l'art. 90 del RLU, el qual remet també a l'art. 81 del RLU (amb l'excepció prevista a l'art.70.7), referent a PPU:

- Traçat i característiques del sistema de comunicacions.
- Determinar els terrenys destinats a sistemes d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris i llurs condicions d'ordenació, definint almenys, l'edificabilitat màxima.

## 2.4 Determinacions relatives als serveis urbanístics i les obres d'urbanització.

El present document no concreta directament les obres d'urbanització bàsiques i, per tant, d'acord amb l'art. 82.2 i 87.2.c del RLU conté:

- L'assenyalament dels traçats de les xarxes existents i dels traçats indicatius dels serveis que estableix, com a mínim:
  - Xarxa de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendis.
  - Clavegueram
  - Distribució d'energia elèctrica i d'enllumenat públic.
- La capacitat dels serveis d'acord amb les previsions de consum i d'abocament derivades dels usos a implantar.
- Els serveis urbanístics a establir i la descripció de les característiques principals de les xarxes de serveis, les quals, son soterrades.

## 2.5 Determinacions relatives a l'execució del Pla.

Segons l'art.83 del RLU s'han d'establir::

- Mitjançant el pla d'etapes la previsió temporal d'execució de les obres d'urbanització i edificació:
  - Termini per a iniciar i finalitzar les obres d'urbanització de cada etapa.
  - Les obres d'urbanització corresponents a cada etapa.
  - Les reserves de sòl per a equipaments comunitaris que hagin de posar-se en servei en cada etapa.
- Els terminis per a iniciar i finalitzar l'edificació.
- Poden establir el sistema d'actuació per llur execució.
- L'avaluació econòmica de l'execució del pla i justificació de la viabilitat econòmica.

## 2.6 Documentació

La documentació dels PMU és l'establerta per als PPU, llevat que algun d'ells sigui innecessari d'acord amb la seva naturalesa i finalitats (91.1 RLU), per tant, pot contenir (art. 66 del TRLU i del 84 al 89 del RLU):

- a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris:
  - Justificació adequació al Planejament urbanístic general.
  - Justificació procedència formulació.
  - Informació urbanística, característiques del territori, usos i edificacions existents, estructura de la propietat.
  - Objectius i criteris de l'ordenació, anàlisi alternatives, observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, adequació a les directrius art. 9 TRLU, adequació accessibilitat i mobilitat.
- b) Els plànols d'informació (86 RLU), d'ordenació (87 RLU) de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
- c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl (88 RLU).
- d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris (89 RLU).
- e) El pressupost de les obres i els serveis.
- f) El pla d'etapes de les unes i dels altres (89 RLU).
- g) La divisió poligonal, si escau (84.2.6 RLU)
- h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible. D'acord amb l'art. 5 de la Llei 9/2003, de la mobilitat, l'art 3 del Decret 344/06, de regulació dels estudis de la mobilitat generada i l'art. 66.h del TRLU, el PMU ha de contenir un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental. D'acord amb la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, els PMU no estan subjectes a avaluació ambiental i, per tant, el present document només conté l'informe ambiental.
- j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

- k) Si el PMU és d'iniciativa privada, a més a més, ha de contenir la documentació prevista a l'art. 102.1 del TRLU (Estructura de la propietat, viabilitat econòmica, compromisos que s'adquireixen, garanties de les obligacions concretes).
- l) Per donar compliment a allò disposat a l'art. 8.5.a del TRLU, el PMU conté un document comprensiu sobre els àmbits subjectes a suspensió de llicències i tramitació de procediments, així com un resum de l'abast de llurs determinacions.

### 2.7 Tramitació. Especificats de procediment del plans derivats d'iniciativa privada.

La tramitació i terminis se subjectarà a allò establert als art. 85, 89, 90 i 102 del TRLU i 110 i 111 del RLU, que cal complementar amb la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

La tramitació dels PMU presenta variants depenent dels següents factors:

Factors	Possibilitats	PMU C09 Les Serres III
Iniciativa	Pública / Privada	Privada
Planejament Vigent	Absència/No POUM/POUM	POUM
Àmbit	Municipi / Plurimunicipal	Municipal
Competència per a l'aprovació definitiva	Ajuntament/CTU/Conseller	Ajuntament
Projecte d'urbanització	Incorporat/No incorporat	No incorporat
Avaluació Ambiental	Subjecte/No Subjecte	No subjecte: no es troba a dintre dels supòsits exposats a l'art.5 de la llei 6/2009 d'avaluació ambiental.
Programa de Participació Ciutadana	Aprovat/No aprovat	Aprovat el 5 de Juliol de 2004
Avanç de Planejament	necessari/No necessari	No necessari

### Procediment.

1. INSTÀNCIA de l'interessat sol·licitant la tramitació i aprovació del pla de millora urbana.
2. INFORME TÈCNIC DE L'AJUNTAMENT sobre la documentació aportada, recomanant l'aprovació inicial, la suspensió o la denegació, que ha de ser motivada. Es proposa la suspensió si hi ha defectes esmenables i la denegació si no ho són (89.3 TRLU). La notificació de suspensió interromp el termini per a prendre l'acord i la paralització de l'expedient per causa imputable al promotor en produeix la caducitat, d'acord amb el procediment administratiu comú. Si hi ha esmenes, una vegada presentat el document degudament esmenat, s'ha d'aprovar inicialment abans d'un mes. (art. 110.4 del RLU).
3. INFORME JURÍDIC sobre les competències, quòrums, la tramitació del document, el termini d'IP, els informes que cal sol·licitar i les especificats de la tramitació pel supòsit d'iniciativa privada (art. 102.3.a TRLU). En aquest cas cal la citació de tots els afectats durant la informació pública i la notificació individualitzada de l'AD.
4. PROPOSTA de resolució del regidor delegat sobre l'aprovació inicial del pla de millora urbana, la citació personal als propietaris afectats i l'obertura del tràmit d'informació pública.
5. DECRET d'alcaldia disposant l'aprovació inicial del PMU, la citació personal als propietaris afectats i l'obertura del tràmit d'informació pública (és competència de l'alcaldia l'aprovació inicial, però, en la majoria d'ajuntaments està delegada a la junta de Govern Local). El termini per adoptar aquest acord és de 3 mesos des de la recepció de la documentació completa, atès que no conté les obres d'urbanització bàsiques.
6. EDICTE d'informació pública al BOP, tauler d'edictes de la corporació i en un dels diaris de major difusió. S'ha de trametre abans de 10 dies de produït l'acord (art. 83.4 TRLU) i la informació pública és d'un mes a partir de la publicació de l'acord.
7. DONAR publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública (art. 8.5.c TRLU).

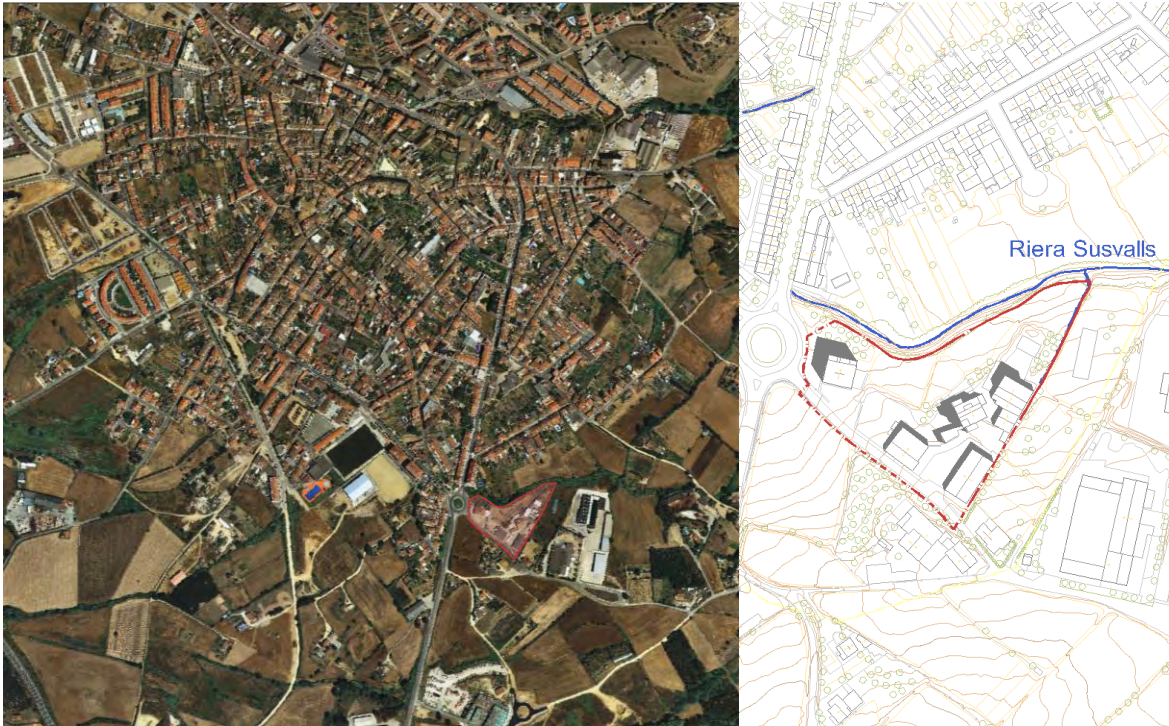
8. **DOCUMENTACIÓ** sotmesa a informació pública. D'acord amb l'art. 8.5.a del TRLU, conjuntament amb el Pla, s'haurà d'exposar al públic un document comprensiu que contingui un resum de l'abast de llurs determinacions i els àmbits subjectes a suspensió de llicències i tramitació de procediments.
9. **COMUNICACIÓ** a les persones propietàries, donant un termini d'audiència d'1 mes.
10. **INFORMES** organismes afectats (art. 83.5 TRLU). Simultàniament a la Informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials que disposen d'un mes per a emetre'l. En aquest cas creiem que cal sol·licitar-ho als organismes següents:
  - ACA (art. 8.5 DL 3/03).
  - Secretaria de mobilitat (DT 2a D.344/06)
  - Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat, pel que fa l'informe ambiental.
11. **INFORME CTU** (85 TRLU). Simultàniament a l'informació pública s'ha de sol·licitar informe de la CTU, que l'ha d'emetre i comunicar en el termini de dos mesos (85.1 TRLU), altrament, s'entén favorable. Aquest informe només és vinculant en aquells aspectes d'interès supramunicipal (l'art. 85.3 del TRLU especifica quins són).
12. **CERTIFICAT** de Secretaria sobre el resultat de la informació pública.
13. **INFORME** tècnic sobre les al·legacions, els informes dels organismes afectats per llurs competències, i l'informe de la CTU; recomanant si cal introduir modificacions. Si aquestes són substancials caldrà un nou termini d'IP (112.1 RLU).
14. **DICTAMEN** de la comissió informativa sobre la resolució de les al·legacions i dels informes, si és el cas, proposant l'aprovació definitiva, la suspensió total o parcial per deficiències esmenables, la denegació per defectes no esmenables, o el retorn de l'expedient si no és complet o manca algun tràmit (92.1 TRLU).
15. **ACORD** de Ple aprovant definitivament, li correspon a aquest òrgan d'acord amb l'art. 22 de la Llei 7/85, reguladora de les bases de règim local. S'ha de prendre abans de 2 mesos des de l'acabament de la IP.
16. **COMUNICACIÓ** individualitzada de l'aprovació definitiva a les persones propietàries, atès que es tracta d'un pla d'iniciativa privada.
17. **TRAMESA** de la documentació tècnica i administrativa completa a efectes del seu coneixement i arxiu a la CTU, abans d'un mes des de l'acord. Aquesta és una condició prèvia a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el BOP (86 TRLU). La documentació corresponent al text de la memòria i les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació, en suport informàtic i les normes amb els requeriments tècnics de l'Ordre PTO/343/2005, als efectes de la seva publicitat en el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (18.5 RLU).
18. **PUBLICACIÓ** en el BOP (107.1 TRLU), previ dipòsit per part del promotor, atès que el pla és d'iniciativa privada, de la garantia prevista a l'art. 107.3 del TRLU.
19. **GARANTIR** per part de l'Ajuntament l'accés telemàtic de la memòria, les Normes i els plànols d'ordenació (8.5.b TRLU i 17.2.d RLU), si el municipi té més de 10.000 habitants (art. 17.3 RLU).
20. **RECURSOS**. Contra l'acord d'AD, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del contenciós-administratiu en el termini de dos mesos comptats a partir del dia següent al de la recepció de la notificació.



### 3. Memòria d'informació.

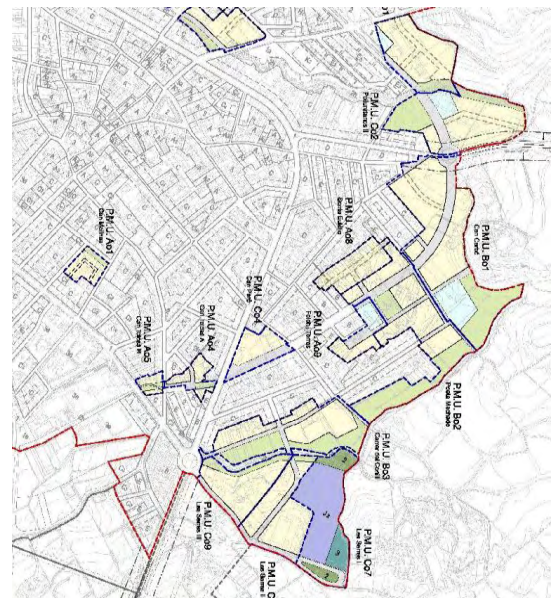
#### 3.1 Situació i àmbit de l'actuació.

L'àmbit del sector "C09. Les Serres III" se situa a l'extrem sud-est de la vila, sobre l'àmbit conegut amb el mateix nom i just a tocar de la carretera de Sant Feliu a Girona C-250a, sobre el giratori d'entrada a la població.



El sector se situa en el límit llevant del nucli urbà, a la part sud; la superfície real de l'àmbit delimitat, tal com es comentarà més endavant és de 12.094,89 m<sup>2</sup>. L'àmbit té forma triangular aproximadament, amb tres orientacions: Nord; Sud-Est i Sud-Oest. Al Nord, queda ben delimitat per la riera de Susvalls, que el separa d'altres terrenys subjectes a planejament derivat (amb l'objectiu de contribuir a executar un parc lineal al llarg del traçat de la riera, com a nou límit urbà de llevant). A Sud-Est llinda amb sectors de sòl urbà no consolidat de característiques similars al present sector; mentre que a Sud-Oest llinda amb terrenys de sòl urbanitzable no delimitat, on es troben edificacions aïllades.

S'observa que el sector "C09.Les Serres III" està envoltat per terrenys no consolidats (de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable no delimitat), formant part d'una sèrie d'actuacions per tal de reformar i remodelar la zona llevant de Cassà de la Selva. Les transformacions proposades van en la línia d'integrar aquests terrenys de la perifèria llevant amb el sòl urbà consolidat existent de la part més central i generar un parc lineal al llarg de la riera de Susvalls que es concateni amb les zones verdes i que esdevingui el límit urbà de llevant, articulant el sòl urbà i el no urbanitzable.



## 3.2 Característiques naturals del territori, riscos naturals i geològics existents al municipi

### 3.2.1 Introducció

L'any 2009 es va materialitzar, mitjançant l'aprovació del POUM de Cassà, la voluntat de replantejar el model de desenvolupament urbà del municipi. La vila té, dins del nou context territorial, una posició estratègica entre la creixent concentració urbana de l'àrea de Girona i el pol latent de la línia litoral del Baix Empordà. Tot i que llavors, les noves expectatives generades per la millora de l'accessibilitat auguraven una demanda de sòl important, la reserva d'aquest fou mesurada des de la seva incidència positiva sobre l'estructura general de la població. D'aquesta forma, es va plantejar un model que prioritza la regeneració de sòl enlloc de la generació de noves àrees de creixement.

A més, l'actual planejament incideix en la necessitat i interès d'una protecció eficient del conjunt del sòl no urbanitzable, que segueix representant més del 90% del municipi. Així, es dóna una màxima atenció, tant a l'àmbit de les Gavarres (subjecte a les determinacions del corresponent PEIN), com a la important extensió de sòl agrícola, pautada per les rieres com a connectors ecològics de primer ordre. El manteniment de l'entorn del nucli urbà no ha de significar una simple conservació del paisatge, sinó també el foment de les activitats productives, d'oci i de lleure que n'assegurin la seva vitalitat sense suposar una agressió.

L'àmbit objecte d'aquest pla, a les NNSS precedents, era considerat com a sector industrial on es plantejava la possibilitat de realitzar un PERI, per tal de realitzar la seva transformació una vegada les indústries es reubiquessin fora del centre urbà. Tot i que l'activitat productiva en el sector segueix activa, la seva condició d'espai industrial dins del nucli ha provocat que s'hagi incorporat com a àmbit de millora, per tal de que es pugui reordenar i pugui acabar formant part del sòl urbà.

### 3.2.2 El Municipi

El municipi de Cassà de la Selva, amb una extensió de 45,16 Km<sup>2</sup> i una altitud mitjana de 137 msnm, es troba situat a 12 km al Sud de Girona. Llinda al Nord amb els municipis de Llambilles i Riudellots de la Selva; a l'Oest amb Sant Andreu de Salou i Caldes de Malavella; al Sud amb Llagostera i a l'Est amb Santa Cristina d'Aro i Cruïlles, Monells i Sant Sadurn de l'Heura.

El municipi té una població de 9.637 hab l'any 2010 (fonts de l'Idescat), i més del 90% d'aquesta es concentra a Cassà de la Selva, mentre que la resta es distribueix en altres formacions urbanes disgregades: Veïnat d'Esclet, Veïnat de Llebrers de Baix, Veïnat de Llebrers de Dalt, Veïnat de Matamala, Veïnat de Mont-roig, Veïnat de Mosqueroles, Veïnat de Sangosta, Veïnat de Serinyà, Veïnat les Serres i el Veïnat de Verneda. La densitat és de 213,2 hab/km, que en comparació a la mitjana de Catalunya (234 hab/km), està una mica per sota dels estàndards.

#### Climatologia

El clima de la comarca és mediterrani humit. Les Gavarres són com una muralla que dificulta l'entrada d'aire humit i temperat que prové del mar cap a l'interior. Per això, el clima és de tipus mediterrani, més aviat de muntanya mitjana, amb hiverns una mica freds. Segons l'Institut Cartogràfic de Catalunya, les precipitacions mitjanes anuals a Cassà oscil·len entre el 800 a 850 mm i la temperatura mitjana anual es troba entre 14º i 15º.

#### Topografia

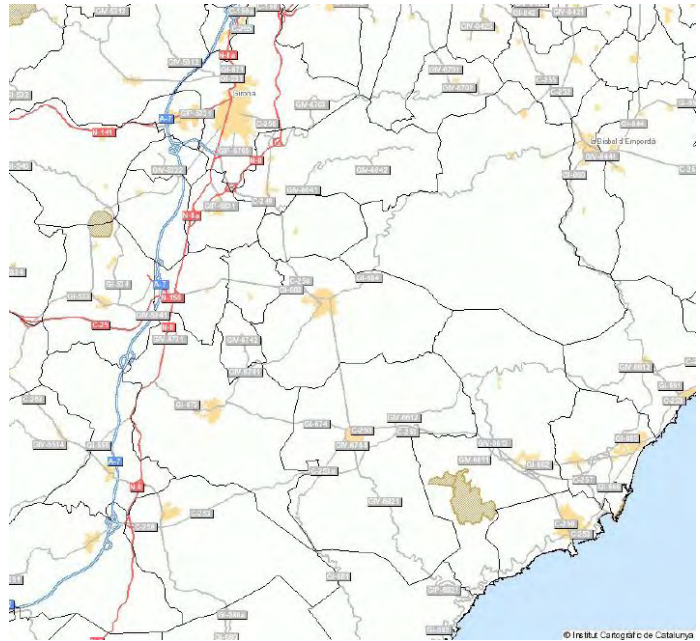
Una part del massís de les Gavarres s'estén a dintre del municipi, ocupant pràcticament la meitat llevant de Cassà. Allà on es troba la formació muntanyosa, el terreny es accidentat i a partir d'aquí, cap a ponent, els pendents van disminuint. De fet, la meitat ponent del municipi es gairebé plana. La zona urbana de Cassà es troba aproximadament enmig del municipi, situant-se just a la falda de la formació muntanyosa i, per això mateix, encara



trobem zones en les quals el pendent es accidentat. Trobem dos puigs importants a dintre de les Gavarres: Puig Germà i Puig les Miloques.

### Connexions

Com ja s'ha comentat, es tracta d'un municipi amb una posició estratègica en termes de mobilitat. Per una banda, la vila queda situada a una distància curta d'un potent eix infraestructural nord-sud, que és de primer ordre dins de l'estructura territorial catalana. Així, es tracta d'una franja d'infraestructures on s'insereixen, d'una forma paral·lela, la carretera N-II, l'Autopista A-7, una doble línia de ferrocarril, l'Eix Transversal C-25, la futura línia del Tren d'Alta Velocitat Barcelona-França, i on s'ubica també l'aeroport de Vilobí d'Onyar. Per altra banda, es localitza adjacent a la carretera C-65, a mig camí entre Girona i els municipis del Baix Empordà. Es, per tant, un nucli integrant d'un altre eix vertical -aquest d'un caràcter més feble-, que relaciona Girona amb Sant Feliu de Guíxols, passant alhora per Quart, Llambilles i Llagostera, i que es veu reforçat per la importància de les poblacions costeres del Baix Empordà com un pol d'atracció creixent.



Com a conseqüència d'aquesta situació, Cassà gaudeix, per una banda, de la proximitat amb la ciutat de Girona, i cada vegada més es veu inserida dins de la seva Àrea Urbana. Alhora, el nucli pren noves expectatives per la curta distància relativa a aquesta línia de comunicacions general, que la relaciona també amb condicions molt òptimes amb la resta del país.

### 3.2.3 Geologia

L'àmbit d'estudi es troba a cavall de les unitats morfoestructurals de: la depressió neògena de la Selva i la serralada Prelitoral a l'E. La serralada Prelitoral estaria formada pels relleus més baixos de les Gavarres. La major part del terme, però es absenta de relleus fet que l'emmarca en la fossa tectònica de la Selva, d'edat neògena.

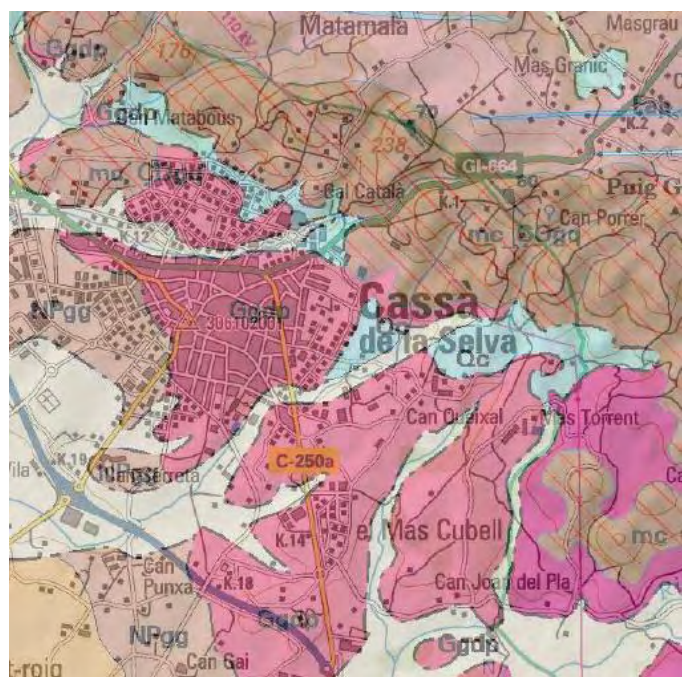
En relació a les característiques geològiques locals, dir que, segons fonts de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, al voltant l'àmbit, ens trobem amb materials tipus:

Ggdp. Granodiorites Porfíriques. Carbonífer Permiana.

Qac1. Dipòsits al·luvials-col·luvials. Graves amb matriu sorrenca i argilosa.

Cenozoic, Quaternari: Holocé.

Qc. Crostes de calitx.



Cenozoic, Quaternari: Plistocé

Npgg. Graves amb matriu sorrenca.

Cenozoic, Quaternari: Pliocé.

Mc\_Çogq. Cornianes, esquists i fil-lites pigallades. Materials de la unitat Çogq afectats per metamorfisme de contacte. Edat del metamorfisme: Carbonífer Permià.

### 3.2.4 El paisatge

Com ja s'ha anat comentant, part del municipi de Cassà es troba inclòs a dintre del PEIN de les Gavarres. Per tant, un dels paisatges característics de Cassà són les Gavarres, massís conegut per les seves formes arrodonides. Per altra banda també té molta importància el paisatge de la plana agrícola, on els terrenys, de gran extensió, s'utilitzen majoritàriament per al conreu i on trobem un, o diversos, masos habitats per les persones que viuen i treballen en aquest medi rural, contribuint al manteniment del paisatge característic d'aquestes planes.

### 3.2.5 El medi natural

A dintre del municipi hi ha varies rieres, entre les que destaquem la Riera Seca i la de Susvalls per passar per l'interior de la vila i a per tant, trobar-se pròximes a l'àmbit objecte d'aquest projecte (especialment la Riera de Susvalls).

Pel que fa a la vegetació, d'alguna manera ocorre igual que amb el paisatge, hi ha dues zones ben diferenciades: la zona de les Gavarres i la zona de la plana agrícola. A la primera, es troba dominat pel bosc d'alzina, sureda i pi, amb enclavaments agrícoles de petites dimensions, als fons de vall i d'extensió mitjana a l'altiplà de Matamala. Per altra banda, la zona agrícola inclou tots els terrenys (conreus, bosquets i altres espais rurals) de la plana cassanenca que formen part de finques rurals consolidades de gran extensió.

S'ha de dir que ens trobem en l'àrea biogeogràfica de la Terra baixa Mediterrània, concretament al país de l'alzina litoral típic. Tot i que en general, els boscos inclouen rouredes, alzinars, prats dalladors, retalls de conreus i pinedes que tenen un especial valor natural dins de l'àmbit i en el conjunt de les Planes de la Selva. S'ubiquen al sud i a ponent del terme municipal i tenen una superfície bastant considerable (més de 180 ha), configurant-se com a grans peces d'un mosaic que es relaciona amb la resta de zones. Els tres àmbits principals es troben al Veïnat d'Esclet, seguint la Riera Cagarella, on se situa el "Prat de dall de Sant Vicenç d'Esclet", i als veïnats de Mosqueroles i de Sangosta, on es troben els boscos de Mas Viader i de Torre Bardaleta, entre d'altres.

A més, s'ha de dir que l'Ajuntament de Cassà ha declarat arbres d'interès local els exemplars que, per la seva particularitat científica o la seva història, per les mides excepcionals dins la seva espècie o per la seva edat, són mereixedors de mesures de protecció, i els inclou al Catàleg d'Arbres d'Interès Local del municipi, aprovat corresponentment en Ple Municipal el 24 de novembre de 2005.

### 3.2.6 Riscos naturals i geològics.

Quant als riscos naturals, atenent a la PEF de la conca del Baix Ter i els mapes de l'Inuncat, no existeix risc d'inundabilitat al sector. Per tant, es pot dir que al sector no existeixen riscos hidràulic, geològics, d'incendi forestal, químics, d'exposició al camp magnètic ni de transport de mercaderies perilloses, tal com es justifica a l'apartat 4.6.3 de la memòria d'ordenació.

## 3.3 **Estat actual de l'àmbit i el seu entorn**

### 3.3.1 Preexistències

A l'àmbit hi trobem les construccions següents, totes elles aïllades:

- 2 edificis amb ús residencial:

- Un de PB+2, de forma quadrada i que es localitza a l'extrem Oest del sector, bastant allunyat de la resta d'edificacions. La planta baixa està ocupada per una activitat comercial i a les plantes pis hi ha distribuïts quatre habitatges, dos per planta.
- Un mas anomenat "Can Beneitpa" amb diferents alçades (PB, PB+1 i PB+2), situat a l'interior de la parcel·la numero 79, on viu la família Parramon.
- Un conjunt de naus i construccions industrials destinades a la indústria del suro que envolten el Mas. Totes aquestes construccions es troben dins el mateix recinte, juntament amb el Mas, delimitades per una tanca.

### 3.3.2 Topografia

La topografia presenta el punt més alt a l'extrem Sud del sector i a partir d'aquí els pendents van decaient en sentit Nord-Oest. Els pendents més elevats se situen a l'únic carrer que travessa l'àmbit, amb una mitjana al voltant del 8%. Entre aquest carrer i la finca situada al sud on hi ha un habitatge familiar, fora de l'àmbit, hi ha un desnivell de més de dos metres.

### 3.3.3 Usos del sòl

Tal i com ja s'ha comentat, el sector es troba a la perifèria del nucli urbà, envoltat d'àmbits de sòl no consolidat. A l'extrem Sud-Oest del sector trobem finques de gran tamany amb un ús agrícola-residencial, classificades pel POUM com a sòl urbanitzable no delimitat (SUND).

A la part Nord del sector trobem la trama urbana de la vila, amb un ús majoritàriament residencial. Tot i així, part de la franja urbana més perifèrica es troba classificada com a sòl urbà no consolidat i es troba subjecta a plans de millora urbana de tipus B.

Finalment, tant el mateix sector com els que trobem a partir del seu perímetre Nord-Est són àmbits amb un ús mixte: industrial-residencial. Es per això que podem veure fàbriques mesclades amb vivenda unifamiliar i plurifamiliar. Més enllà d'aquests sectors de caire industrial, subjectes a PMU de tipus C, s'estenen els terrenys rurals i agraris, classificats com a sòl no urbanitzable.

### 3.3.4 Connexions – infraestructures

Al capítol anterior s'ha explicat la posició estratègica del municipi de Cassà en termes de mobilitat. En aquest apartat, s'explica l'estructura viària a escala de l'àmbit del projecte.

El sector es troba adherit a l'entrada Sud de Cassà, en la rotonda que divideix el Carrer Marina amb la carretera de Girona a Sant Feliu de Guíxols C-250a. L'àmbit es troba ben comunicat, doncs l'entrada/sortida a la vila és fàcil per la carretera C-250a i a més, té un bon accés al centre urbà gràcies al Carrer Marina, eix vertebrador del poble.

A dintre del sector només hi ha un únic carrer, situat a la cara Sud-Oest del triangle, d'amplada més o menys constant. Aquest carrer s'origina en la rotonda abans esmentada i s'estén cap a Sud-Est, on després de creuar els sectors industrials, arriba en perpendicular a un altre carrer, que limita amb el sòl no urbanitzables.

Aquest carrer, amb una longitud aproximada de 124,65m, és asimètric i actualment, té la calçada asfaltada. En una banda no té vorera, sinó una feixa amb un reg en alguns trams i en altres, terreny natural creant un terraplè (finca veïna). En l'altra banda té vorera sense pavimentar (és terra compactada) i en alguns trams té vorada i altres no.

Pel que fa a les infraestructures, es destaca la línia elèctrica Aèrea que passa per la part del vial més elevada i que després s'introdueix a dintre d'una de les parcel·les de l'àmbit.

## 3.4 **Estructura de la propietat del sòl.**

Els terrenys inclosos dins de l'àmbit corresponen als següents propietaris:

Parcel·la 76      Josep Parramon Salvatella, ref. 17049A006000760001IA  
Can Beneitpa, veïnat les Serres 24, 17244 Cassà de la Selva - Girona



Parcel·la 78	Joan Parramon Salvi, ref. 17049A006000780001IY Can Beneitpa, veïnat les Serres 24, 17244 Cassà de la Selvà - Girona
Parcel·la 79	Josep Parramon Salvatella, ref. 17049A006000790001IG Can Beneitpa, veïnat les Serres 24, 17244 Cassà de la Selvà - Girona

## 4. Memòria de l'ordenació

---

### 4.1 Objectius i criteris de l'ordenació.

L'objectiu principal d'aquest pla de millora urbana és donar compliment a les determinacions del POUM de Cassà, es a dir, reordenar l'àmbit per tal de que les indústries aïllades i els habitatges preexistents s'integrin dins del sòl urbà, al temps que es determina un important àmbit de protecció sobre la riera de Susvalls.

De l'objectiu principal de reordenació i protecció se'n deriven els objectius complementaris següents:

- Ajustament de l'àmbit del sector d'acord amb els criteris establerts a l'art. 1.2.9 del POUM.
- Delimitació de les zones i sistemes seguint l'ordenació indicativa establerta en el POUM.
- Consolidar el sòl residencial existent dins de la trama urbana actual.
- Consolidar la indústria surera existent establint un marc idoni pel seu desenvolupament.
- Fixar un règim transitori que permeti mantenir el Mas.
- Aprofitar l'espai de protecció de la Riera de Susvalls per tal de generar un parc urbà lineal. El POUM reforça la idea de continuïtat de les zones verdes urbanes, imperant a més, la preferència pel reconeixement dels cursos fluvials com a vertaders eixos estructuradors de l'espai públic. Així, la riera de Susvalls pren, dintre del planejament, un clar protagonisme, després de ser poc considerada en desenvolupaments anteriors. A llevant, la traça de la riera esdevé el nou límit urbà de referència, i els nous Plans de Millora que es desenvoluparan en aquest sector aconseguiran concatenar una suma de zones verdes disposades linealment sobre aquesta traça que, en la seva suma, construïran un parc urbà lineal de més de 700 metres, des del giratori davant de les Cases Barates fins al turó del dipòsit de les aigües. És aquesta una actuació d'una importància cabdal; des del punt de vista de l'ordenació de tot el sector de llevant, per la definició d'un element de primer ordre dins de l'estructura general dels espais lliures, i per tal d'aconseguir definir un espai interessant de transició entre el sòl urbà i el no urbanitzable.
- 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 existents, els espais lliures privats i els públics de forma coherent.
- Ordenar l'àmbit d'aquest sector 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.

### 4.2 Descripció de l'ordenació:

#### 4.2.1 Estructura general de l'actuació.

El pla, seguint l'ordenació indicativa del POUM, manté la mateixa estructura general existent. Així, el sector es recolza a sud sobre l'eix viari existent i queda delimitat a nord pel sistema d'espais lliures, que alhora conforma l'espai de protecció de la Riera de Susvalls. Les zones ocupen l'espai que queda entre els dos sistemes, a ponent la zona residencial que recull el bloc d'habitatges existent, i a llevant la zona industrial, també existent.

#### 4.2.2 Sistema Viari.

S'utilitza la xarxa viària existent, es a dir, l'únic carrer a dintre de l'àmbit de l'actuació. Com ja s'havia comentat, a ponent arranca des de la rotonda d'entrada al poble i després de travessar el sector es desdobla dins els altres sectors de llevant per facilitar el canvi de sentit. Més enllà es prolonga en la trama de camins rurals existents.

Es planteja un vial 10 metres d'amplada, tot i que tal com es comenta més endavant, únicament 8 discorren dins el sector, i els altres dos s'executaran en el desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat situat al sud. La secció dins el sector estarà formada per una vorera de 1,80 metres ran les zones i una calçada de 6,20 m que es confinarà just al peu del talús de la banda sud. El seu pendent mig és del 8%.

L'estudi de mobilitat que conté aquest PMU justifica l'acompliment de les determinacions establertes al Decret 344/2006, de regulació dels estudis sobre la mobilitat generada.

La superfície total destinada a sistema urbanístic de comunicacions, subsistema viari, és de 1.007,17 m<sup>2</sup>, que representa un 8,33 % de la superfície del sector i s'identifica amb la clau "1", d'acord amb les claus emprades pel POUM de Cassà.

#### 4.2.3 Sistema d'espais lliures públics.

Seguint les determinacions de la fitxa del POUM corresponent, es qualifica com a sistema d'espais lliures la franja de l'àmbit en contacte amb la riera Susvalls, que servirà com a protecció i formarà part del parc urbà lineal previst.

El sistema està format per una sola peça, amb una forma allargada en direcció Est-Oest que ressegueix el traçat de la riera de Susvalls. En el sentit més llarg té aproximadament 180m, mentre que en el sentit més curt les longituds van des dels 6m fins als 21m.

Atesa la naturalesa dels terrenys qualificats com a espais lliures, la seva urbanització haurà de preservar i exaltar els seus valors i haurà de reforçar la continuïtat amb la resta de zones lliures que posteriorment acabaran formant al parc lineal.

La superfície total destinada a sistema urbanístic d'espais lliures públics és de 2.439,27 m<sup>2</sup>, que representa un 20,17 % de la superfície del sector i s'identifica amb la clau "2", d'acord amb les claus emprades pel POUM de Cassà.

#### 4.2.4 Sistema de serveis tècnics.

Es preveu un petit sistema de 10,28 m<sup>2</sup>, que representa un 0,08 % de la superfície del sector, destinat a serveis tècnics, per si és necessària la instal·lació d'un CT arran de l'assessorament de la companyia de serveis en el corresponent projecte d'urbanització. En cas de no ser necessari, l'espai no serà cedit en el projecte de reparcel·lació.

#### 4.2.5 Sòl d'ús privat i edificació.

El sòl d'ús privatiu, situat entre la riera i el vial, té una superfície de 8.638,17 m<sup>2</sup> que representa el 71,42 % de la superfície del sector, de la qual la major part es destina a usos i industrials i en menor mesura a residencials d'habitatge.

A l'extrem Oest del sector, just a tocar amb la rotonda, el sòl es qualifica com a Residencial Plurifamiliar en Bloc aïllat per recollir l'edificació existent de PB+2 on hi ha construïts quatre habitatges i un local comercial a la planta baixa. El tipus d'ordenació per a aquest zona és el d'edificació aïllada, establint-se els paràmetres bàsics d'aquest tipus d'ordenació (edificabilitat, densitat, ocupació, separacions a límits i alçada màxima). Tot i que els paràmetres fixats tenen la voluntat bàsica d'ordenar l'edificació existent, s'estableix una certa flexibilitat per les actuacions futures.

La fitxa del sector, d'acord amb la memòria social del POUM, no preveu la reserva d'habitatges de protecció pública.

La superfície d'aquesta zona es de 990,19 m<sup>2</sup> que representa un 8,19 % de tot l'àmbit i s'identifica amb la clau I<sub>CO9</sub>, que en la nomenclatura del POUM recull la zona Residencial Plurifamiliar en Bloc Aïllat amb el subíndex que identifica la casuística del PMU.

La resta de sòl d'ús privat es qualifica com a Industrial aïllada, clau J<sub>CO9</sub>, seguint el mateix criteri en la nomenclatura que a la zona residencial, establint els paràmetres idonis que recullen l'edificació existent i deixant una certa flexibilitat, per tal de tenir suficient llibertat en actuacions futures, evitant que una excessiva rigidesa en l'ordenació vagi en detriment de la funcionalitat.

Les separacions a límits, d'obligada regulació en l'ordenació segons edificació aïllada, deixen part de les construccions existents en disconformitat amb els paràmetres bàsics del PMU, però, s'estableix un règim transitori que permet el manteniment i modernització d'aquestes construccions fins el dia que es produeixi una transformació de l'activitat.

D'igual manera s'estableix un règim transitori pel Mas existent per tal que es pugui mantenir l'ús d'habitatge fins que sigui necessària l'edificabilitat que consumeix per destinar-la a usos industrials.

La superfície d'aquesta zona es de 7.647,98 m<sup>2</sup> que representa el 63,23 % de tot l'àmbit.

#### **4.3 Xarxes de serveis:**

El vial que discorre per dins el sector disposa de la major part dels serveis urbanístics arran de la urbanització del sector situat a llevant i el fet que al sector hi ha un bloc d'habitatges i una indústria en funcionament requeridors d'aquests serveis.

Tal i com exposa l'article 82 "Determinacions relatives als serveis urbanístics i les obres d'urbanització del Decret 305/2006, de 18 de juliol", pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, aquest pla de millora urbana remet la concreció del traçat i les característiques detallades de les obres urbanització al corresponent projecte d'urbanització a tramitar i aprovar com a document independent. De qualsevol manera, segons aquest mateix article, aquest pla de millora urbana conté:

- a) L'assenyalament dels traçats de les xarxes existents i dels traçats indicatius dels serveis que estableixi i, com a mínim, de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; de clavegueram; de distribució d'energia elèctrica i d'enllumenat públic.
- b) La capacitat dels serveis d'acord amb els previsions de consum i d'abocaments derivades dels usos a implantar.
- c) La determinació dels serveis urbanístics a establir i la descripció de les característiques principals de les xarxes de serveis, les quals son soterrades.

En el projecte d'urbanització es contemplaran, a més a més, les xarxes de telecomunicacions i gas.

##### **4.3.1 Sanejament**

###### Estat Actual

La xarxa de sanejament es localitza al llarg de l'únic vial del projecte i discorre pel mig de la calçada fins a connectar a la xarxa municipal, en el punt més baix, a la rotonda. Es de formigó i té un diàmetre de 300 mm.

Les aigües pluvials es recullen superficialment per una cuneta de formigó descoberta situada al peu del talús existent a la banda sud, tot i que hi ha un tram cobert d'aproximadament 6 m, per tal de donar accés a una de les finques de fora del sector. Mitjançant dos embornals es recullen les aigües per abocar-les a la xarxa municipal.

###### Proposta

La xarxa de sanejament està en bon estat i es conservarà l'existent, només caldrà construir un nou pou per complir les distàncies mínimes de 50 m entre ells.

Pel que fa la xarxa d'aigües pluvials es substituirà la cuneta per una canonada soterrada que abocarà directament a la riera Susvalls. El material a emprar pels col·lectors és el polietilè o polipropilè, amb diàmetre en funció del cabal previst i el pendent, d'acord amb l'estudi hidràulic que haurà de contenir el projecte d'urbanització, i a una profunditat mínima d'1,00 m. i un pendent mínim del 0,5%, que assolirà abastament atès que el pendent del carrer s'apropa al 8%. Aquest material permet pendents més baixes àdhuc de la estandardització i estanquitat de les unions. Es col·locaran sobre un llit de sorra i es cobriran amb el mateix material, a menys que la fondària sigui inferior a un metre que es protegirà amb formigó. Els pous de registre se situaran cada 50 m. i tindran una base de Ø120 cm i es realitzaran amb maó calat ceràmic i tapa i marc de fosa de Ø60 cm, resistent a 40 tn.

Els embornals seran de dimensions interiors 70x40 cm, de maó calat, amb tapa i marc de fosa. La caixa per a embornals serà amb parets de 14 cm de gruix de maó calat, arrebossada i lliscada per dins amb morter de ciment 1:6, amb solera de 10 cm de formigó de resistència 15 n/mm<sup>2</sup>. Els embornals seran amb sífó cada 25 m, com a màxim. Les escomeses de plujanes i residuals seran de Ø 20 cm.

En qualsevol cas, el projecte d'urbanització haurà de justificar el compliment de les ordenances municipals que regulin les determinacions de les xarxes de sanejament.

#### 4.3.2 Subministrament d'aigua

##### Estat Actual

Actualment, les finques disposen de xarxa de subministrament d'aigua potable.

La xarxa arriba per la part Oest del sector, provinent del sòl urbà consolidat del municipi. Hi ha una canonada principal de fibrociment i Ø250, que discorre al llarg de l'únic vial i que finalitza en el punt més alt del sector amb un tap sec. A més, trobem una altra canonada secundària que travessa la part Oest del sector en sentit Sud-Nord, que també es de fibrociment i té un Ø125. En aquesta segona canonada trobem dos vàlvules de comptadors.

Per altra banda, hi ha un hidrant a dintre del sector que dona compliment al que estableix la normativa sectorial, segons la qual, la distància màxima entre hidrants ha de ser de 100m.

##### Proposta

Es manté el traçat actual de la xarxa i, depenent de l'assessorament de la companyia concessionària, en principi es proposa la substitució de la de les canonades fibrociment per una altra de polietilè, de pressió nominal 16 atm.

Es manté la localització de l'hidrant, que com ja s'ha dit, compleix la normativa sectorial.

Per altra banda, es preveu el reg de la zona verda mitjançant canonades i punts de reg.

#### 4.3.3 Electricitat

##### Estat Actual

La xarxa actual elèctrica es Aèrea, transcorre per l'interior de les finques i es suporta mitjançant pals de fusta. A fora del sector a l'extrem Sud-Est trobem una estació transformadora.

##### Proposta

Es soterrarà la xarxa Aèrea actual, d'acord amb l'assessorament que se sol·licitarà en el projecte d'urbanització a la companyia de serveis. Atesa la potència que actualment hi ha contractada i el CT instal·lat en el sector de les Serres II no és preveu la necessitat d'instal·lar-ne un de nou, però, en cas de ser necessari se situarà a la zona prevista en el plànol de zonificació, ran la rotonda.

#### 4.3.4 Enllumenat Públic

##### Estat Actual

No hi ha enllumenat públic actualment.

## Proposta

Es proposa una xarxa d'enllumenat públic que transcorri al llarg del vial i també per la zona verda.

La interdistància entre lluminàries serà tal que compleixin els nivells màxims lumínics establerts pel tipus d'emplaçament on ens trobem situats. L'enllumenat estarà distribuït al llarg de tots els espais públics del projecte, i es plantejarà amb leds i a doble nivell. La distància entre els punts de llum la definirà el projecte d'urbanització en funció de les determinacions d'un estudi lumínic.

### **4.4 Mobilitat.**

Les mesures establertes per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible són les que se'n deriven de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que s'adjunta a l'apartat VI d'aquest document corresponent a l'annex 1.

D'aquest document se'n desprèn que la vialitat proposada, tant rodat com per a vianants donen resposta principalment a la mobilitat urbana, articulant, donant connectivitat i accessibilitat a gran part de la ciutat, per la qual cosa no es fa necessari la realització de noves connexions viàries. Pel que fa l'increment de serveis de transport públic, la proposta no modifica el recorregut de la línia existent ni genera increment de recorreguts, ni freqüències per donar servei al sector. Per aquest motiu no es proposa mesures de finançament de les intervencions addicionals per increment de mobilitat del sector.

### **4.5 Informe Ambiental**

Els Plans de Millora Urbana, no es troben relacionats a l'Annex I de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes i, per tant, d'acord amb l'art.5 de la mateixa llei no estan subjectes a avaluació ambiental.

A més a més, l'art. 6 estableix que també caldrà sotmetre a aquest procediment aquells plans que puguin tenir efectes significatius sobre el medi ambient, si són exigits per una disposició legal o reglamentària o per acord del govern, entenen com a tals aquells que estableixen el marc per a l'autorització de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental. Atès que el present pla no preveu la implantació de cap projecte sotmès a impacte ambiental, no és necessari sotmetre'l a avaluació ambiental.

Conseqüentment, la documentació ambiental que ha de contenir el present pla és l'informe mediambiental que, d'acord amb l'art.100 del RLU, en plans urbanístics derivats té l'objecte d'analitzar els aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia del pla.

Les principals conclusions de l'informe són:

- La proposta de planejament és compatible amb les determinacions del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines que considera l'espai com a sistema d'assentaments: nucli històric i les seves extensions.
- L'àmbit no es troba inclòs dins de cap espai d'interès natural, no presenta cap geòtop, ni acull cap hàbitat d'interès comunitari (HIC) prioritari o no prioritari. Tampoc és un espai interessant des del punt de vista de la connectivitat.
- Pel que fa al medi atmosfèric, el sector es troba en una zona de sensibilitat acústica moderada a baixa.
- Quant a la contaminació lumínica es troba en la zona E3, de protecció moderada degut a la seva condició de sòl urbà.
- Quant a la vegetació destaca la vegetació de ribera, encara que colonitzada pel canyar i l'acàcia. També a l'interior de la finca hi trobem alguns peus aïllats de suro i pi.
- Quant a la sensibilitat ambiental, cal destacar que la major part de l'àmbit té una sensibilitat moderada per la presència de la riera i l'horta, a baixa pel seu grau d'antropització (naus i altres edificis).
- Quant als riscos naturals, atenent a la PEF de la conca del Baix Ter i els mapes de l'Inuncat, no existeix risc d'inundabilitat al sector. Tampoc hi ha risc d'incendi, ni de inestabilitats del terreny.



- Quant als recursos, l'aigua potable està gestionada pel Consorci de la Costa Brava que subministra des de l'embassament del Pasteral; el seu consum és molt baix i gairebé tot centrat en l'ús sanitari i domèstic, no en l'industrial.
- Les aigües residuals són tractades a l'EDAR de Cassà de la Selva-Llagostera que funciona al 100% del seu rendiment.
- La gestió dels residus es fa a càrrec del Consell Comarcal del Gironès; la ràtio de generació de residus a Cassà de la Selva és de 1,15 kg/hab/dia, sent un 41% recollida selectiva.
- La indústria del sector genera sobretot residus de pols de suro i barreja de domèstics que són tractats en les plantes corresponents, i la resta portats a la deixalleria local.
- Els principals impactes ambientals vindran donats per la generació d'aigües residuals estimada en 6m<sup>3</sup>/dia; el nou consum energètic derivat sobretot del sector industrial, i les visuals generades pels volums edificatoris que s'alcen per damunt de la carretera C-250.

#### **4.6 Justificació de l'adequació de la proposta d'ordenació als aspectes previstos als 84.2.c del RLU**

##### **4.6.1 A les determinacions del planejament general per al sector.**

El present Pla de Millora Urbana s'adequa a les determinacions establertes en el planejament urbanístic general vigent, especialment a la fitxa del POUM de Cassà del PMU C09, Les Serres III, tal com es demostra en el quadre de l'apartat 5.3 d'aquesta memòria, corresponent al compliment de les determinacions del POUM al sector.

D'altra banda cal tenir en compte:

- Termini de desenvolupament. L'apartat del POUM corresponent a programa d'actuació urbanística municipal únicament programa temporalment per sexennis aquelles actuacions relacionades amb l'habitatge, amb la qual cosa cal entendre que el desenvolupament del present sector no està limitat temporalment pel POUM.
- Determinacions indicatives del POUM. L'art.68.6 del RLU estableix que les determinacions del POUM en sòl urbà no consolidat altres que les previstes a l'apartat tercer del mateix article, entre les quals no s'inclou la proposta d'ordenació, tenen caràcter indicatiu, amb la qual cosa el PMU segueix l'esquema bàsic d'ordenació prevista en el POUM, però, ajusta les zones i els sistemes a les necessitats detectades d'un estudi de major detall.
- Precisió de límits. L'art. I. 2.9 de les NNUU del POUM, estableix que els límits dels Sectors podran ajustar-se a través dels corresponents Plans Parcial, Plans de Millora Urbana i Plans Especials, sempre que no suposin variacions superiors al 5% i responguin als següents criteris:
  - Alineacions o línies d'edificació vigents.
  - Característiques topogràfiques del terreny.
  - Límits de la propietat rústica o urbana.
  - Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

Doncs, bé, el vial de 10 metres que el POUM preveu íntegrament dins el sector comporta:

- Incloure una franja de dos metres d'un propietari aliè a la família Perramon.
- Realitzar un desmunt de terres important i construir un mur de contenció, atès que existeix un desnivell superior als 2 metres.
- Posar en perill l'estabilitat de l'habitatge existent.

Aleshores el PMU manté el vial de 10 metres, però inclou els 2 metres de la banda sud dins el sòl urbanitzable no programat per tal que s'executi en el desenvolupament posterior. En l'execució del PMU s'urbanitzaran els 8 restants, amb una vorera de 1,80 m i una calçada de 6,20.

Amb aquest ajustament la superfície del PMU passa de 12.628,59 m<sup>2</sup> a 12.094,89 m<sup>2</sup>, que representa un 4,23% i, per tal de mantenir els percentatges de cessió previstos en el POUM s'incrementa la superfície de la zona verda i s'incorpora el sistema de serveis tècnics.

#### 4.6.2 A l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible d'acord amb les conclusions de l'informe ambiental.

Els terrenys integrats al sector C09, les Serres III, no estan afectats per cap Pla o projecte de protecció ambiental, com el PEIN, la Xarxa Natura 2.000, hàbitats d'interès Comunitari, etc.

D'acord amb les determinacions de la legislació urbanística, el PMU no està subjecte a avaluació ambiental i, per tant, la documentació ambiental que li correspon és l'informe mediambiental. Segons aquest informe -inclòs com a annex II- les principals mesures proposades són:

- Aigües; es disposarà d'una xarxa separativa d'aigües plujanes i residuals, mentre les primeres es conduiran directament cap a la riera de Susvalls, les aigües residuals es conduiran a l'EDAR de Cassà-Llagostera, tot i que aquesta funciona per sobre de les seves possibilitats (l'ACA té prevista la seva ampliació al PSARU 2005); la nova demanda d'aigua potable serà coberta amb suficiència pel Consorci del a Costa Brava atès que representa un 1% del total subministrat al municipi; s'establiran un seguit de mesures per a l'estalvi d'aigua com la instal·lació d'aixetes airejadors, cisternes bicompartimentades i mecanismes de regulació de cabal de reg. S'evitarà l'impermeabilització de més superfície de sòl.
- Gea; el projecte s'adaptarà topogràficament de manera que els moviments de terres quedin compensats; s'aprofitaran les terres vegetals extretes per a la restauració de les superfícies nues (talussos).
- Medi biòtic; es preservarà el màxim nombre de peus d'arbres dins del sector. Creació d'un parc urbà arreglerat amb el curs de la riera de Susvalls que fomentarà la seva funció connectora; en aquest espai s'hi preservarà el cultiu d'horta així com el conreu de llenyoses de secà. El projecte d'enjardinament preveurà només espècies autòctones com: suro, roure, l'aladern, llentiscle i la ginesta entre d'altres; es prohibirà la introducció de plantes invasores i/o exòtiques eradicant les avui dia existents (acàcia).
- Paisatge; el disseny d'un parc urbà que travessarà el sector d'est a oest, ajudarà a esponjar els diferents sectors de sòl urbà que es desenvoluparan per l'entorn. Es dissenyarà una separació física entre els terrenys amb ús residencial i industrial a través d'un projecte d'enjardinament que d'una banda ajudarà a esponjar el sector, i d'altra banda ajudarà a ocultar les visuals de les naus que es troben enfilades a la part alta del sector.
- Medi atmosfèric; s'introduiran mesures d'eficiència energètica com: aprofitament del sostre dels nous equipaments per a la instal·lació de plaques fotovoltaïques i/o d'altres elements per a fomentar les energies renovables, instal·lació de lluminàries de projecció horitzontal i utilització de làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP), orientació òptima dels nous edificis amb l'objecte d'assolir el major grau de captació de la llum natural possible, utilització d'il·luminació de baix consum, i disseny de claraboies; pel que fa al soroll, hi haurà una adaptació al mapa de capacitat acústica municipal que estableix per a aquesta zona nivells d'immissió de 65 dBA diürns i 55 dBA nocturns.
- Residus; reserva d'espai en la vialitat per a la incorporació d'una "illa ecològica" on es farà la gestió integral dels residus generats pel nou sector residencial. Se seguirà amb l'actual sistema de gestió integral dels residus portat a terme per l'empresa Joan Parramon Salvi SL, que separa en origen i gestió particularment tots els residus generats.

Amb la introducció de totes aquestes mesures es preveu un impacte final COMPATIBLE, segons l'informe ambiental i, per tant, conclouem que es preveu un desenvolupament urbanístic sostenible.

#### 4.6.3 A les directrius de planejament que estableixen l'art. 9 del TRLU i 5 a 7 del RLU

##### 4.6.3.1 Preservació front al risc d'inundació

Segons l'informe ambiental, consultat el programa Inuncat de l'ACA l'àmbit d'estudi queda fora de la delimitació de zones inundables atenent a criteris de modelització hidràulica. Fonts locals indiquen que la riera de Susvalls sol portar força aigua durant les pluges fortes i que en alguna ocasió ha sobreixit pel costat dret, no així pel marge esquerre (on hi ha l'àmbit d'estudi) que queda molt més enlairat per sobre la llera.

#### 4.6.3.2 Riscos geològics.

No s'ha observat ni es té constància documental de l'existència de roques solubles susceptibles de desenvolupar esfondraments. Tampoc es té constància d'antecedents d'esfondrament ni s'ha observat cons de dejecció.

No s'ha detectat indicis ni es té constància documental que en el passat s'hagin desenvolupat processos de perillositat geològica que justifiqui la realització d'un estudi de detall previ a la definició dels usos del sòl. Els pendents dels terrenys són totes inferiors al 10%.

#### 4.6.3.3 Risc d'incendi forestal.

Segons el Pla Territorial Parcial (PTP) de les comarques Gironines, el sector té un risc molt baix d'incendi forestal.

A més, no trobem cap massa boscosa a dintre de l'àmbit, pel que es troba exempt de l'aplicació de les consideracions de l'apartat 1.2.6 del document bàsic de seguretat en cas d'incendi SI 5 "Intervenció dels bombers" del CTE.

#### 4.6.3.4 Risc químic.

El risc tecnològic originat pels processos s'anomena risc químic. La legislació obliga a les empreses i l'Administració a posar en coneixement aquestes activitats susceptibles de provocar exposició al risc químic. En aquest sentit, el Pla especial d'emergència exterior del sector químic de Catalunya (PLASEQCAT) es va elaborar per a preveure les emergències per accidents greus amb substàncies perilloses.

El Pla territorial parcial de les comarques Gironines no identifica cap risc químic al municipi de Cassà.

#### 4.6.3.5 Risc d'exposició al camp magnètic.

El marc legal que regula els límits d'exposició del camp magnètic és el Decret 3151/1968, Reglament de les Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió. L'àmbit del sector no està afectat per al pas de cap línia d'alta tensió, pel què no correspon l'avaluació del mateix.

#### 4.6.3.6 Risc de transport de mercaderies perilloses.

Les mercaderies perilloses són matèries o objectes que presenten risc per a la salut, per a la seguretat o que poden produir danys en el medi ambient, en les propietats o a les persones. El transport d'aquestes genera al seu pas situacions de risc que cal avaluar. En aquest sentit, l'àmbit del sector Les Serres III es troba prou allunyada de les vies susceptibles de rebre aflluència de transport de mercaderies perilloses.

#### 4.6.3.7 Preservació dels terrenys amb pendent elevada

D'acord amb l'art.9 de la TRLU, "directrius per al planejament urbanístic", el sector no té pendents superiors al 20%, tal com es pot comprovar al plànol topogràfic que s'adjunta.

#### 4.6.4 Al compliment de les determinacions sobre accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

L'ordenació prevista considera, afavoreix i aconsegueix amb les determinacions sectorials sobre supressió de barreres arquitectòniques urbanístiques, a l'edificació, en el transport i en la comunicació establertes a la Llei 20/91, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, al Decret 135/95, de 24 de març, de desplegament de la Llei, així com la legislació estatal de recent promulgació, l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

#### 4.6.5 Al compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

El pla incorpora els criteris de mobilitat sostenible definit en el Text refós de la Llei d'urbanisme i en el seu Reglament i en la Llei de Mobilitat (9/2003) i en el Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, la qual cosa es conclou al corresponent estudi de la mobilitat generada que conté el present document.

## 5. Quadre de dades.

### 5.1 Quadre de característiques del sector. Zones i sistemes.

CLAU	DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIE	%
<b>SISTEMES PÚBLICS</b>		<b>3.456,72 m<sup>2</sup></b>	<b>28,58 %</b>
<b>1</b>	Sistema Viari Urbà	1.007,17 m <sup>2</sup>	8,33 %
<b>2</b>	Places, Parcs i Jardins	2.439,27 m <sup>2</sup>	20,17 %
<b>ST</b>	Serveis Tècnics	10,28 m <sup>2</sup>	0,08 %
<b>ZONES</b>		<b>8.638,17 m<sup>2</sup></b>	<b>71,42 %</b>
<b>I.c09</b>	Residencial Plurifamiliar en Bloc Aïllat	990,19 m <sup>2</sup>	8,19 %
<b>J.c09</b>	Industrial Aïllada	7.647,98 m <sup>2</sup>	63,23 %
<b>TOTAL</b>		<b>12.094,89 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### 5.2 Quadre de dades de les zones

CLAU	DESCRIPCIÓ	Superfície sòl	Coef. Edificabilitat	Sostre màxim	Ocupació màx	Habitatge
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	m <sup>2</sup>	%	ut.
<b>I.c09</b>	Residencial Plurifamiliar en Bloc Aïllat	990,19 m <sup>2</sup>	0,914	905,65 m <sup>2</sup>	40	6
<b>J.c09</b>	Industrial Aïllada	7.647,98 m <sup>2</sup>	0,387	2.964,71 m <sup>2</sup>	40	1
<b>TOTAL</b>		<b>8.638,17 m<sup>2</sup></b>		<b>3.870,36 m<sup>2</sup></b>		<b>7</b>

### 5.3 Acompliment de les determinacions del POUM al sector

Paràmetres		Fitxa PMU C09.Les Serres III	Aplicació Fitxa PMU C09.Les Serres III a l'àmbit topogràfic Valors límit	Proposta
Superfície Àmbit	m <sup>2</sup>	12.628,59	12.094,89	12.094,89
Sòl privat	m <sup>2</sup>	9.019,88	8.638,17	8.638,17
	%	71,42	71,42	71,42
Sòl públic	m <sup>2</sup>	3.608,71	3.456,72	3.456,72
	%	28,58	28,58	28,58
Zones verdes i espais lliures (2)	m <sup>2</sup>	2.318,23	2.220,62	2.439,27
	%	18,36	18,36	20,17
Viari (1)	m <sup>2</sup>	1.290,48	1.236,10	1.007,17
	%	10,22	10,22	8,33
Serveis tècnics (ST)	m <sup>2</sup>	---	---	10,28m <sup>2</sup>
	%	---	---	0,08%
Edificabilitat bruta	m <sup>2</sup>	4.041	3.870,36	3.870,36
	m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sol	0,32	0,32	0,32

### 5.3.1 Manteniment global de les superfícies destinades a sistemes

Tal i com s'observa a la taula anterior, s'acompleixen tots els paràmetres fixats en la fitxa per al sector C09, les Serres III, a excepció del Sistema Viari, tal com s'ha explicat als apartats 4.2.2. i 4.6.1, atès que dos metres del vial d'accés no s'inclouen dins el sector.

Això no obstant, la menor cessió de sistemes destinats a vialitat es compensa amb un increments de cessió del sistema d'espais lliures públics i amb la previsió del Serveis Tècnics, per assolir el percentatge de sistemes establert en el POUM (28,58 %).

### 5.3.2 Cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant.

La fitxa del sector del PMU C09, Les Serres III, estableix que el deure de cessió sigui del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, i així es preveu a l'apartat 6.1 d'aquesta memòria, corresponent a compromisos que s'adquireixen.

## **6. Especificats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada.**

---

L'art. 102.1 del TRLU estableix que els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general, han de contenir documentació específica referida a:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.
- c) Els compromisos que s'adquireixen.
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

L'estructura de la propietat s'ha establert a l'apartat 3.4 d'aquesta memòria i la viabilitat econòmica de la promoció es justifica a l'apartat IV del Pla corresponent a avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica.

### **6.1 Els compromisos que s'adquireixen.**

Els promotors i propietaris dels terrenys del sector C09. Les Serres III es comprometen a:

- Presentar el projecte d'urbanització davant l'Ajuntament per la seva tramitació abans de cinc anys des de l'entrada en vigor del present pla.
- Presentar el projecte de reparcel·lació davant l'Ajuntament abans d'un any de l'entrada en vigor del projecte d'urbanització.
- Iniciar les obres d'urbanització en el termini màxim de sis mesos a partir de la inscripció en el Registre de la Propietat del projecte de reparcel·lació, i acabar-les en el termini de 12 mesos des de l'inici.
- Cedir a l'administració actuant, mitjançant el projecte de reparcel·lació, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Constituir-se en Junta de compensació o realitzar un apoderament especial a favor d'algun dels tres propietaris de la mateixa família.
- Una vegada finalitzada la urbanització i recepcionades les obres per l'Ajuntament, constituir-se en junta de conservació si es reuneixen els requisits establertes a l'art. 68.7 del RLU pel que fa la desproporció entre les despeses i els tributs, i per un termini màxim de cinc anys.

### **6.2 Les garanties de compliment de les obligacions concretes.**

Els promotors i propietaris de la totalitat dels terrenys es comprometen a constituir un aval del 12% de les obres d'urbanització per fer possible la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del present pla, d'acord amb l'art. 107.3 del TRLU.

La garantia a què es refereix l'apartat anterior també respon de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer.

En el supòsit que aquesta garantia sigui executada, els promotor i propietaris es comprometen a reposar-la.



## 7. Document comprensiu

---

### 7.1 Resum de l'abast de les determinacions del Pla.

El present pla desenvolupa el sector de sòl urbà no consolidat anomenat C09. Les Serres III amb l'objectiu de reordenar l'àmbit, delimitar un espai de protecció sobre la riera Susvalls i regular l'edifici d'habitatges i les indústries existents.

El sector té forma triangular amb tres cares (SO, SE i N) i una superfície total de 12.094,89 m<sup>2</sup>; de la qual el 28,58 % es destina a sistemes urbanístics públics i el 71,42 % a zones d'aprofitament privat, on es podran construir fins a 3.870,36 m<sup>2</sup> de sostre.

L'actuació es recolza sobre l'únic eix viari inclòs a dintre del sector, situat al SO i que transcorre d'Oest a Sud, des del giratori d'entrada al poble fins a arribar a un camí públic situat fora de l'àmbit.

A la part Nord del sector trobem l'espai qualificat com a sistema d'espais lliures, destinat a protecció de la riera Susvalls que, a més, formarà part del parc urbà lineal previst. El sistema està format per una sola peça, amb una forma allargada en direcció Est-Oest que ressegueix el traçat de la riera de Susvalls.

Entre el sistema viari i el sistema d'espais lliures trobem l'espai qualificat com a zona d'aprofitament privat, que alhora es divideix en zona Residencial Plurifamiliar en Bloc Aïllat (Clau I) i la zona Industrial Aïllada (Clau J).

La zona Residencial Plurifamiliar en Bloc Aïllat se situa a la part Oest del sector, davant del giratori, té una superfície de 990,19 m<sup>2</sup> i es poden construir 905,65 m<sup>2</sup> de sostre en un edifici aïllat de PB+2 que es pot ubicar lliurement dins de la parcel·la per tal de no limitar la seva funcionalitat. A la part llevant del sector es localitza la zona Industrial Aïllada (Clau J), amb una superfície de 7.647,98 m<sup>2</sup>, on es poden construir 2.964,71 m<sup>2</sup> en edificis de PB+2 com a màxim i que es podran ubicar lliurement dins de la parcel·la per tal de no limitar la seva funcionalitat.

Girona, novembre de 2011

Jordi Font Bel / Jaume Viñolas Segarra, arqtes.

FONT - VIÑOLAS ARQUITECTES S.L.P.

## **II. ORDENANCES REGULADORES**

---

## ORDENANCES REGULADORES

### I. DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Art.1 Àmbit d'aplicació

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

#### Art. 2 Marc legal de referència

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el POUM de Cassà de la Selva.

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

#### Art. 3 Definició de conceptes

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

#### Art. 4 Desenvolupament del Pla

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

#### Art. 5 Projecte d'urbanització

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

#### Art. 6 Projecte de reparcel·lació

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

## II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

---

#### Art. 7 Qualificació del sòl

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

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

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

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

### **Art. 8 Sistemes**

Es defineixen els següents sistemes locals:

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

### **Art. 9 Zones**

Es defineixen les zones següents:

- a) Zona Residencial Plurifamiliar en Bloc Aïllat. Clau I<sub>C09</sub>.
- b) Zona Industrial Aïllada. Clau J<sub>C09</sub>.

## **III. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS**

---

### **Art. 10 Disposicions generals.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 15 Paràmetres reguladors dels usos i les activitats.**

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

### **Art. 16 Regulació particular de l'ús industrial.**

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

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

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

## **IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES**

---

### **Art. 18 Disposicions generals dels sistemes.**

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

### **Art. 19 Sistema Viari (Clau 1)**

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1 i tenen una superfície de 1.007,17 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

En aquest Pla de Millora Urbana, els terrenys que configuren el Sistema d'Infraestructures i Serveis Tècnics la conforma l'espai previst per la possible instal·lació d'un CT, amb una superfície de 10,28 m<sup>2</sup>.

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

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

**V. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE LES ZONES.****Art. 22 Determinacions per la Zona Residencial Plurifamiliar en Bloc Aïllat, subzona del PMU C09. Clau I<sub>C09</sub>.**1. Definició.

Aquella zona en què l'edificació és aïllada i la seva geometria ve definida en els plànols de zonificació (O.01) i regulació de l'edificació (O.02) d'aquest PMU. La qualificació d'aquesta zona fa referència a la parcel·la que el bloc ocupa, malgrat que sempre es determina clarament la projecció de l'espai edificat dins del solar. La resta de parcel·la es destina a l'espai lliure privat.

2. Subzones

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

3. Condicions de parcel·lació

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

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres	Cond. Generals	Condicions Específiques
Alineacions	Art.III.3.4	Lliure, segons gàlibs edificatoris
Edificabilitat	Art.III.3.5 i III.3.6	0,914 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl, amb un sostre total màxim de 905,65 m <sup>2</sup> .
Ocupació Màxima	Art.III.3.7	40 %
Densitat neta		60 hab/ha 6 habitatges
Tanques	Art.III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	Art.III.3.31	10,30 m 3 (PB + 2)
Profunditat edificable		Segons separacions mínimes establertes en el plànol d'ordenació "O.0 2 "Regulació de l'Edificació"
Espais lliures d'edificació	Condicions Generals	Art.III.3.8 NNUU del POUM

	Ocupació Planta Baixa	40%.
	Soterrani	Igual que l'ocupació materialitzada sobre rasant. Si no genera volum respecte el terreny transformat podrà arribar fins el 40% permès sobre rasant, respectant les distàncies mínimes, a excepció de la rampa d'accés que podrà adossar-se als límits.
Separacions mínimes	Art.III.3.35	Segons plànol d'ordenació O.02" Regulació de l'Edificació" que estableix el gàlib màxim on situar l'edificació. A carrer i veïns: 5 m A sistema d'espais lliures: es permet adossar-se
Construccions auxiliars	Art.III.3.36	Fins un màxim del 5% de la superfície de la parcel·la i computa als efectes d'ocupació i edificabilitat. Podrà adossar-se als límits de veïns respectant les distàncies a vial i espais lliures.

### 5. Condicions d'ús

Ús Específic	Permissibilitat		Ús Específic	Permissibilitat
Hab. Unifamiliar	Compatible		Sanitari	Compatible
Hab. Plurifamiliar	Dominant		Assistencial	Compatible
Comerç Petit	Compatible		Cultural/Religiós	Compatible
Comerç Mitjà	Compatible		Recreatiu	Compatible (3)
Comerç Gran	Compatible		Restauració	Compatible
Oficines i Serveis	Compatible (1)		Esportiu	Compatible (3)
Hoteler	Compatible		Administratiu	Compatible
Industrial	Compatible (2)		Serveis Tècnics	Compatible
Estació de Servei	Compatible		Aparcament	Compatible
<b>OBSERVACIONS</b>				
(1)	S'admet només fins 50% de la superfície construïda			
(2)	En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponents a la 1a i 2a categoria de l'article III.4.10			
(3)	S'admet únicament en planta baixa.			

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

#### 1. Definició.

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

#### 2. Subzones

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

#### 3. Condicions de parcel·lació

Paràmetres	Cond. Generals	Condicions Específiques
Parcel·la mínima	Art.III.2.2	500 m2

Front de parcel·la mínima	Art.III.2.4	15 m
Fondària mínima de parcel·la	Art.III.2.5	30 m

4. Condicions de l'edificació

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

5. Condicions d'ús

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



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

#### DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA.

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

#### DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA.

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

Girona, novembre de 2011

Jordi Font Bel / Jaume Viñolas Segarra, arqtes.  
FONT - VIÑOLAS ARQUITECTES S.L.P.

1. Divisió poligonal
2. Sistema d'actuació urbanística
3. Projectes d'urbanització i obres d'urbanització. Terminis
4. Projecte de reparcel·lació. Termini
5. Edificació. Terminis
6. Simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació
7. Deure de conservació.

### **III. PLA D'ETAPES I GESTIÓ DEL SECTOR**

---

**1. Divisió poligonal**

El sector del Pla de Millora Urbana C09, les Serres III, constitueix un únic polígon d'actuació urbanística.

**2. Sistema d'actuació urbanística**

El sistema d'actuació urbanística que es determina per a l'execució del polígon d'actuació urbanística és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb el que estableix la fitxa del PMU del POUM de Cassà.

**3. Projecte d'urbanització i obres d'urbanització. Terminis.****– Projecte d'urbanització:**

D'acord amb el que disposen els apartats 7 i 8 de l'art. 89 del TRLU, no es necessari tramitar el projecte d'urbanització per tal de que el present pla sigui executiu. El projecte d'urbanització es presentarà davant l'Ajuntament per la seva tramitació abans de cinc anys des de l'entrada en vigor del present pla.

**– Obres d'urbanització:**

S'estableix un termini màxim per a iniciar les obres d'urbanització de sis mesos a partir de la inscripció en el Registre de la Propietat del projecte de reparcel·lació, i acabar-les en el termini de 12 mesos des de l'inici, admetent-se una pròrroga de dos mesos per a iniciar-les i de 6 mesos per acabar-les, si hi ha causes raonables que ho justifiquin.

**4. Projecte de reparcel·lació. Termini**

El projecte de reparcel·lació es presentarà davant l'Ajuntament per a la seva tramitació abans del termini d'un any de l'entrada en vigor del projecte d'urbanització.

**5. Edificació. Terminis.**

Atès que en el sector no hi ha habitatges de protecció pública i està majoritàriament consolidat per l'edificació, no s'estableixen terminis d'edificació.

**6. Simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació.**

Els propietaris de les parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació podran iniciar les obres d'edificació en caràcter general a partir del moment en el qual estiguin definides les alineacions i rasants de l'únic vial existent al sector.

La simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació se subjectarà a les determinacions establertes a l'art. 237 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

**7. Deure de conservació.**

Una vegada finalitzada la urbanització i recepcionades les obres per l'Ajuntament, els propietaris es constituïràn en junta de conservació si es reuneixen els requisits establertes a l'art. 68.7 del RLU pel que fa la desproporció entre les despeses i els tributs, i per un termini màxim de cinc anys.

Girona, novembre de 2011

Jordi Font Bel / Jaume Viñolas Segarra, arqtes.

FONT - VIÑOLAS ARQUITECTES S.L.P.

1. Pressupost de les despeses d'urbanització.
2. Estudi i justificació de la viabilitat.
3. Informe de sostenibilitat econòmica (ISE).

#### **IV. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

---

## 1. Pressupost de les despeses d'urbanització.

El present planejament derivat no incorpora les obres d'urbanització i, per tant, únicament conté la documentació i determinacions relatives als serveis urbanístics i les obres d'urbanització previstes a l'art. 82.2 i 87.2.c del RLU, amb la qual cosa la valoració de les despeses previstes es realitza de manera estadística i caldrà actualitzar-la una vegada redactat el projecte d'urbanització.

Atès que l'avaluació econòmica, d'acord amb l'art. 89 del RLU, ha de contenir una previsió de totes les despeses d'urbanització, a més de les obres d'urbanització cal incloure tots aquells conceptes previstos a l'art. 120 del TRLU, és a dir:

- La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector i a la connexió exterior dels serveis urbanístics
- El cost del projecte de PMU, del projecte d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

### 1.1 Obres d'urbanització.

Cal tenir en compte que el sector pràcticament té materialitzat tot l'aprofitament, el bloc d'habitatges i la indústria en funcionament disposen de tots els serveis urbanístics necessaris pel seu funcionament, per la qual cosa, en principi, únicament caldrà construir la xarxa d'aigües pluvials i la d'enllumenat públic. Pel que fa els acabats, el carrer està consolidat i asfaltat, havent-se de construir la vorera i estendre una capa d'aglomerat asfàltic.

	Superfície (m <sup>2</sup> )	Cost (€/ m <sup>2</sup> )	Total (€)
Viari	990,19 m <sup>2</sup>	80,00 €/m <sup>2</sup>	79.215,20 €
Espais lliures	2.471,84 m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>	37.077,60 €
TOTAL	3.456,72 m <sup>2</sup>		116.292,80 €

### 1.2 Projectes.

El cost dels documents de planejament del projecte d'urbanització i el de reparcel·lació i la direcció de les obres (sense IVA) puguen a 28.000 €

### 1.3 Despeses de formalització i inscripció.

Les despeses registrals per a la inscripció del projecte de reparcel·lació en el Registre de la propietat puguen aproximadament (sense IVA) 3.000 €

### 1.4 Total despeses d'urbanització

El total de les despeses d'urbanització previstes a l'art. 120 del TRLU és de 147.292,80 €

## 2. Estudi i justificació de la viabilitat.

### 2.1 Repercussió dels costos d'obres d'urbanització

D'acord amb el cost de les despeses d'urbanització previstes, la repercussió mitjana estimada serà:

- 147.292,80 € / 3.870,36 m<sup>2</sup> sostre = 38,06 € / m<sup>2</sup> st
- 147.292,80 € / 8.638,17 m<sup>2</sup> sòl privat = 17,05 € / m<sup>2</sup> sòl net
- 147.292,80 € / 12.094,89 m<sup>2</sup> sòl del sector = 12,18 € / m<sup>2</sup> sòl brut

Aquests valors de repercussió sobre el sòl (brut i net) són molt baixos atès que el sector disposa d'un grau d'urbanització important.

### 2.2 Valor del producte final

De la transformació urbanística s'obtidran solars amb el valor urbanístic següent:

- 905,65 m<sup>2</sup> sostre residencial x 450 €/m<sup>2</sup> = 407.542,50 €
- 2.964,71 m<sup>2</sup> sostre industrial x 250 €/m<sup>2</sup> = 741.177,50 €
- Total .....1.148.720,00 €

### 2.3 Viabilitat econòmica.

La urbanització del sector anirà a càrrec dels propietaris del sector, que disposen de recursos per a fer-hi front, i la diferència entre el que es produeix (valor urbanístic del sòl urbanitzat) i les despeses, en termes econòmics, és abastament positiu, amb la qual cosa es conclou que la transformació urbanística és viable econòmicament.

### 3. Informe de sostenibilitat econòmica (ISE).

El present informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria que desplega l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com determina a l'article 66.1.d del TRLU, recollint allò previst a l'article 15.4 de la Llei del sòl estatal, aprovada pel RDL 2/2008, que ha 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 i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

La finalitat es establir la funcionalitat de la barreja dels usos i a la disponibilitat i qualitat dels serveis públics, per la qual cosa l'ISE ha de detectar:

- La previsió d'infraestructures o equipaments de justificació limitada en relació les necessitats del municipi o de la nova actuació, o d'ambdues.
- Que els serveis municipals no puguin mantenir-se amb els tipus o tarifes de les ordenances fiscals i necessiten d'altres ingressos per les despeses de funcionament, com les derivades dels impostos de construccions.

Per tant, a l'àmbit municipal, l'ISE ha de demostrar que els ingressos corrents per aplicació de les ordenances municipals excediran a les despeses de funcionament (balanç municipal positiu), és a dir, que l'aportació municipal en quant les despeses de manteniment, la posada en marxa i la prestació dels serveis públics resultants es suportarà amb la seva capacitat d'inversió, o cofinançar-se amb el valor de mercat immobiliari de les cessions d'aprofitament urbanístic, evitant desenvolupaments urbanístics que en el futur no pugui mantenir. En cas de resultat una actuació insostenible caldrà proposar les mesures adients, bé mitjançant l'increment de la pressió fiscal fins els tipus màxims legalment establerts, bé disminuint les despeses.

A l'apartat d'ingressos públics derivats del funcionament de la nova urbanització cal comptabilitzar: aportacions de l'Estat derivades dels ciutadans que s'empadronin, l'IBI, l'IAE, l'impost sobre construccions, les taxes de les llicències d'obres, la de primera ocupació de les construccions, l'impost d'increment del valor dels terrenys, l'impost de circulació de vehicles, les taxes pels guals de vehicles, taxes d'escombraries, d'abastament d'aigua i de clavegueram.

I a l'apartat de despeses caldrà comptabilitzar les de manteniment i amortització de les infraestructures i les de funcionament dels serveis.

Una hipòtesi de treball raonable és considerar que l'impacte d'ingressos i despeses està repartit de manera uniforme durant tot el temps que dura la construcció de la ciutat, en valors monetaris constants o reals de l'any en el qual es realitza l'ISE. L'altre alternativa és una estimació discontinua any a any dels ingressos puntuals i permanents. Ambdues hipòtesis consideren tot el temps de duració del creixement de la ciutat durant la vigència del POUM, la qual cosa ens dona una nova metodologia, per a l'avaluació dels 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, per la qual cosa probablement resulta 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, tot i que això comporta disposar de dades del balanç fiscal municipal i de les despeses de manteniment que no disposem i, per tant, emprem la primera hipòtesi.



D'acord amb això, 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 per al seu manteniment, de manera que els ingressos derivats del desenvolupament del PMU 09 siguin superiors a les despeses generades, mantenint la pressió fiscal i els estàndards dels serveis actuals, obtinguen així un estalvi brut (balanç fiscal) que una vegada deduït la càrrega financera destinada al pagament de crèdits anteriors generi un estalvi net que es pugui destinar, juntament amb els nous endeutaments, a finançar la nova inversió.

### 3.1 Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

Tot i la manca de desenvolupament reglamentari s'entén que en aquest apartat el legislador estatal pretén que les propostes de planificació en l'ordenació urbanística incorpori una lògica i prudent previsió de sòl per el desenvolupament de l'activitat econòmica en el municipi, evitant la proliferació d'unitats residencials dormitori o actuacions de difícil integració o connexió, amb la finalitat de tenir un desenvolupament territorial més equilibrat econòmicament, facilitant la proximitat entre la residència i el lloc de treball.

Aquest mandat, més que al planejament derivat, cal considerar-lo adreçat al Planejament urbanístic general per tal que prevegi un creixement residencial sostingut i planificar un ús industrial i terciari per atendre les necessitats derivades del creixement urbà i l'activitat econòmica en el municipi.

En aquest marc, el desenvolupament urbanístic del PMU 09, majoritàriament d'ús industrial, permetrà dotar al municipi de Cassà de la Selva d'una activitat econòmica diversificada pel seu futur desenvolupament.

### 3.2 El balanç fiscal municipal

L'equació bàsica del balanç fiscal municipal (estalvi brut) és:

**BALANÇ FISCAL (Estalvi brut) = INGRESSOS CORRENTS – DESPESES DE FUNCIONAMENT DELS SERVEIS**

Essent:

- Ingressos = base tributària (dimensions) x pressió fiscal (tipus i tarifes).
- despeses = quantitat i qualitat dels serveis x despesa unitària

I l'ESTALVI NET serà igual a la 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 es 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 edificatori, és a dir, serà insostenible econòmicament si no s'augmenta la pressió fiscal (IBI, etc).

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 fonts de finançament extern.

### 3.3 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, podem dir que un ajuntament té despeses fixes (corrents) i altres de capital (capacitat inversora) i només es possible invertir quan hi ha ingressos suficients per cobrir les despeses fixes (personal, compres de béns i serveis, transferències corrents i interessos).

### 3.4 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, aleshores, als efectes de l'ISE d'un planejament, les despeses corrents del pressupost de l'any es poden agrupar en cinc grups homogenis :

1. Serveis centrals. Alcaldia, administració general, gestió i promoció econòmica (bàsicament depenen del sostre edificable).
2. Serveis d'urbanisme i manteniment del 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).
3. Serveis de territori. Protecció civil i seguretat ciutadana (depenen del sostre i de l'espai públic).
4. Serveis de trànsit. Via pública i transport públic (depenen de l'espai públic).
5. Serveis personals. Cultura, educació, promoció cívica, esports, serveis socials i salut pública (depenen 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 l'indicador més significatiu de l'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'escombreries 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 PMU 09, sense incrementar els estàndards unitaris de prestació de serveis. En aquest cas, tractant-se d'un sector majoritàriament industrial, també caldrà tenir en compte que la creació d'un nou lloc de treball genera despeses diferents per a l'licenda municipal, perquè els llocs de treball no necessiten serveis personals. En general un resident genera despeses de territori-serveis municipals-administració general i serveis personals, mentre que un lloc de treball només en genera del primer grup.

### 3.5 Estructura dels ingressos.

Els ingressos municipals es nodreixen de:

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

Els cinc primers grups es consideren ingressos corrents (propis) i els altres 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: la fase d'urbanització, construcció i venda de les edificacions, en la qual són importants els ingressos puntuals, i la fase en que totes les edificacions ja estan construïdes i ocupades, en la qual són significatius els ingressos permanents.

### 3.5.1 Els Ingressos puntuals

Són aquelles 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 en el moment de l'ISE, 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 equipament públics, atès el seu caràcter puntual.

Són rellevants en la fase d'urbanització, construcció i venda i estan formats bàsicament per l'impost de construcció, la taxa de llicències, la primera ocupació, els permisos ambientals, l'impost d'increment del valor dels terrenys, etc.

### 3.5.2 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'ISE, 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, l'impost de vehicles, taxes per la prestació de serveis públics municipals, taxes de gualds, transferències corrents (participació en tributs de l'estat (PIE), comunitat autònoma, Diputació) i ingressos patrimonials.

De tots ells el més rellevant és l'IBI, i per a calcular-lo fem la fórmula:

$$IBI = \text{Total m}^2 \text{ edificats i m}^2 \text{ sense edificar} \times \text{el valor cadastral} \times \text{tassa impositiva.}$$

### 3.5.3 Hipòtesi de treball.

Tal com hem comentat, de les diferents hipòtesis de treball la més idònia es 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 nu 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 cadascun dels fluxos de caixa considerats. La fórmula és:

$$VAN = \sum_{t=0}^n E_t - S_t / (1+i)^t$$

Essent:

$E_t$  = Ingressos en cada moment temporal.

$S_t$  = Despeses en cada moment temporal (és un valor negatiu).

$N$  = Nombre de períodes considerats (el primer període té valor 0).

$E_t - S_t$  = Flux de caixa considerat en cada període temporal ( $t$ )

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

Per a analitzar la sostenibilitat econòmica a llarg termini fem 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'actualitat 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'ISE del POUM actualitzades en el moment d'inici de la tramitació del corresponent instrument de planificació amb la nova ciutat que genera l'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 financiació de l'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'ISE, 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'ISE 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'ISE en el seu conjunt.

#### 3.5.4 El Balanç municipal

Per tant, per a la realització de l'ISE ens haurem de cenyir al sector del PMU 09 i emprar dades estadístiques, que no ens permeten desglossar les despeses per a cadascun dels serveis esmentats a l'apartat 3.4.

D'acord amb això, les despeses anuals dels serveis previstos a l'apartat 3.4 destinats a la conservació i manteniment dels sistemes urbanístics públics d'un ajuntament d'aproximadament 10.000 habitants i amb una ordenació compacta s'estima entre 2,00 €/m<sup>2</sup> i 2,40 €/m<sup>2</sup> per als espais lliures públics, depenent de la seva qualitat, i entre 2,50 €/m<sup>2</sup> i 2,80 €/m<sup>2</sup> per al vials, també depenent de la qualitat dels serveis i acabats.

Les despeses per a espais lliures públics les situem a la banda baixa, atès que es tractarà d'un espai bàsicament amb vegetació de ribera (2,00 €/m<sup>2</sup>) i els dels vials el situem a la banda mitjana (2,65 €/m<sup>2</sup>), amb la qual cosa tindrem:

Zona verda:	2.471,84 m <sup>2</sup> x 2,00 €/m <sup>2</sup>	= 4.943,68 €
Vialitat:	974,60 m <sup>2</sup> x 2,65 €/m <sup>2</sup>	= 2.582,69 €
Total.....		7.526,37 €

Pel que fa els ingressos corrents, tal com hem comentat, el més rellevant és l'IBI, que s'estima en una mitjana de 2,00 €/m<sup>2</sup> de sostre, l'IAE de les activitats (0,5 €/m<sup>2</sup>).

IBI:	3.865,34 m <sup>2</sup> x 2,00 €/m <sup>2</sup>	= 7.740,72 €
IAE:	2.964,71 m <sup>2</sup> x 0,50 €/m <sup>2</sup>	= 1.482,36 €
Total.....		9.223,08 €

Esco

D'aquestes dades obtenim que la transformació urbanística del PMU 09 és sostenible sense incrementar la pressió fiscal, sense considerar alguns ingressos corrents (guals, recollida d'escombraries, impost de vehicles..) i les despeses puntuals com llicències, taxes, plusvàlues, que en el supòsit de realitzar un veritable cash-flow el podríem repercutir al llarg de tots els períodes considerats.

Girona, novembre de 2011

Jordi Font Bel / Jaume Viñolas Segarra, arqtes.  
FONT - VIÑOLAS ARQUITECTES S.L.P.

---

## **V. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**

---

---

## **VI. INFORME MEDIAMBIENTAL**

---

## VII. RELACIÓ DE PLÀNOLS

## PLÀNOLS

---

### Plànols d'informació (I)

I.01 Situació	.....1/5.000
I.02 Emplaçament	.....1/2.000
I.03 Reportatge Fotogràfic de l'Àmbit	.....1/2.000
I.04 Topogràfic	.....1/1.000
I.05 Planejament vigent	
I.06 Estructura de la Propietat i Usos de Sòl	.....1/1.000
I.07 Serveis Existents	.....1/1.000
5.1 Xarxa de Sanejament	
5.2 Xarxa d'Agua	
5.3 Xarxa d'Electricitat	

### Plànols d'ordenació (O)

O.01 Zonificació	.....1/1.000
O.02 Regulació de l'edificació	.....1/1.000
O.03 Alineacions i rasants	.....1/1.000
O.04 Serveis	.....1/1.000
4.1 Xarxa de Sanejament	
4.2 Xarxa d'Agua	
4.3 Xarxa d'Electricitat	
4.4 Xarxa d'Enllumenat	



**FONT-VIÑOLAS**  
ARQUITECTES S.L.P

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.  
17003 GIRONA  
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349  
fontvi@fontvi.cat

**PMU C09 LES SERRES III**  
**CASSÀ DE LA SELVA**

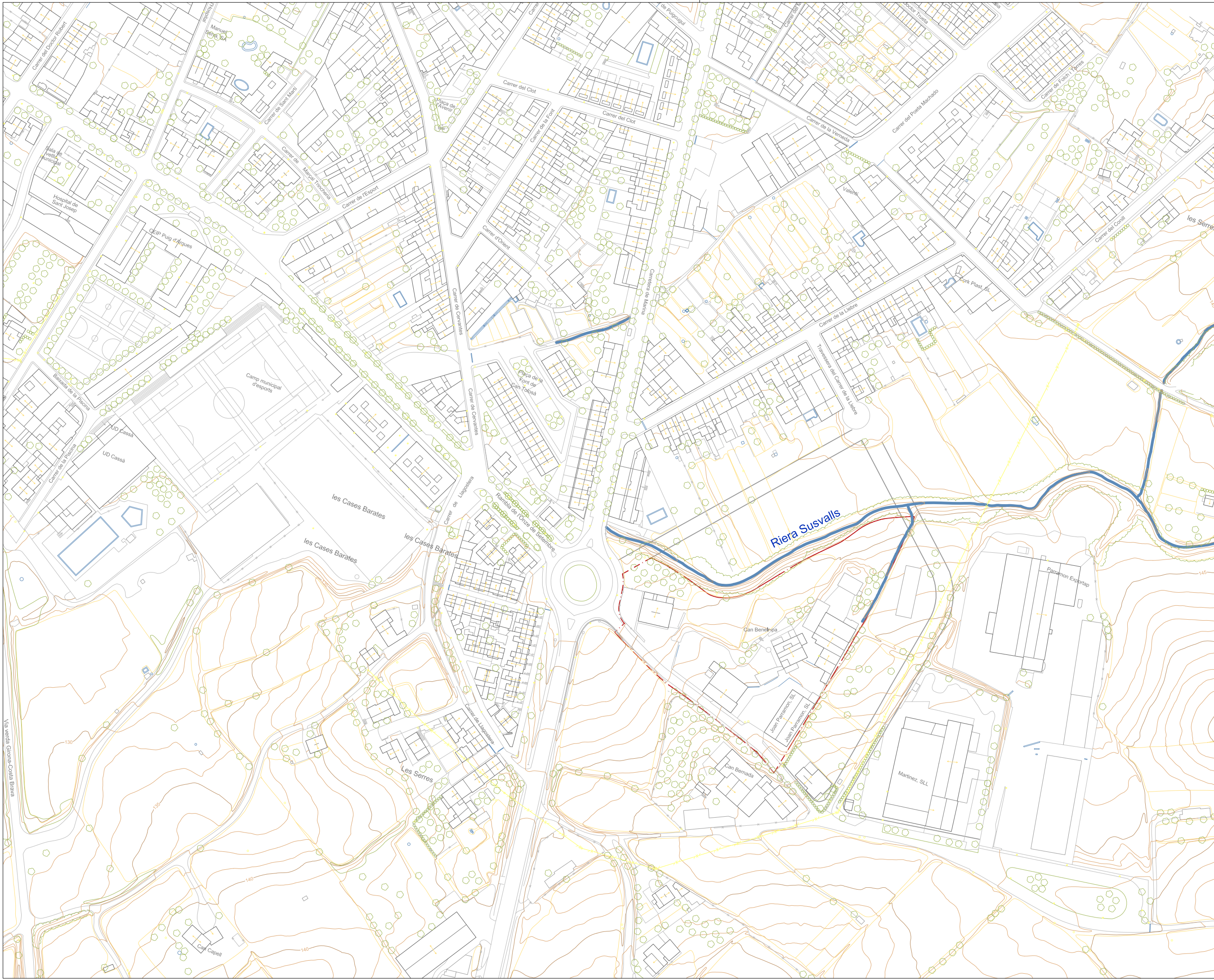
ÀMBIT  
PMU C09 LES SERRES III  
S àmbit= 12.094,89 m<sup>2</sup>

**EMPLAÇAMENT**

PLÀNOL núm  
**i.02**  
ESCALA  
1/2.000  
DATA  
Novembre 2011

LA PROPIETAT  
Josep Parramon Salvatella  
Joan Parramon Salvi  
Josep Parramon Salvi

Veinat Les Serres, 24  
17244 Cassà de la Selva







**1** Qualificació sistema o zona  
1.007,17 m<sup>2</sup> Superfície de l'àrea qualificada

**QUADRE DE SUPERFÍCIES DEL SECTOR**

TOTAL SECTOR 12.094,89 m<sup>2</sup> 100 %

SISTEMES PÚBLICS 3.456,72 m<sup>2</sup> 28,58 %

Sistema Viari Urbà Clau 1 1.007,17 m<sup>2</sup> 8,33 %

Places, Parcs i Jardins Clau 2 2.439,27 m<sup>2</sup> 20,17 %

Serveis Tècnics Clau ST 10,28 m<sup>2</sup> 0,08 %

ZONES 8.638,17 m<sup>2</sup> 71,42 %

Residencial Plurifamiliar en Bloc Aïllat Clau I.c09 990,19 m<sup>2</sup> 8,19 %

Industrial Aïllada Clau J.c09 7.647,98 m<sup>2</sup> 63,23 %

**ZONIFICACIÓ**

PLÀNOL núm **0.01** ESCALA 1/1.000  
DATA Novembre 2011

LA PROPIETAT  
Josep Parramon Salvatella  
Joan Parramon Salvi  
Josep Parramon Salvi

Veinat Les Serres, 24  
17244 Cassà de la Selva



**EDIFICACIÓ**

- Gàlbers màxims
- Límit qualificacions
- cota Distàncies mínimes

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

- 0,914  
m²st/m²s Edificabilitat
- 40% Ocupació màxima de la zona
- PB+2** Nombre màxim de plantes

**QUADRE DEL SECTOR**

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>12.094,89 m²</b>
---------------------	---------------------

**ZONES**

		Superfície	Coef. edif.	Sostre màxim	Ocupació màx
		m² sòl	m²st/m²s	m²	%
Residencial Plurifamiliar en Bloc Aïllat	Clau I	990,19	0,914	905,65	40%
Industrial Aïllada	Clau J	7.647,98	0,387	2.964,71	40%
<b>TOTAL</b>		<b>8.638,17</b>		<b>3.870,36</b>	

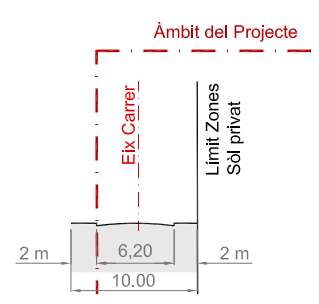
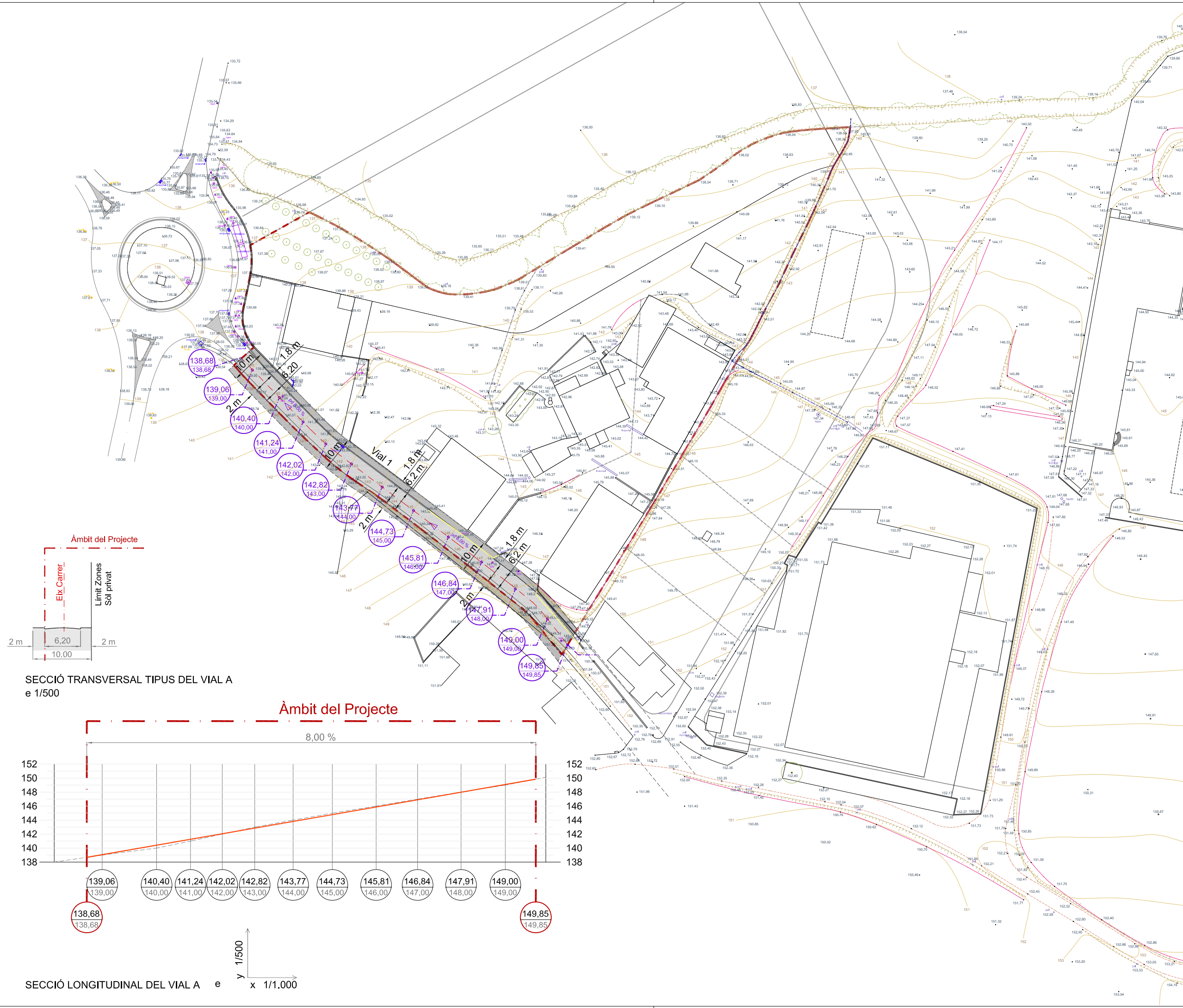
**REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**

PLÀNOL núm **0.02** ESCALA 1/1.000  
DATA Novembre 2011

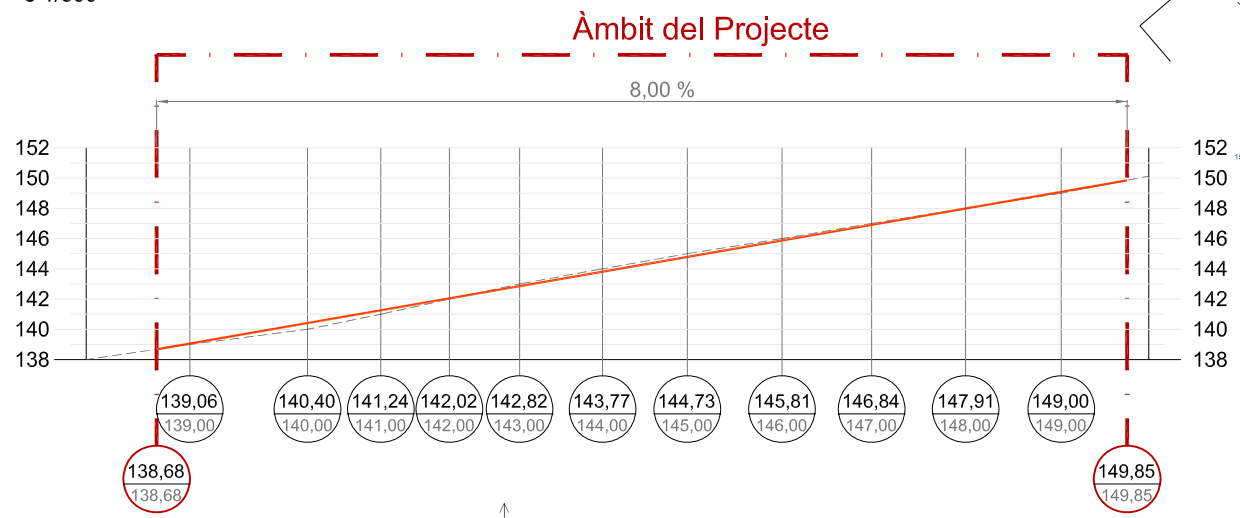
LA PROPIETAT  
Josep Parramon Salvatella  
Joan Parramon Salvi  
Josep Parramon Salvi

Veinat Les Serres, 24  
17244 Cassà de la Selva

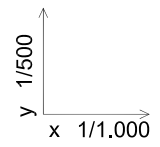




SECCIÓ TRANSVERSAL TIPUS DEL VIAL A e 1/500



SECCIÓ LONGITUDINAL DEL VIAL A e 1/1.000



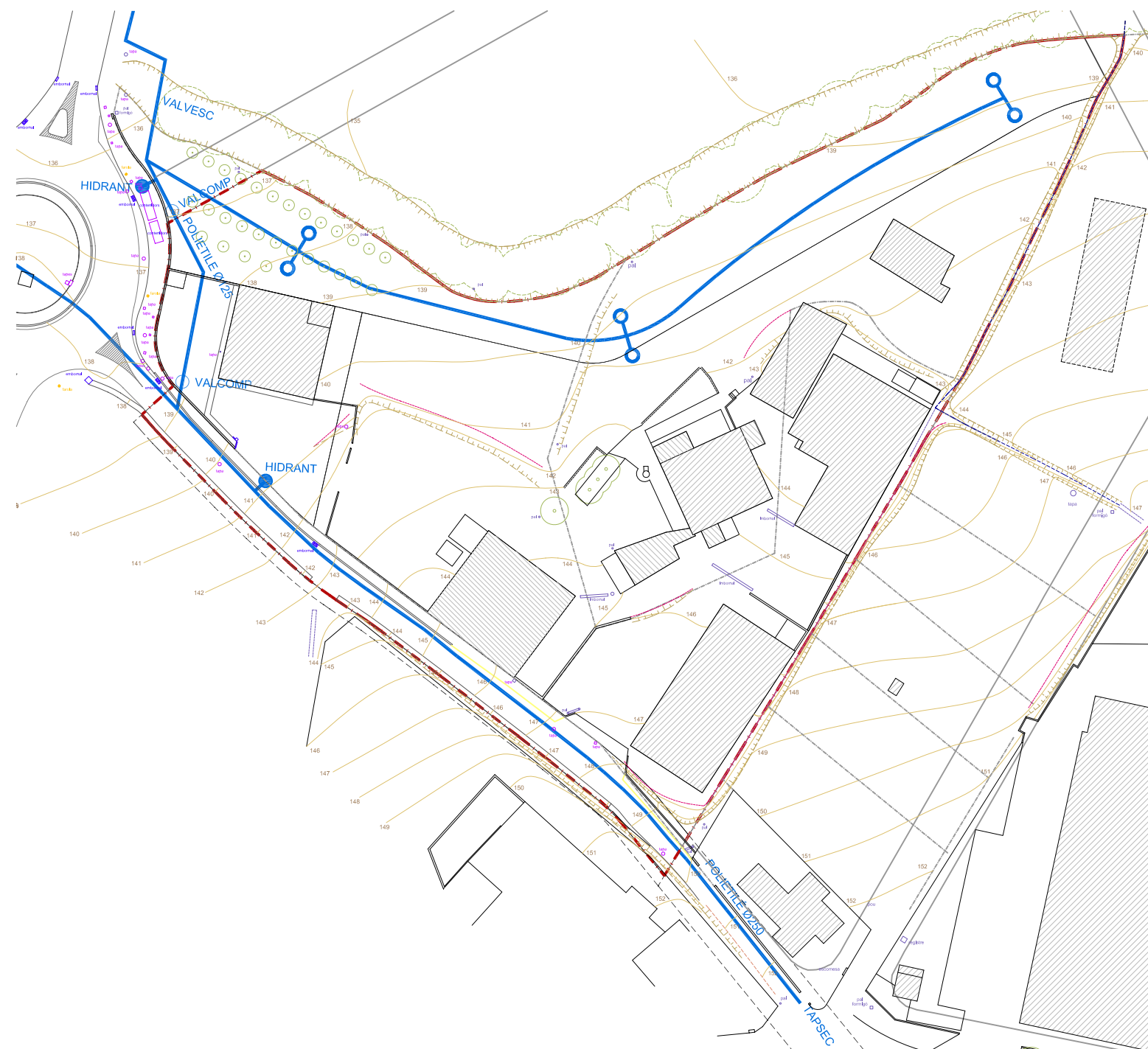


- LLEGENDA SANEJAMENT
- Xarxa Pluvials
  - Xarxa Residuals

SERVEIS PROPOSTA  
Xarxa de sanejament

PLÀNOL núm      ESCALA  
**0.04.1**      1/1.000  
DATA  
Novembre 2011

LA PROPIETAT  
Josep Parramon Salvatella  
Joan Parramon Salvi  
Josep Parramon Salvi



LLEGENDA AIGUA

-  Reg
-  Validació Comptador
-  Hidrant
-  Xarxa Aigua

SERVEIS PROPOSTA  
Xarxa d'Aigua

PLÀNOL núm **0.04.2** ESCALA 1/1.000  
DATA  
Novembre 2011

LA PROPIETAT  
Josep Parramon Salvatella  
Joan Parramon Salvi  
Josep Parramon Salvi





LLEGENDA ELECTRICITAT

----- Xarxa Elèctrica Soterrada

SERVEIS PROPOSTA  
Xarxa elèctrica

PLÀNOL núm                      ESCALA  
**0.04.3**                              1/1.000  
DATA  
Novembre 2011

LA PROPIETAT  
Josep Parramon Salvatella  
Joan Parramon Salvi  
Josep Parramon Salvi

Veinat Les Serres, 24  
17244 Cassà de la Selva



SERVEIS PROPOSTA  
Xarxa d'Aigua i  
d'Enllumenat

PLÀNOL núm                      ESCALA  
**0.04.4**                              1/1.000  
DATA  
Novembre 2011

LA PROPIETAT  
Josep Parramon Salvatella  
Joan Parramon Salvi  
Josep Parramon Salvi