

MODIFICACIÓ PUNTUAL 29

DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM)
DE CASSÀ DE LA SELVA

A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA PMU C08 LES SERRES II



APROVACIÓ INICIAL

Ajuntament de Cassà de la Selva
Juny de 2026

CRÈDITS

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA

Serveis tècnics municipals



EQUIP REDACTOR

Joan Solà Font

Arquitecte urbanista col.núm.37505-5

JOAN SOLA
FONT /
num:37505-
5

Firmado
digitalmente por
JOAN SOLA FONT /
num:37505-5
Fecha: 2026.09.09
11:55:33 +02'00'

ÍNDEX

1. Memòria descriptiva i justificativa.....	4
1.1. ANTECEDENTS.....	4
1.2. MARC JURÍDIC.....	7
1.3. INICIATIVA I PROMOCIÓ	7
1.4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	8
1.5. CONSULTA PRÈVIA A LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM	8
1.6. RESULTAT DE LA CONSULTA PRÈVIA.....	10
2. Memòria propositiva de la modificació.....	12
2.1. OBJECTIUS I ABAST DE LA MODIFICACIÓ	12
2.2. EL PLANEJAMENT VIGENT EN RELACIÓ A L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ.....	13
2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	21
2.4. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL POUM.....	24
3. Normativa urbanística	27
4. Avaluació econòmica i financera de les actuacions i agenda	33
4.1. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ.....	33
4.2. JUSTIFICACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA EN RELACIÓ A LA MPPOUM	35
4.3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	39
4.4. AGENDA	39
5. Informe ambiental	40
5.1. ANTECEDENTS.....	40
5.2. NATURALESA DE LA MPPOUM EN RELACIÓ A L'AVALUACIÓ AMBIENTAL	40
5.3. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.....	42
6. Avaluació de la mobilitat generada.....	44
7. Memòria social.....	45
8. Documentació gràfica	46

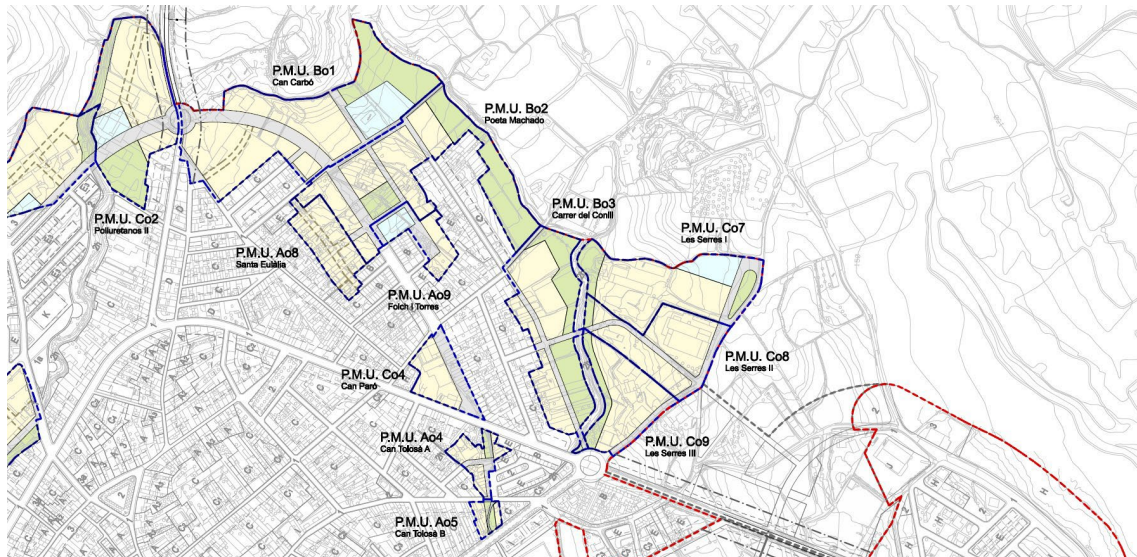
1. Memòria descriptiva i justificativa

1.1. ANTECEDENTS

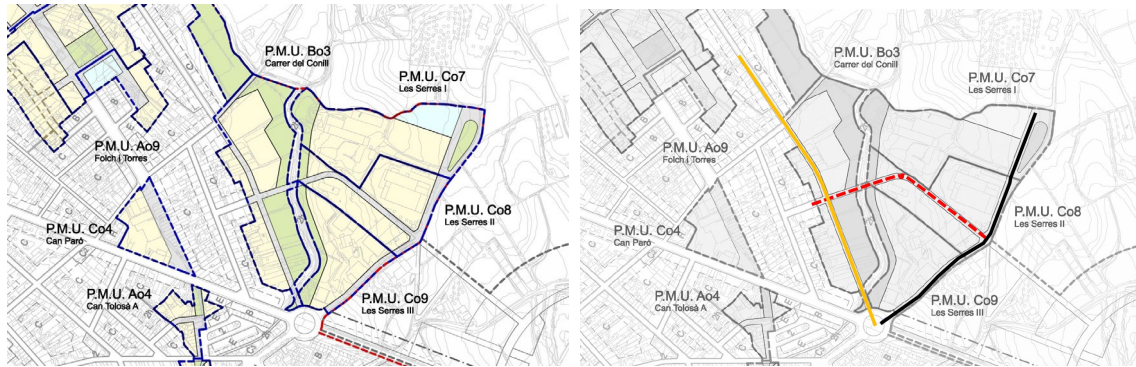
El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Cassà de la Selva va ser aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona (CTUG) es va aprovar definitivament el 15 de juliol de 2009, i es va publicar al DOGC núm.5503 en data 11 de novembre de 2009, a l'efecte de l'executivitat del pla.

El desenvolupament dels àmbits de sòl urbà no consolidat del POUM al sud del sòl urbà, a l'entorn del giratori del carrer Marina (C-250a) a l'alçada de la Rambla Onze de setembre, va contemplar una sèrie de sectors amb usos substancialment industrials denominats Les Serres I, II i III. Aquests tres plans de millora urbana PMU C07, PMU C08 i PMU C09 conformen una unitat de sòl delimitada al nord per un torrent i al sud pel camí rural de Les Serres a Can Cassà que neix de la mateixa rotonda.

D'aquests tres plans de millora, únicament s'ha desenvolupat urbanísticament el PMU C09 Les Serres III aprovat el novembre de 2011.



Els sistemes urbanístics generals que estan previstos a les fitxes del POUM vigent organitzen un viari principal en cul-de-sac pel límit de llevat dels tres sectors que connecta directament amb el giratori sobre la travessera urbana, i un segon carrer transversal des d'aquest carrer principal fins al carrer de la Llebre.



Havent descrit la situació urbanística vigent, la **motivació principal** de modificar el planejament urbanístic vigent en aquest àmbit és fonamentalment la de donar resposta a la sentència núm. 1968 emesa el 12 de maig de 2020, pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC), en la sala del contenciós de l'administratiu, Secció tercera, el fallo de la qual és:

FALLAMOS

ESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto en nombre y representación de “PARRAMÓN EXPORTAT, SL” contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 1 de los de Girona de 7 de noviembre de 2.018, sentencia que **REVOCAMOS** y, en su lugar, con **ESTIMACIÓN PARCIAL** del recurso interpuesto, **ANULAMOS** el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cassà de la Selva de 5 de junio de 2.017, **ORDENANDO** al ayuntamiento que en el plazo de dos meses incoe procedimiento y lo sustancie y finalice con arreglo a derecho, en orden a acordar, o bien el cambio de modalidad del sistema de actuación en el sector del Plan de mejora urbana C08, o bien adoptar alguna de las medidas para garantizar la ejecución de su urbanización previstas en el artículo 186.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto. **DESESTIMAMOS** la apelación en lo demás. Sin costas en esta alzada.

Per tant, l'Ajuntament es veu obligat a incoar, en termini de dos mesos, el procediment oportú per tal de modificar la modalitat del sistema d'actuació del PMU C08 o bé a adoptar alguna de les mesures de l'article 186.1. del TRLUC, que determina que:

Article 186 Incompliment de l'obligació d'urbanitzar

1. La declaració, a càrrec de l'ajuntament, que la part promotora, la junta de compensació o l'entitat corresponent, en la modalitat de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació, han incomplert l'obligació d'urbanitzar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, comporta la suspensió dels efectes del planejament en execució, fins que la persona o l'entitat responsable garanteixin la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar, sens perjudici que l'administració pugui acordar el canvi del sistema d'actuació o

el canvi de modalitat d'aquest sistema, o bé pugui modificar el planejament urbanístic, amb els tràmits previs corresponents.

2. Les persones particulars no propietàries poden instar, davant l'ajuntament, la declaració de l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar a què fa referència l'apartat 1, i el canvi de modalitat del sistema de reparcel·lació, en el cas que s'hagi establert la modalitat de compensació bàsica o de compensació per concertació i les persones propietàries no hagin exercit la iniciativa per a l'execució de la urbanització dins del termini previst per a aquesta execució. L'ajuntament, que ha de resoldre la sol·licitud en el termini de dos mesos, o bé ha d'acordar el canvi de modalitat o de sistema d'actuació, o bé adoptar alguna de les mesures per garantir l'execució de la urbanització que preveu l'apartat 1.

Dotar de major viabilitat econòmica el sector per facilitar el seu desenvolupament, implica una reducció de la cessió i urbanització del viari previst actualment pel POUM, i evitant afectacions sobre la riera i el seu espai natural associat, sense afectar l'accessibilitat a les parcel·les.

Val a dir que en la situació actual, i estant en funcionament la mobilitat de les indústries ubicades a dos dels tres àmbits de les Serres, no és necessària una connexió transversal del carrer industrial principal cap al carrer de la Llebre precisament per evitar un flux de vehicles voluminosos de naturalesa industrial connectats a carrers de naturalesa residencial amb cases unifamiliars entre mitgeres, com és el carrer de la Llebre, generant un conflicte de mobilitat.

Per tant, aquest viari previst dins el sector del PMU C08 Les Serres II pot estar únicament vinculat al model de la ordenació urbanística del teixit industrial que es desenvolupi i plantejar diferents escenaris d'urbanització en funció de les parcel·les que en resultin, evitant la continuïtat fins al carrer de la Llebre que es preveu contraproduent pels veïns.

Finalment, la modificació planteja també canviar el sistema de gestió urbanística actual, de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, al sistema de cooperació, establert en l'article 139 i següents de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, per tal de que l'Ajuntament pugui impulsar la urbanització del carrer en un horitzó temporal acotat.

1.2. MARC JURÍDIC

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

Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes

1.3. INICIATIVA I PROMOCIÓ

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix a l'article 96 que *la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic està subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la formació*. Per tant, tan la formulació com la tramitació d'aquesta modificació puntual del planejament correspon a la iniciativa pública, en aquest cas l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

En aquest sentit, d'acord amb l'article 97 es determina el següent:

Article 97 Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

En aquest sentit, la modificació planteja una ordenació que és *coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en contradicció amb els seus principis de desenvolupament urbanístic sostenible*.

D'acord amb la disposició addicional vuitena del mateix TRLU respecte als professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic, es fa constar que el tècnic redactor d'aquest document és l'arquitecte Joan Solà Font, col·legiat núm.37505/5, a qui l'Ajuntament de Cassà de la Selva ha contractat.

1.4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El principal objectiu de la present modificació puntual és el de donar resposta a la sentència judicial esmentada als antecedents. Amb aquesta finalitat es va redactar un document que va ser exposat al públic per tal de valorar la proposta de modificació en els termes de propiciar el desenvolupament del sector C08-PMU Les Serres II per tal de garantir en un horitzó a curt termini la urbanització del carrer principal que dona accés rodat a les altres dos àmbits de Les Serres.



Font: Institut Cartogràfic de Catalunya, 2022

1.5. CONSULTA PRÈVIA A LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

Per tal d'impulsar una modificació del POUM en aquest àmbit, el Ple Municipal de Cassà de la Selva va iniciar un procés de Participació Ciutadana el mes de maig de 2022 per tal de valorar el sentit de la redacció del document de la MPPOUM en l'àmbit del Pla de Millora Urbana C08 Les Serres II. Aquest document

previ a la redacció de la MPPOUM, va tenir la finalitat de ser sotmès a consulta prèvia a la ciutadania amb els següents punts com a objectius, que es transcriuen literalment a continuació:

*En primer lloc, **demostrar la falta de viabilitat de la fitxa urbanística actual per tal de reduir les càrregues urbanístiques i ajustar-les a les possibilitats de desenvolupament en aquest indret**, atès que la seva geometria allargada i estreta no permet una parcel·lació directa sobre el carrer principal.*

Així com tampoc, per la naturalesa industrial del sector, es veu necessària una nova viabilitat que connecti l'activitat industrial de Les Serres amb el teixit residencial de l'altra banda del torrent (PMU B03 Carrer del Conill), de baixa densitat i amb una amplada de carrers molt reduïda.

*En segon lloc, **establir dos escenaris de desenvolupament que posin en relació la construcció d'un carrer interior amb l'aprofitament urbanístic privatiu de manera compensada**: un escenari sense carrer de distribució i amb gran parcel·la, i un escenari amb carrer de distribució en cul-de-sac que permeti un major número de parcel·les, eliminant en ambdós casos la necessitat de connectar amb el barri residencial de l'altra banda del torrent. La previsió d'aquest carrer interior secundari i que ara es planteja com a 'no vinculant' també determinarà la zona i la parcel·la final que correspon a l'ús de l'habitatge existent que es preveu mantenir.*

*Concretament, **el PMU C08 Les Serres II** es dota de major viabilitat de desenvolupament futur flexibilitzant la obligatorietat d'una part de les càrregues urbanístiques actuals, i es plantegen alternatives o escenaris de desenvolupament, respectant en tots els casos l'edificabilitat i el sostre màxims del pla de millora vigent. Es plantegen dos escenaris:*

ESCENARI A. *S'elimina totalment la construcció del viari secundari de distribució, i es simplifica la reparcel·lació futura a la que resulti amb accés directe des del carrer principal de Les Serres ja en funcionament. En aquest cas, l'aprofitament privat de naturalesa industrial es redueix a parcel·les de gran dimensió anàlogues a les que hi ha a l'entorn, i alguns sòls posteriors sense accessibilitat que podrien agregar-se a les parcel·les veïnes que hi confronten.*

ESCENARI B. *Es redimensiona el viari interior de distribució en cul-de-sac per tal de donar accés a l'aprofitament industrial futur. Aquest escenari, té una càrrega viària més alta que es compensa amb un major aprofitament interior del sector. En aquest escenari, la zona on es permet l'ús residencial es veu reduït.*

*En el **PMU B03 Carrer del Conill**, únicament es modifica puntualment la connexió viària entre l'àmbit i el PMU de Les Serres II. Les directrius substancials del seu funcionament i de la seva ordenació no es veuen alterats.*

1.6. RESULTAT DE LA CONSULTA PRÈVIA

En el procés de participació ciutadana ja finalitzat es van recollir un total de **dotze (12) suggeriments** que van ser valorats en el corresponent informe i es refonen a continuació les seves conclusions:

En relació a la naturalesa urbana de l'àmbit de les Serres

La naturalesa urbana dels tres àmbits de les Serres és industrial majoritàriament i la seva delimitació dintre del sòl urbà del POUM pretén reconèixer i regularitzar els enclavaments industrials implantats preexistents. Dels tres àmbits, han desenvolupat el planejament urbanístic els dos dels extrems, el PMU C09 Les Serres III i el PMU C07 Les Serres I, quedant pendent el PMU C08 Les Serres II, en la posició intermèdia, del que és objecte la MPPOUM plantejada. No és objecte de reflexió canviar la condició d'aquesta realitat entre d'altres raons, perquè la seva reversibilitat no és possible en termes de viabilitat, i implicaria contradir els objectius principal del POUM en aquest àmbit.

La MPPOUM no planteja canviar la naturalesa urbana del sector que queda per desenvolupar dels tres que conformen aquest àmbit de Les Serres, sinó re estudiar la seva viabilitat perquè pugui urbanitzar i entrar en funcionament el carrer principal que dona plena accessibilitat de vehicles als tres àmbits.

En resposta a la sentència judicial.

L'objecte de la MPPOUM és principalment el de donar resposta a la sentència judicial emesa pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC), i amb aquesta finalitat es pretén dotar de major viabilitat econòmica el sector per tal de promoure el seu desenvolupament, i en conseqüència, impulsar la urbanització del carrer principal que dona accés de vehicles als tres sectors de planejament delimitats pel POUM a l'àmbit de Les Serres.

La redacció de la MPPOUM per tant, té com a objectiu principal la urbanització del carrer principal del PMU C08 Les Serres II en un marc temporal acotat d'un màxim termini de dos (2) anys i per tant, en el document que s'aprovi inicialment es faran explícits els mecanismes que garanteixen el desenvolupament del sector en aquest termini de dos (2) anys.

En relació a la viabilitat econòmica del sector i el seu desenvolupament

L'objecte de dotar de major viabilitat econòmica el sector per facilitar el seu desenvolupament, implica una reducció de la cessió i urbanització del viari previst actualment pel POUM, i evitant afectacions sobre la riera i el seu espai natural associat, sense afectar l'accessibilitat a les parcel·les.

En relació a la participació ciutadana del procediment

El procés de participació ciutadana establert per admetre suggeriments en relació a la MPPOUM s'ha ampliat temporalment fins a finals de l'any 2022, amb la voluntat de donar suficient marge per no excloure cap suggeriment durant el procediment.

És a partir de la motivació principal i de les conclusions obtingudes del procés de Participació ciutadana ja finalitzat, que es redacta la present document de modificació puntual.

2. Memòria propositiva de la modificació

2.1. OBJECTIUS I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Es proposa modificar les determinacions de la fitxa urbanística actual del PMU-C08 Les Serres II per tal de dotar de viabilitat el seu desenvolupament urbanístic. La seva condició geomètrica, les diferents possibilitats la implantació futura de l'ús industrial i la preexistència d'un habitatge condicionen el seu desenvolupament, així com els sectors que es troben en continuïtat amb aquest àmbit. Es proposa el següent argumentari:

PRIMER. Modificar la previsió del carrer que connecta el carrer principal (camí de les Serres a Can Cassà) amb el camí de la Llebre, de la fitxa urbanística del PMU C08-Les Serres II per tal de que no sigui vinculant la seva urbanització, i en tot cas, que sigui en el seu posterior desenvolupament que es determini la seva possible urbanització. El carrer principal que connecta els tres sectors de les Serres és la única càrrega urbanística com a sistema viari vinculant. Aquesta modificació ve motivada principalment perquè el no desenvolupament d'aquest sector intermedi de Les Serres II ha generat greuges a la resta de sectors, i ha posat en entredit que la urbanització d'aquest carrer que dona accés als tres sectors de Les Serres sigui prioritària, fet que ha motivat l'execució d'una sentència judicial que obliga a agilitzar i dotar de viabilitat la urbanització d'aquest carrer a curt termini.

SEGON. Establir a la fitxa urbanística del PMU C08-Les Serres II, les condicions d'urbanització segons els diferents escenaris de desenvolupament del sector, atenent a la seva geometria particular, molt estreta i que confronta amb una amplada de parcel·la molt reduïda respecte al carrer principal.

TERCER. La preexistència d'un habitatge situat a peu del carrer principal ha de ser integrada dintre del futur desenvolupament del sector per tal de regularitzar la seva situació, de la mateixa manera com cal regularitzar l'edificació industrial també preexistent. En aquest sentit, el manteniment d'aquest habitatge es justifica per:

- Ha estat implantat legalment mitjançant una llicència municipal prèvia a la redacció del planejament urbanístic vigent.
- El pla de millora Les Serres III (PMU C09) aprovat definitivament per la CTUCG recentment, ha reconegut la compatibilitat de l'ús residencial dintre d'un sector industrial, en proporcions anàlogues a les del sector de Les Serres II (PMU C08).
- El planejament urbanístic vigent determina pel sector del PMU C08 Les Serres II la compatibilitat dels usos residencials dintre del sector, malgrat que no els fixa geogràficament. Aquest planejament es va

aprovar definitivament a l'any 2009 i des d'aleshores no hi ha hagut cap procediment de participació ciutadana on s'expressés un canvi de criteri en relació als usos admesos i compatibles dintre d'aquesta figura de planejament.

En qualsevol cas, pel que fa al reconeixement d'aquesta preexistència residencial, el futur desenvolupament urbanístic del PMU haurà de justificar les mesures concretes a implementar per part de l'ús industrial que garanteixin que l'impacte acústic i ambiental generat per l'ús industrial existent i pel que es pugui implantar amb el seu desenvolupament, fa possible la presència de l'ús residencial preexistent. El Mapa de capacitat acústica i/o altres de més precisos, així com també les mesures correctores en relació a les immissions de l'activitat industrial, hauran de poder-se ajustar en el moment del seu desenvolupament per tal que les condicions i limitacions per mitigar l'impacte entre els usos que conflueixen en aquest àmbit permetin la seva compatibilitat.

QUART. Modificar la fitxa urbanística del PMU B03 Can Conill per eliminar la previsió del carrer que enllaça amb la rotonda del Passatge de la Llebre actual, perquè no estigui condicionat a l'execució del tram de carrer que passa per sobre la riera, entre els dos plans de millora. Aquesta modificació no planteja un canvi substancial en el sector del PMU B03.

CINQUÈ. La modificació planteja també canviar el sistema de gestió urbanística actual, de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, al sistema de cooperació, establert en l'article 139 i següents de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, per tal de que l'Ajuntament pugui impulsar la urbanització del carrer en un horitzó temporal acotat.

Finalment concloure que el resultat d'aquest ajust no significa un canvi substancial en el model urbanístic previst pel POUM en aquest àmbit perifèric del sòl urbà, i tan sols permet dotar de major flexibilitat el desenvolupament de les figures de planejament derivat pendents sense superar ni contradir els paràmetres urbanístics vigents.

2.2. EL PLANEJAMENT VIGENT EN RELACIÓ A L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

Actualment, el planejament vigent delimita quatre plans de millora urbana en aquest àmbit, que es troben en continuïtat i que generen uns carrers que doten de l'accessibilitat principal a l'hora de desenvolupar-se. Tot i que el camí de Les Serres al Mas Cassà és ja un camí existent que dota actualment d'accessibilitat els tres plans de millora de Les Serres, presenta diferents graus d'urbanització i de dimensió, atenent a que la seva principal accessibilitat està vinculada als usos industrials ja implantats.

En aquest sentit, l'àmbit intermedi corresponent al PMU C08 Les Serres II condiona la urbanització completa entre els tres àmbits, i actualment té les característiques d'un camí asfaltat. La urbanització d'aquest carrer depèn del desenvolupament del sector, que es troba també condicionat a la construcció d'un segon carrer que interconnecti l'accés amb el carrer de la Llebre, implicant la construcció d'un petit pont sobre la riera, per anar a parar a un carrer de poca amplada i amb un teixit residencial de cases unifamiliars entre mitgeres. Aquesta previsió de viari, la geometria molt estreta de la parcel·la i l'habitatge preexistent a peu del camí de Can Cassà dota de poca flexibilitat a l'hora d'ordenar l'aprofitament urbanístic i amb unes càrregues urbanístiques a revisar.

Aquesta darrera consideració motiva també una puntual modificació sobre la previsió viària que determina la fitxa del PMU B03 Carrer del Conill, per tal de que no sigui vinculant.

En aquest sentit, la modificació puntual afectaria dues de les quatre figures: la del PMU C08 Les Serres II i la del PMU B03 Carrer del Conill. A continuació es mostren els paràmetres urbanístics d'aquestes dues fitxes urbanístiques del POUM vigent:

ha redactat en compliment de l'art. 10.1 de la Llei d'Urbanisme de data 04 MARÇ 2009 corresponent a l'expedient de 10.04
provat provisionalment 18 DES 2008

PMU C08 LES SERRES II

1. ÀMBIT:

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 intermig entre les Serres I, a l'est i les Serres III, a l'oest. La seva superfície és de 16.293,39 m².

2. OBJECTIUS:

- Reordenar aquest àmbit on s'emplacen algunes construccions dins de l'antic Sòl No Urbanitzable.
- Incloure la indústria aïllada preexistent dins del sòl Urbà i preveure una zona per agrupacions d'ús mixte.
- Preservar un tram de l'àmbit fluvial de la riera Susvalls.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

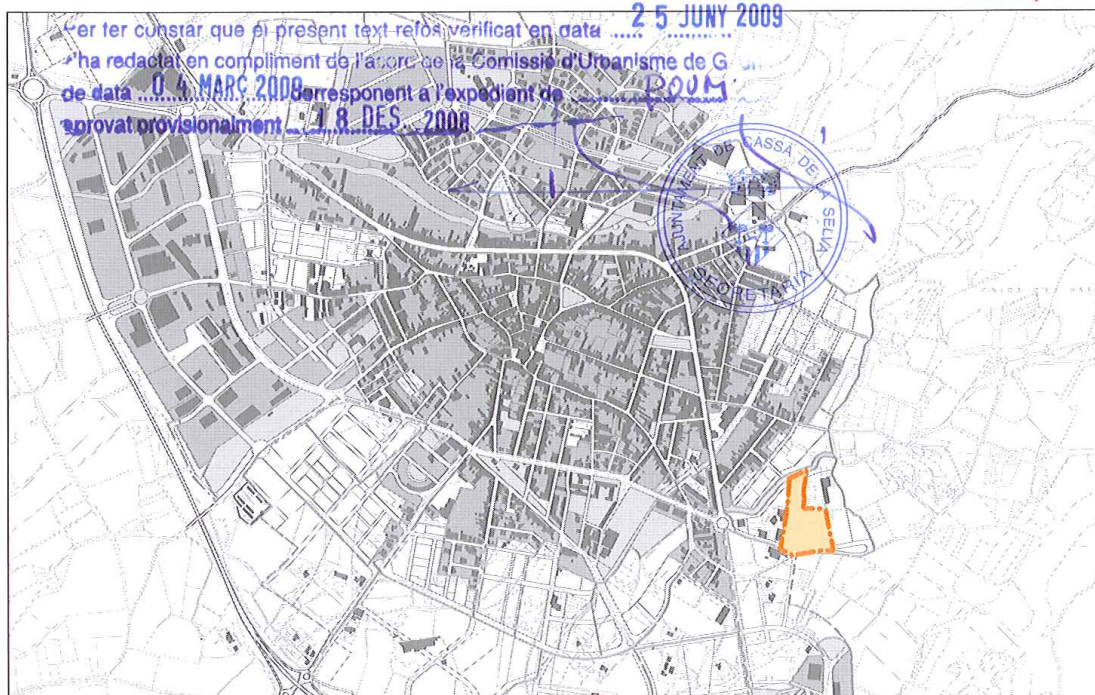
LES SERRES II		PMU. C08
àmbit (m ²)		16.293,39
Sòl PRIVAT (m²) <i>màxims</i>	77,61 %	12.645,01
Sòl PÚBLIC (m²) <i>mínims</i>	22,39 %	3.648,38
Zones verdes i espais lliures (2)	3,41 %	555,32
Viari (1)	18,98 %	3.093,06
edificabilitat bruta (m²st/m²s)	8.066	0,49505
densitat (habitatges/ha)		
nº màxim d'habitatges (hab)		

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:
Agrupacions d'ús mixte (clau G) I Industrial aïllada (clau J)
- Condicions específiques de l'ordenació: les determinades en la Modificació Puntual corresponent.
- Ús predominant industrial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que discorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

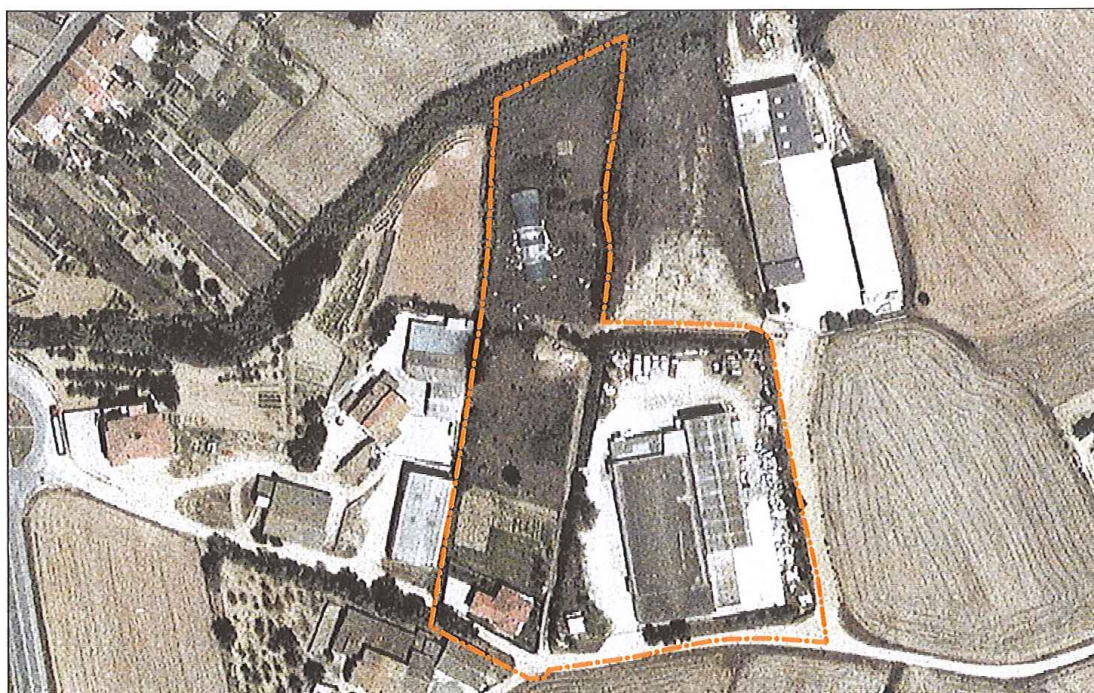
- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que es disposa l'article 91 de la Llei d'Urbanisme.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures públics.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

5347



emplaçament

1 / 15.000



estat actual

PMU LES SERRES II C08

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

paper
din-A4
escala
1 / 2.000

critèris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 16.293,39 m²



imatge (ordenació no vinculant)

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Girona

PMU LES SERRES II C08

escala
1 / 2.000

5316
25 JUNY 2009
de data 04 MARÇ 2009 corresponent a l'expedient de POUM
aprovat provisionalment 18 DES 2008

PMU B03 CARRER DEL CONILL

1. ÀMBIT:

Situat per sobre de la direcció del carrer de l'Empordà, i es correspon en part amb l'àmbit de la Unitat d'Actuació VII del mateix nom. En el seu extrem oriental, limita amb la traça de la Riera Susvalls i s'estén en continuïtat amb els àmbits de PMU B01-B03. La seva superfície és de 23.013 m².

2. OBJECTIUS:

- Incorporar dins dels límits del Sòl Urbà, l'espai entre la riera Susvalls i la prolongació del carrer del Conill, zona verda que és d'origen el parc urbà lineal entorn de la riera que s'estén fins a la carretera de la Bisbal.
- Dotar d'un sector residencial qualificat a la façana del parc de la riera.
- Garantir la continuïtat del carrer del carrer del Conill amb el giratori de la carretera de Marina, i la continuïtat del carrer que s'enllaçaria amb el PMU Co8 Les Serres II, a través de dos ponts per sobre de la riera.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

C DEL CONILL		PMU. B03	
àmbit (m ²)		23.013	
Sòl PRIVAT (m ²)	màxims	50,7 %	11.664
Sòl PÚBLIC (m ²)	mínims	49,3 %	11.349
Zones verdes i espais lliures (2)		34,9 %	
Viari (1)		14,4 %	
edificabilitat bruta (m ² s/m ² s)		12.657	0,55
densitat (habitatges/ha)			40
nº màxim d'habitatges (hab)			92

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

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

- Condicions específiques de l'ordenació: es preveu completar les illes de cases sobre el carrer de la Llebre amb habitatges de PB+2 i proposar una ordenació de bloc plurifamiliar aïllat a l'àmbit pròxim al parc.
- Ús predominant residencial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confluents, o que discorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de cooperació. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que es disposa l'article 91 de la Llei d'Urbanisme.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari, i dels espais lliures públics i zones verdes.
- Es considera obligatòria la constitució d'una junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

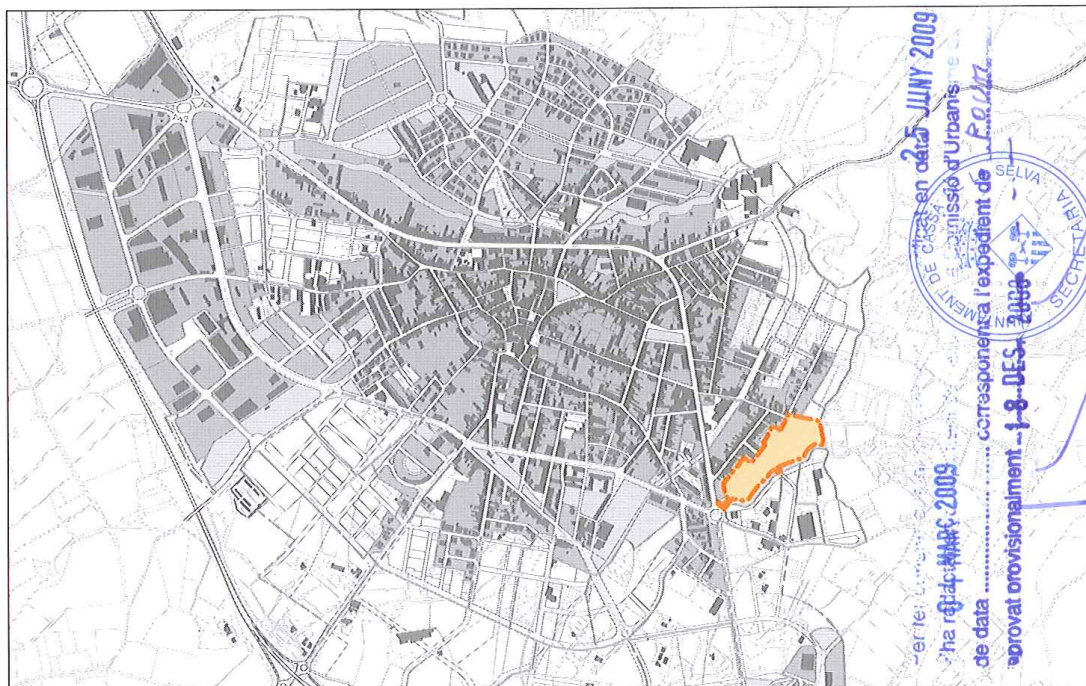
5. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m ²)	Habitatge Renda lliure	Habitatge Protecció Pública	nº Habitatges Total	Densitat Total (hab/ha)	Densitat Hab. Renda lliure (hab/ha)
	sostre (m ²)	sostre (m ²)			
10.758	7.531	3.228	92	40	22,5
85	70 %	30 %			

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Cassà de la Selva

5317



emplaçament

1 / 15.000



estat actual

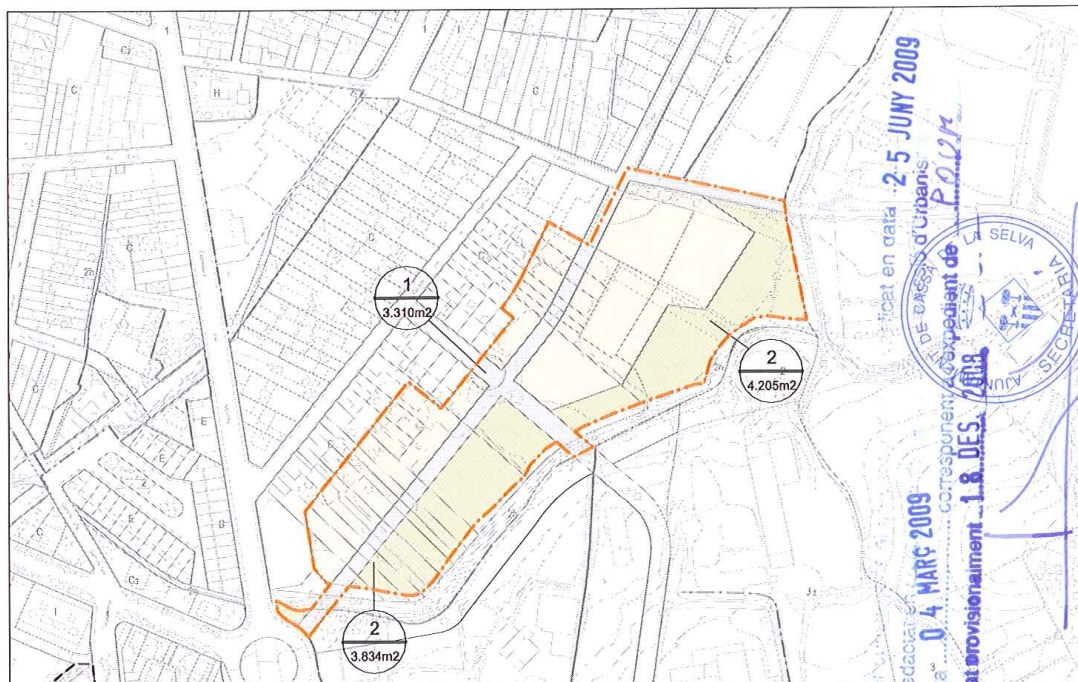


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

PMU CARRER DEL CONILL B 03

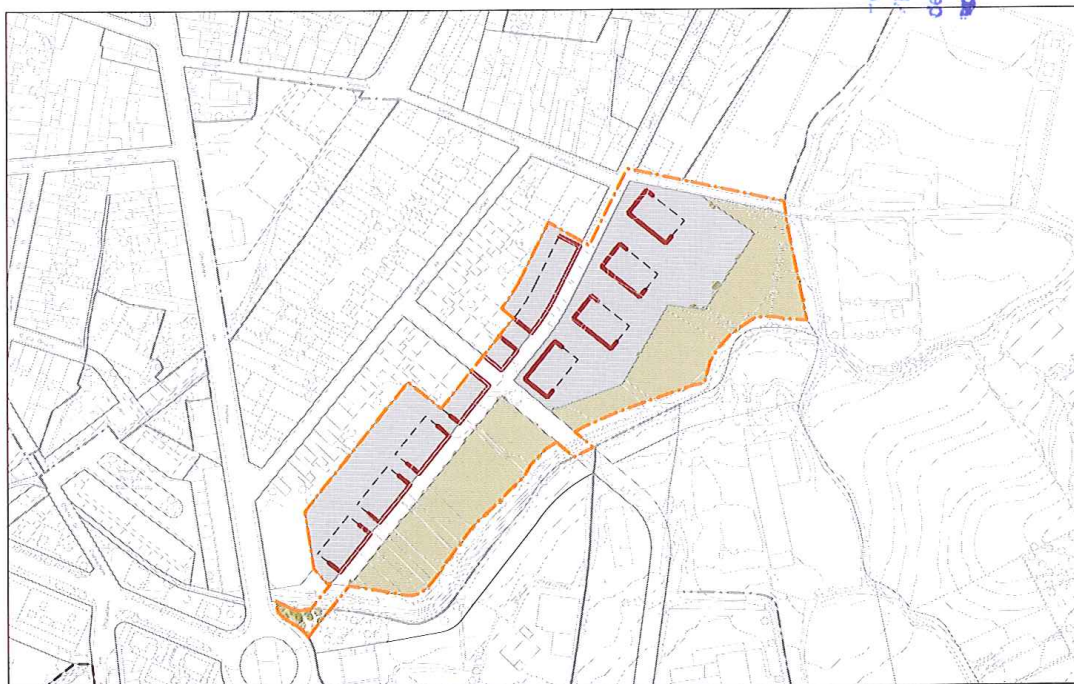
paper
din-A4
escala
1 / 3.000

5318



critèris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 23.013 m²



imatge (ordenació no vinculant)

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

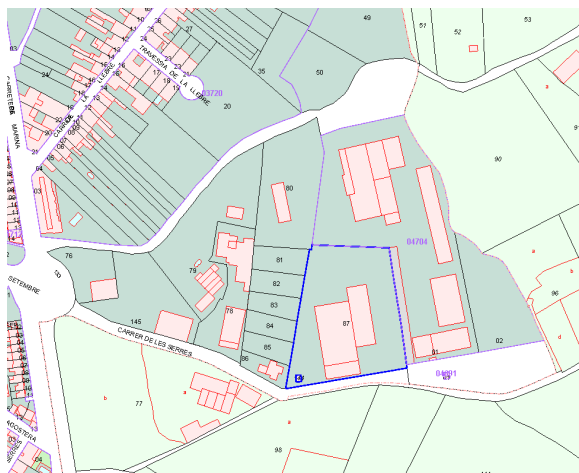
PMU CARRER DEL CONILL

B 03

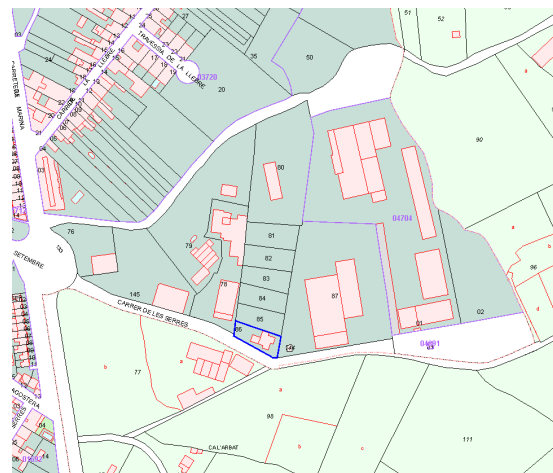
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

paper
din-A4

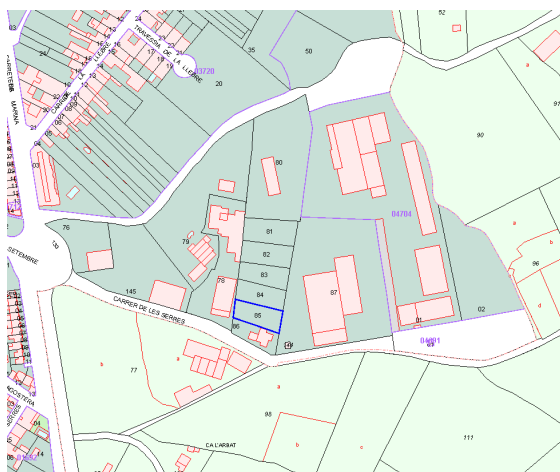
escala
1 / 3.000



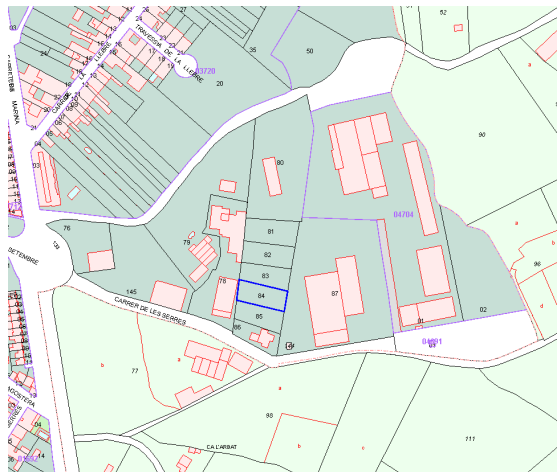
Propietat 1



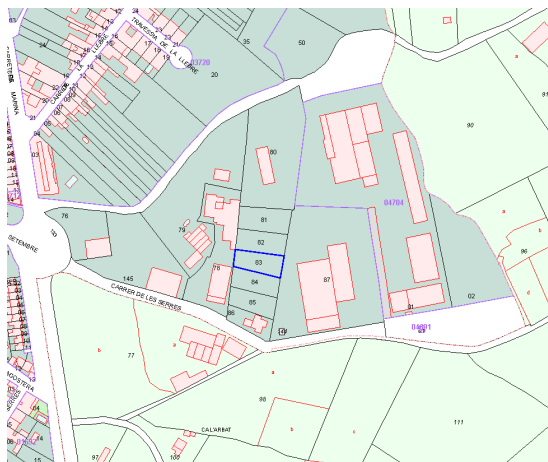
Propietat 2



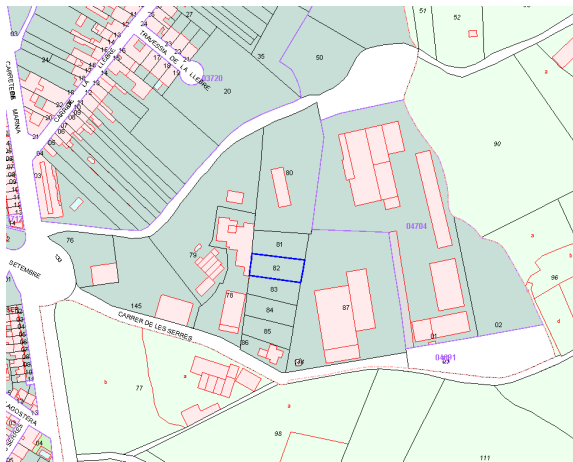
Propietat 3



Propietat 4

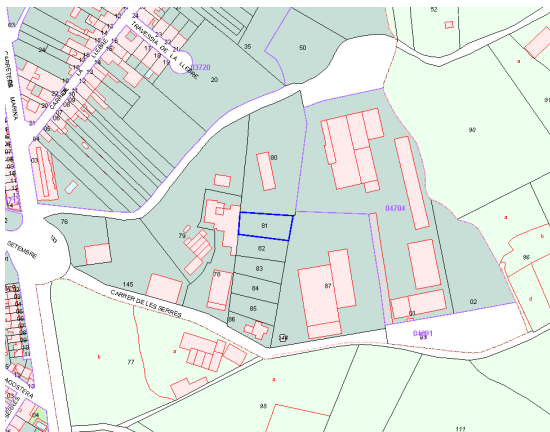


Propietat 5

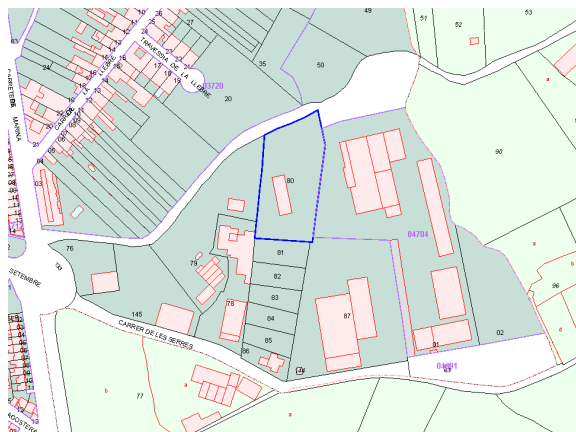


Propietat 6

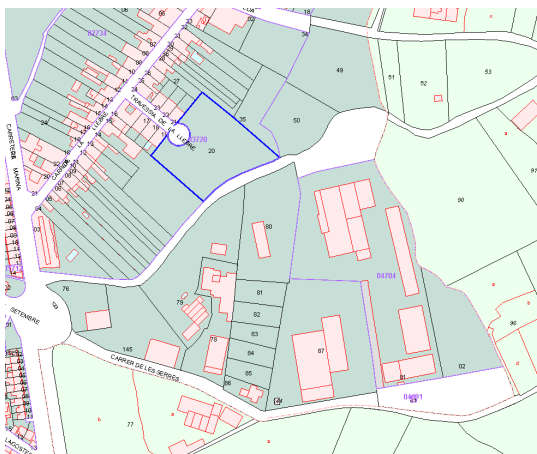
Font: Direcció general de Cadastre, 2022



Propietat 7

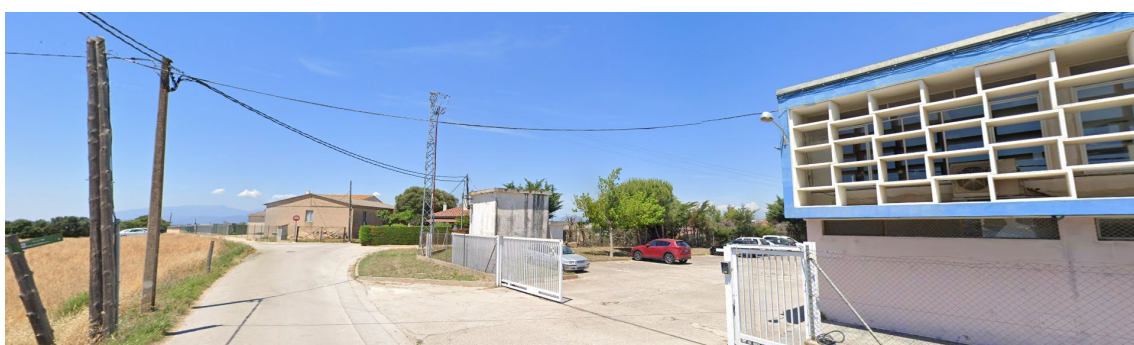


Propietat 8



Propietat 10

Font: Direcció general de Cadastre, 2022



2.4. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL POUM

La naturalesa de la present modificació puntual és la d'adaptar el planejament urbanístic vigent per tal de possibilitar el desenvolupament del pla de millora urbana Les Serres II, que forma part d'un àmbit de desenvolupament més gran, i es troba enmig d'un sector desenvolupat recentment i un altre que tot no haver-se desenvolupat, es troba en funcionament. Aquesta proposta preveu per tant:

En primer lloc, **demostrar la falta de viabilitat de la fitxa urbanística actual per tal de reduir les càrregues urbanístiques i ajustar-les a les possibilitats de desenvolupament en aquest indret**, atès que la seva geometria allargada i estreta no permet una parcel·lació directa sobre el carrer principal. Atenent a la naturalesa industrial del sector, tampoc es veu necessària una nova viabilitat que connecti l'activitat industrial de Les Serres amb el teixit residencial de l'altra banda del torrent (PMU B03 Carrer del Conill), de baixa densitat i amb una amplada de carrers molt reduïda.

En segon lloc, **possibilitar un desenvolupament de la futura implantació de l'ús industrial que s'adapti a les necessitats d'aquesta activitat privada**, atès que des de l'aprovació del POUM no s'ha materialitzat. Aquesta proposta garanteix l'accessibilitat des de la via pública a les finques resultants i permet una implantació sense el carrer de distribució actual. Aquesta proposta elimina la necessitat de connectar amb el barri residencial de l'altra banda del torrent, però no impedeix en cap cas, que es determini una manera d'accedir de titularitat privada, a les entitats que es puguin originar dintre de la mateixa parcel·la,

Concretament, **el PMU C08 Les Serres II** es dota de major viabilitat de desenvolupament futur garantint la urbanització del sistema viari principal que hi dona accés, respectant l'edificabilitat i el sostre màxims del pla de millora vigent. Per tant, es proposa eliminar totalment la construcció del viari secundari de distribució com a sistema vinculant, i es simplifica la reparcel·lació futura a la que resulti, amb accés directe des del carrer principal de Les Serres ja en funcionament.

PMU C08 LES SERRES II	POUM	MPPPOUM	BALANÇ
ÀMBIT	16.293,39 m2 100,00%	16.293 m2 100,0%	=
DISTRIBUCIÓ DE SÒLS			
RESERVES DE SÒL PÚBLIC [mínim]	3.648,38 m2 22,39%	2.163 m2 13,3%	-1.485 m2
X Viari i aparcaments	3.093,06 m2 18,98%	1.575 m2 9,7%	
V Espais lliures	555,32 m2 3,41%	588 m2 3,6%	
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT [màxim]	12.645,01 m2 77,61%	14.130 m2 86,7%	1.485 m2
J/F Industrial entremigera (Clau F) I Industrial aïllada (Clau J)		13.028 m2 80,0%	
G Zona d'Agrupacions d'ús mixte. Habitatge/Taller		1.102 m2 6,8%	
EDIFICABILITAT			
Edificabilitat bruta màxima [m2st/m2s]	0,50	0,50	=
Sostre màxim total [m2]	8.099 100,00%	8.099 100,00%	=

En el **PMU B03 Carrer del Conill**, únicament es modifica puntualment la connexió viària entre l'àmbit i el PMU de Les Serres II. En aquest sentit, s'eliminen 519,72 m2 de carrer i es qualifiquen dintre del sistema d'espais verds. Es justifica la innecessarietat de connectar el sector industrial de Les Serres amb el teixit residencial del Carrer de la Llebre atès a que es tracta de fluxos de mobilitat de naturalesa molt diferent, i en particular el flux industrial, que connecta amb carrers existents poc dimensionats. Les directrius substancials del seu funcionament i de la seva ordenació no és veuen alterats. Els paràmetres urbanístics que es proposen per la modificació en relació als paràmetres vigents són els següents

PMU B03 CARRER DEL CONILL	POUM	MPPPOUM	BALANÇ
ÀMBIT	23.013 m2 100,0%	23.013 m2 100,0%	=
DISTRIBUCIÓ DE SÒLS			
RESERVES DE SÒL PÚBLIC [mínim]	11.349 m2 49,3%	11.349 m2 49,3%	=
X Viari i aparcaments	3.314 m2 14,4%	2.776 m2 14,4%	-538 m2
V Espais lliures	8.035 m2 34,9%	8.573 m2 34,9%	538 m2
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT [màxim]	11.664 m2 50,7%	11.664 m2 50,7%	=
EDIFICABILITAT			
Edificabilitat bruta màxima [m2st/m2s]	0,55	0,55	=
Sostre màxim total [m2]	12.657 100,0%	12.657 100,0%	=
Sostre màxim habitatge renda lliure (màxim) [m2]	7.531	7.531	=
Sostre mínim habitatge amb protecció pública [m2]	3.228	3.228	=
Sostre altres usos [m2]	1.898	1.898	=
HABITATGES			
Nombre màxim habitatges	92 habitatges	92 habitatges	=
Densitat Bruta	40 [hab/Ha]	40 [hab/Ha]	=

En relació a la normativa urbanística del POUM, la proposta que es formula en aquest document no altera els valors de les taules de la normativa urbanística del POUM pel que fa a l'edificabilitat i les reserves de

sòl privat. Puntualment, es modifiquen els valors de superfície destinada a viari previstos a les fitxes urbanístiques dels plans de millora PMUB03 Carrer del Conill i PMU C07 Les Serres II, però en cap cas hi ha afectació sobre el creixement previst pel POUM vigent.

Finalment, en tercer lloc, la modificació planteja també **canviar el sistema de gestió urbanística actual**, de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, **al sistema de gestió per cooperació**, establert en l'article 139 i següents de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, per tal de que l'Ajuntament pugui impulsar la urbanització del carrer en un horitzó temporal acotat.

3. Normativa urbanística

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Marc legal

La present modificació es redacta en virtut del que determinen les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Cassà de la Selva i el Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. L'articulat de la modificació pren com a referència les normes urbanístiques vigents en tot allò que no s'especifica i per tant, serà d'aplicació exclusivament en allò que es modifica.

Article 2. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació és el Capítol segon. Desenvolupament del sòl urbà de les normes urbanístiques del POUM, en particular a les fitxes urbanístiques corresponents als plans de millora urbana descrites a partir de l'article V.2.8. Concretament es modifica puntualment la fitxa del PMU C08 Les Serres II i la fitxa del PMU B03 Carrer del Conill. Aquestes fitxes vigents en el POUM es modifiquen en la normativa i també a la Documentació gràfica NNUU planejament derivat (Fitxes PMU, PAU, SUD i SUND) del POUM.

Article 3. Vigència

Aquesta modificació puntual del planejament entrarà en vigor amb la publicació de la seva aprovació definitiva al DOGC i tindrà vigència indefinida.

Article 4. Desenvolupament

La present MPPOUM modifica les condicions de dues figures de planejament derivat que estan sotmeses al desenvolupament d'un Pla de millora urbana (PMU).

Article 5. Modificació de la fitxa urbanística del PMU C08 Les Serres II

5.1. Es redacten les condicions d'edificació de l'article V.2.8 de la normativa urbanística del POUM que s'han adaptat i/o modificat tal i com segueix. Es modifica el quadre de la fitxa i s'afegeix un punt a l'apartat 4. Condicions de Gestió, on es reconeixen els escenaris de desenvolupament alternatius. Textualment aquest punt diu: *Es contempla com a vinculant el sistema viari principal, admetent una possible vialitat interna, no vinculant i de titularitat privada, amb accés directe al viari principal.*

5.2. La condició d'integració de l'habitatge preexistent. Es modifica el quadre de la fitxa per modificar el sistema de gestió urbanística que serà per cooperació i també per incorporar un nou punt a les condicions de gestió: *Pel que fa a l'habitatge preexistent en el PMU C08 Les Serres II, es contempla la seva compatibilitat dintre del sector amb la qualificació de la Clau G Agrupacions d'ús mixt. En el futur desenvolupament urbanístic del sector caldrà justificar les limitacions de les immissions i les possibles afectacions ambientals i acústiques dels usos industrials propers per tal de minimitzar l'impacte sobre els usos residencials preexistents i garantir d'aquesta manera, la seva compatibilitat. L'estructura de la propietat que impulsi el desenvolupament urbanístic del PMU i les seves figures de gestió (urbanització i reparcel·lació) concretaran oportunament aquestes mesures per garantir aquesta compatibilitat.*

5.3. La fitxa que es proposa és la següent:

PMU C08 LES SERRES II

1. ÀMBIT:

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 intermedi entre les Serres I, a l'est i les Serres III, a l'oest. La seva superfície és de 16.293,39 m².

2. OBJECTIUS:

- Reordenar aquest àmbit on s'emplacen algunes construccions industrials i residencials dins de l'antic Sòl No Urbanitzable.
- Incloure la indústria aïllada preexistent dins del sòl Urbà i preveure una zona per agrupacions d'ús mixt.
- Preservar un tram de l'àmbit fluvial de la riera Susvalls.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

LES SERRES II		PMU. C08
àmbit (m ²)		16.293,39
Sòl PRIVAT (m²)	màxims	77,61 %
Sòl PÚBLIC (m²)	mínims	13,3 %
Zones verdes i espais lliures (2)		3,6 %
Viari (1)		9,7 %
edificabilitat bruta (m²st/m²s)	8.066	0,49505
densitat (habitatges/ha)		
nº màxim d'habitatges (hab)		

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:
Agrupacions d'ús mixt (clau **G**) I Industrial aïllada (clau **J**)

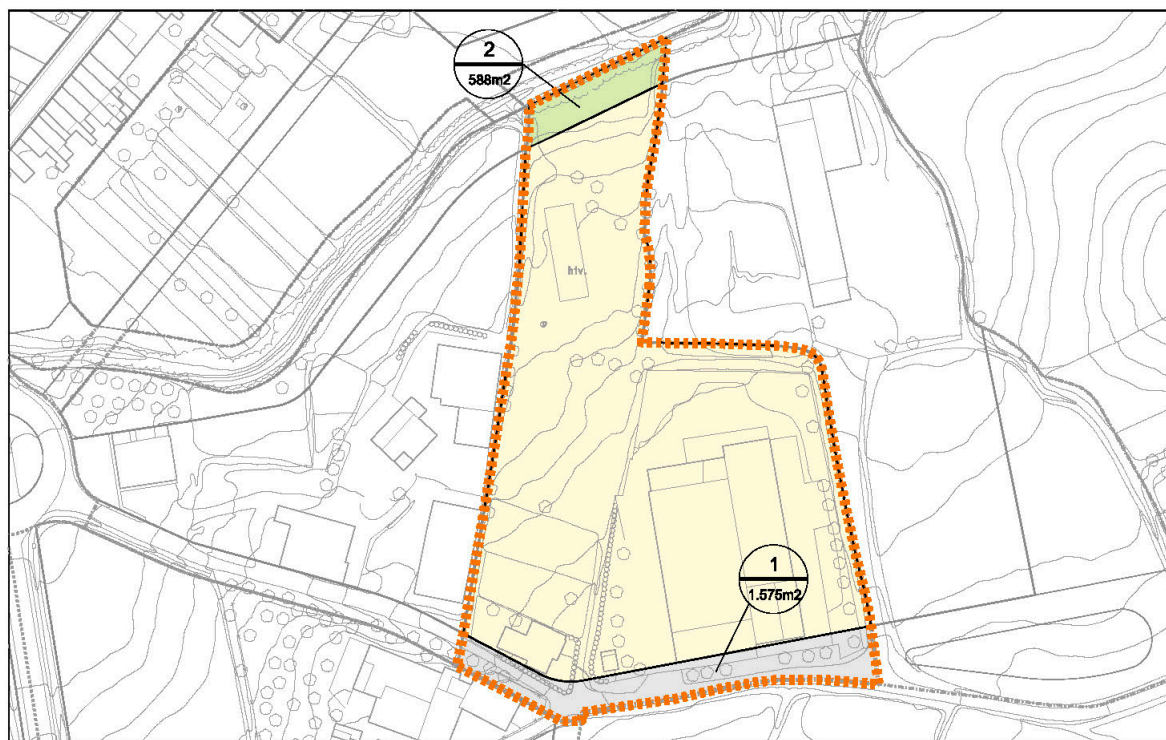
- Condicions específiques de l'ordenació: les determinades en la Modificació Puntual corresponent.
- Ús predominant industrial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que recorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de cooperació. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que es disposa l'article 91 de la Llei d'Urbanisme.
- 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.
- Es contempla com a vinculant el sistema viari principal, admetent una possible vialitat interna, no vinculant i de titularitat privada, amb accés directe al viari principal.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Pel que fa a l'habitatge preexistent en el PMU C08 Les Serres II, es contempla la seva compatibilitat dintre del sector amb la qualificació de la Clau G Agrupacions d'ús mixte de manera transitòria. En el futur desenvolupament urbanístic del sector caldrà justificar les limitacions de les immissions i les possibles afectacions ambientals i acústiques dels usos industrials propers per tal de minimitzar l'impacte sobre els usos residencials preexistents i garantir d'aquesta manera, la seva compatibilitat. L'estructura de la propietat que impulsi el desenvolupament urbanístic del PMU i les seves figures de gestió (urbanització i reparcel·lació) concretaran oportunament aquestes mesures per garantir aquesta compatibilitat.

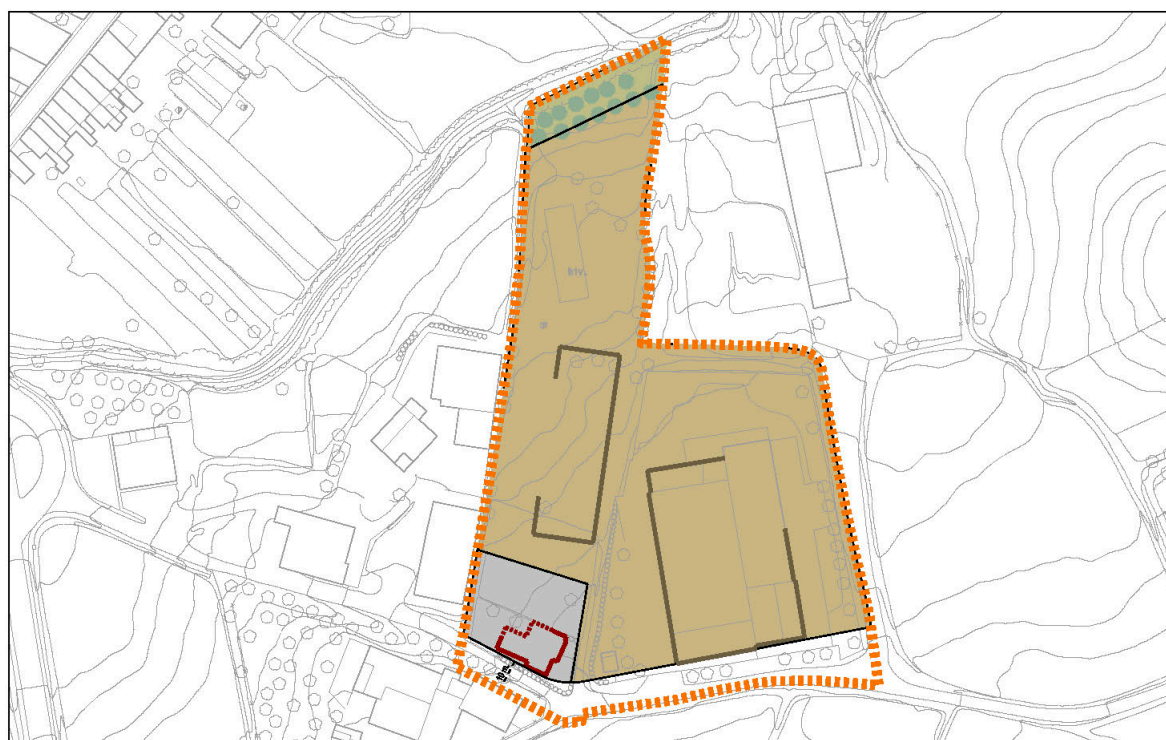
Article 6. Modificació de la fitxa urbanística gràfica del PMU C08 Les Serres II

Es modifica la fitxa gràfica de la Documentació gràfica NNUU planejament derivat (Fitxes PMU, PAU, SUD i SUND) del POUM tal i com segueix:



críters d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 16.293,39 m2



imatge (ordenació no vinculant)

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

PMU LES SERRES II c08

paper
din-A4

escala
1 / 2.000

Article 7. Modificació de la fitxa urbanística del PMU B03 Carrer del Conill

Es redacten les condicions d'edificació de l'article V.2.8 de la normativa urbanística del POUM que s'han adaptat i/o modificat tal i com segueix:

PMU B03 CARRER DEL CONILL

1. ÀMBIT:

Situat per sobre de la directriu del carrer de l'Empordà, i es correspon en part amb l'àmbit de la Unitat d'Actuació VII del mateix nom. En el seu extrem oriental, limita amb la traça de la Riera Susvalls i s'estén en continuïtat amb els àmbits de PMU B01-B03. La seva superfície és de 23.013 m².

2. OBJECTIUS:

- Incorporar dins dels límits del Sòl Urbà, l'espai entre la riera Susvalls i la prolongació del carrer del Conill, zona verda que és d'origen el parc urbà lineal entorn de la riera que s'estén fins a la carretera de la Bisbal.
- Dotar d'un sector residencial qualificat a la façana del parc de la riera.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

C DEL CONILL		PMU. B03	
àmbit (m ²)		23.013	
SÒL PRIVAT (m ²)	màxims	50,7 %	11.664
SÒL PÚBLIC (m ²)	mínims	49,3 %	11.349
Zones verdes i espais lliures (2)		34,9 %	
Viari (1)		14,4 %	
edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)		12.657	0,55
densitat (habitatges/ha)			40
nº màxim d'habitatges (hab)			92

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:
Agrupacions Residencial en Filera (clau E) i Residencial plurifamiliar en Bloc Aïllat (clau I)
- Condicions específiques de l'ordenació: es preveu completar les illes de cases sobre el carrer de la Llebre amb habitatges de PB+2 i proposar una ordenació de bloc plurifamiliar aïllat a l'àmbit pròxim al parc.
- Ús predominant residencial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que discorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de cooperació. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que es disposa l'article 91 de la Llei d'Urbanisme.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari, i dels espais lliures públics i zones verdes.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

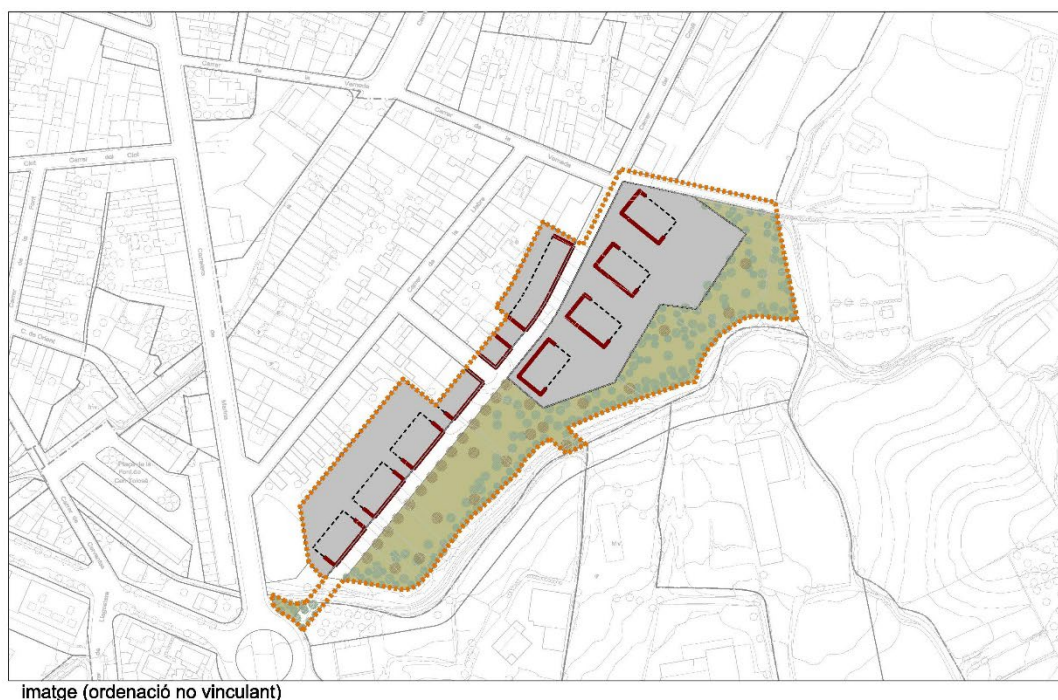
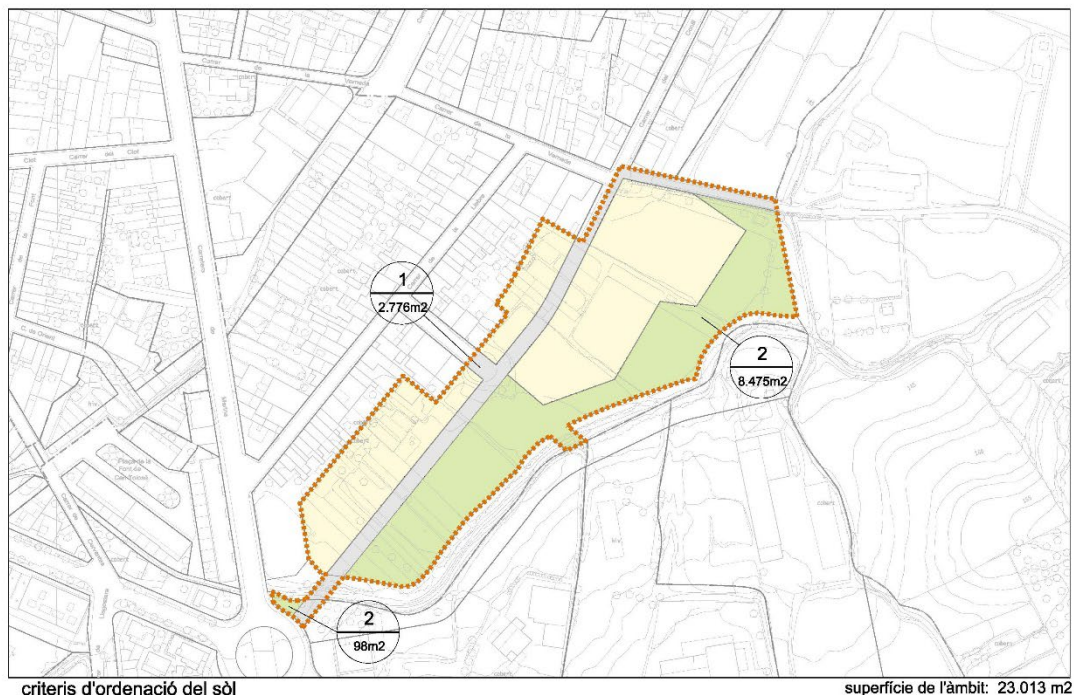
5. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL	Habitatge	Habitatge	nºHabitatges	Densitat	Densitat
MÍNIM	Renda lliure	Protecció Pública	Total	Total	Hab. Renda lliure
(m ²)	sostre (m ²)	sostre (m ²)		(hab/ha)	(hab/ha)
10.758	7.531	3.228	92	40	22,5
85	70 %	30 %			

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

Article 8. Modificació de la fitxa urbanística gràfica del PMU B03 Carrer del Conill

Es modifica la fitxa gràfica de la Documentació gràfica NNUU planejament derivat (Fitxes PMU, PAU, SUD i SUND) del POUM tal i com segueix:



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

PMU CARRER DEL CONILL B03

paper
din-A4

escala
1 / 3.000

4. Avaluació econòmica i financera de les actuacions i agenda

4.1. Avaluació econòmica de la modificació

L'anàlisi de la viabilitat econòmica i financera de la MPPOUM de Cassà de la Selva es detalla fonamentalment en base la figura de planejament resultant del PMU C08 Les Serres II segons els valors de mercat assimilables al municipi. El PMU B03 Carrer del Conill no té una incidència en l'avaluació econòmica de la modificació, ja que únicament elimina un tram de carrer i es qualifica com a zona verda.

Els criteris d'avaluació utilitzats són els següents:

- Tenir en compte la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic -equivalent al 10%-15% segons cada cas- a l'administració actuant lliure de càrregues.
- Es tenen en compte els paràmetres urbanístics definits en les fitxes urbanístiques del POUM per cada tipus de sòl.
- Es tenen en compte els valors unitaris corresponents als costos de transformació urbanística previstos per cadascuna de les actuacions.

Aquests valors s'han obtingut de valors anàlegs resultants d'aquest tipus de transformacions, d'acord amb la següent taula:

COSTOS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA		
ENDERROC		[Euros/m2]
Nau industrial		12
Edifici aïllat		9
Edifici entre mitgeres		18
URBANITZACIÓ		
Viari	rodat amb serveis	220
	rodat sense serveis urbans	180
	vianants	150
	via verda	50
Espais lliures		
		plaça / passeig pavimentat
		180
		zona verda tova
		70
		zona verda amb mínima intervenció
		25
DESPESES DE GESTIÓ		15%

Respecte als costos de construcció de les naus industrials en les seves modalitats, així com també dels usos vinculats a activitat econòmica, s'han tingut en compte els valors de la següent taula, d'acord amb el Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) dels darrers anys. Cal tenir en compte que a causa de la inactivitat del sector immobiliari els costos reals podrien reajustar-se en un 20% a la baixa respecte els preus de referència del BEC.

Costos de construcció obra nova [€/m2]	INDUSTRIAL [nau entre mitgeres]	INDUSTRIAL [nau aïllada]
	[€/m2]	[€/m2]
PEM	371,17 €	514,86 €
BI+DG [19% PEM]	70,52 €	97,82 €
PEC segons BEC	441,69 €	612,68 €
Seguretat i salut [2% PEC]	8,83 €	12,25 €
TOTAL PEC	450,52 €	624,93 €
Gestió i promoció [11,5% PEC]	51,81 €	71,87 €
TOTAL Cost de construcció	502,33 €	696,80 €

Els costos de gestió i promoció inclouen honoraris tècnics, control de qualitat i escomeses, impostos i taxes, notaria i registre de la propietat, entre d'altres despeses.

* Tipologia BEC 2020. Nau industrial normal entre mitgeres.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Butlletí Econòmic de la Construcció I trimestre 2020.

Referent als preus de venda dels diferents productes immobiliaris que inclouen els diferents sectors, l'avaluació econòmica i financera dels mateixos parteix dels preus de mercat dels productes immobiliaris resultants de l'estudi de mercat per la zona geogràfica assimilable al municipi.

PREUS DE MERCAT

Tipologia	[€/m2 construït amb elements comuns]
Solar industrial	150 €
Nau industrial entre mitgeres. Preu lliure.	753 €
Nau industrial aïllada aïllat. Preu lliure.	359 €

Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat local

L'estudi de mercat en relació als preus de venda de les naus industrials a Cassà de la Selva permet observar un espectre de valors molt limitat, que es mostra a la següent taula:

ESTUDI DE MERCAT CASSÀ DE LA SELVA [2022]

Data	Tipologia	Portal	Descripció	Situació	Població / Ciutat	Superfície parcel·la	Superfície construïda [m2]	Valor de venda [€]	Valor unitari [€/m2]
02/2022	Nau industrial	Idealista	Nau		Cassà de la Selva		400	270.000 €	675 €
02/2022	Nau industrial	Idealista	Nau		Cassà de la Selva		548	215.800 €	771 €
02/2022	Nau industrial	Idealista	Nau	Carrer de la Via	Cassà de la Selva		480	280.000 €	583 €
02/2022	Nau industrial	Idealista	Nau	PI del Gironès	Cassà de la Selva		480	300.000 €	833 €
VALOR MITJANA NAU INDUSTRIAL ENTRE MITGERES									753 €
02/2022	Nau industrial	Idealista	Nau	Pla de l'Estanty 19	Cassà de la Selva	part indivisa del 7,14%	4.842	124.000 €	359 €
VALOR MITJANA NAU INDUSTRIAL DE GRAN DIMENSIÓ									359 €
02/2022	Parcel·la industrial	Fotocasa	Solar	PMU B04	Cassà de la Selva		8.564	1.284.600 €	150 €
VALOR MITJANA SOLAR INDUSTRIAL									150 €

4.2. JUSTIFICACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA EN RELACIÓ A LA PROPOSTA DE LA MPPPOUM

El balanç de la modificació és el següent:

PMU C08 LES SERRES II	POUM	MPPPOUM	BALANÇ
ÀMBIT	16.293,39 m2 100,00%	16.293 m2 100,0%	=
DISTRIBUCIÓ DE SÒLS			
RESERVES DE SÒL PÚBLIC [mínim]	3.648,38 m2 22,39%	2.163 m2 13,3%	-1.485 m2
X Viari i aparcaments	3.093,06 m2 18,98%	1.575 m2 9,7%	
V Espais lliures	555,32 m2 3,41%	588 m2 3,6%	
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT [màxim]	12.645,01 m2 77,61%	14.130 m2 86,7%	1.485 m2
J/F Industrial entremetgere (Clau F) I Industrial aïllada (Clau J)		13.028 m2 80,0%	
G Zona d'Agrupacions d'ús mixte. Habitatge/Taller		1.102 m2 6,8%	
EDIFICABILITAT			
Edificabilitat bruta màxima [m2st/m2s]	0,50	0,50	=
Sostre màxim total [m2]	8.099 100,00%	8.099 100,00%	=

PMU B03 CARRER DEL CONILL	POUM	MPPPOUM	BALANÇ
ÀMBIT	23.013 m2 100,0%	23.013 m2 100,0%	=
DISTRIBUCIÓ DE SÒLS			
RESERVES DE SÒL PÚBLIC [mínim]	11.349 m2 49,3%	11.349 m2 49,3%	=
X Viari i aparcaments	3.314 m2 14,4%	2.776 m2 14,4%	-538 m2
V Espais lliures	8.035 m2 34,9%	8.573 m2 34,9%	538 m2
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT [màxim]	11.664 m2 50,7%	11.664 m2 50,7%	=
EDIFICABILITAT			
Edificabilitat bruta màxima [m2st/m2s]	0,55	0,55	=
Sostre màxim total [m2]	12.657 100,0%	12.657 100,0%	=
Sostre màxim habitatge renda lliure (màxim) [m2]	7.531	7.531	=
Sostre mínim habitatge amb protecció pública [m2]	3.228	3.228	=
Sostre altres usos [m2]	1.898	1.898	=
HABITATGES			
Nombre màxim habitatges	92 habitatges	92 habitatges	=
Densitat Bruta	40 [hab/Ha]	40 [hab/Ha]	=

La obtenció de la totalitat del sòl públic del PMU C08 Les Serres II que es considera sistema viari general imprescindible per interconnectar els tres àmbits de Les Serres està garantit.

A continuació es mostren les fitxes que justifiquen la sostenibilitat econòmica i financera d'acord amb el que proposa la modificació puntual del POUM per la figura de planejament afectada del PMU C08 Les Serres II, en el que es **demonstra que la rendibilitat entre l'actual fitxa urbanística vigent en el POUM i l'escenari de desenvolupament que contempla la nova fitxa de la MPPPOUM és superior i per tant, dota de major viabilitat el desenvolupament urbanístic del pla de millora.**

En qualsevol cas, la comparativa entre el PMU vigent i del PMU proposat, justifica com a necessària aquest ajust de càrregues urbanístiques per demostrar la seva viabilitat econòmica, com es mostra a les taules següents:

POUM

PMU C08 LES SERRES II Sexenni 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

		Superfície [m2]
Àmbit		16.293
Sistemes		3.648
	Viari	3.093
	Pont	500
	Places	
	Parcs i jardins	555
	Equipaments	
	Serveis tècnics	
Sòl privat		12.645
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic		10%
Ús predominant		Industrial
Edificabilitat	[m2st/sòl]	0,50
Sostre total	[m2st]	8.099

PARÀMETRES ECONÒMICS

Cost de transformació urbanística		[€ totals]
	Vialitat	220
	Pont	1100
	Places	
	Parcs i jardins	70
	Enderrocs	
	Altres costos (pont)	150,00
	Indemnitzacions	
	Despeses de gestió	0,15
	TOTAL [€]	1.515.247
	TEMPS [anualitats]	1
Cost de construcció de l'edificació		[€ totals]
	Nau industrial entre mitgeres	502
	Nau industrial aïllada	697
	TOTAL [€]	4.068.403
	TEMPS [anualitats]	1
Ingressos de la venda de l'edificació		[€ totals]
	Nau industrial entre mitgeres	753
	Nau industrial aïllada	359
	TOTAL [€] [90% del sostre]	5.489.387
	TEMPS [anualitats]	1
Balanç	Rendibilitat	-1,7%
	Temps [anualitats]	-94.264
		3

PMU C08 LES SERRES II Sexenni 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Superfície [m2]
Àmbit	16.293
Sistemes	2.163
Viari	1.575
Places	
Parcs i jardins	588
Equipaments	
Serveis tècnics	
Sòl privat	14.130
Industrial	13.028
Agrupació mixta	1102,17
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%
Ús predominant	Industrial
Edificabilitat [m2st/sòl]	0,50
Sostre total [m2st]	8.099

PARÀMETRES ECONÒMICS

Cost de transformació urbanística		[€ totals]
Vialitat	220	346.500
Places		
Parcs i jardins	70	41.160
Enderrocs		
Altres costos		
Indemnitzacions		
Despeses de gestió	0,15	58.149
TOTAL [€]		445.809
TEMPS [anualitats]		1
Cost de construcció de l'edificació		[€ totals]
Nau industrial entre mitgeres	502	4.068.403
Nau industrial aïllada	697	
TOTAL [€]		4.068.403
TEMPS [anualitats]		1
Ingressos de la venda de l'edificació		[€ totals]
Habitatge	1.200	360.000
Nau industrial entre mitgeres	753	6.099.318
Nau industrial aïllada	359	
TOTAL [€] [90% del sostre]		5.813.387
TEMPS [anualitats]		1
Balanç	Rendibilitat	28,8%
	Temps [anualitats]	1.299.174
		3

En relació als valors de la taula

Els valors utilitzats per aquesta taula són orientatius i tenen la finalitat de justificar que la tramitació de la MPPOUM és viable. Són per tant, valors de referència que en la posterior tramitació de la figura de planejament (PMU) i les figures de gestió que segueixin, es concretaran i s'actualitzaran amb valors econòmics actualitzats de l'estudi de mercat oportú que es realitzi.

Condicions de compatibilitat de l'habitatge preexistent

En el desenvolupament del PMU i les figures de gestió que es deriven posteriorment on es concretaran les condicions de la compatibilitat de la finca resultant on actualment es troba l'habitatge existent per tal de

garantir la seva integració dintre del sector, determinant quines són les mesures reguladores de les immissions i de l'impacte acústic i ambiental de l'ús industrial perquè aquesta coexistència sigui possible.

4.3. Informe de sostenibilitat econòmica

La naturalesa d'aquesta modificació i les seves determinacions té conseqüències mínimes sobre el balanç econòmic del POUM.

En el cas del PMU C08 Les Serres II, s'elimina com a paràmetre vinculant, l'execució del viari interior de distribució del sector, dotant de flexibilitat el sector, també tenint en compte que la presència d'un habitatge preexistent podria generar indemnitzacions que caldria considerar per tal de que el desenvolupament continués essent rendible.

Per altra banda, queda també justificada com a no necessària la construcció d'un carrer que connecti el sector amb el l'àmbit del PMU B03 Carrer del Conill, perquè barreja fluxos de mobilitat de naturaleses molt diferents i connecta amb carrers poc dimensionats. Eliminat el tram de carrer que travessa els torrents existents redueix substancialment els elevats costos d'urbanització que resulta de la construcció de ponts. Per tant, la rendibilitat del sector, amb aquesta modificació, permet modular el balanç econòmic segons la intensitat de l'aprofitament privatiu que s'ordini dintre de l'àmbit, el cost d'un carrer interior no vinculant i una possible indemnització en el cas de reduir la parcel·la on actualment es troba l'habitatge. En tots els escenaris previstos, el balanç resultant es manté com a positiu quedant així justificada la modificació puntual que es proposa pel que fa a la seva sostenibilitat econòmica.

En qualsevol cas, la reserva viària prevista com a sistema viari general es manté de manera substancial com en la fitxa vigent del POUM.

4.4. Agenda

La proposta que es formula en el present document serà executiva amb la publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió territorial d'urbanisme.

5. Informe ambiental

5.1. ANTECEDENTS

Per tal de donar compliment als requisits legals i alhora garantir que la modificació de planejament no suposa una alteració de les condicions mediambientals del planejament vigent que es modifica.

Aquest informe és preceptiu per a la tramitació de planejament general, d'acord amb la llei d'urbanisme de Catalunya, concretament amb l'article 96 on es diu que "la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació", i per tant, és necessària la documentació ambiental adequada fixant com a mínim l'informe mediambiental, d'acord amb l'apartat f de l'article 59.1.

L'àmbit de la modificació que es proposa, no planteja canvis en els criteris de desenvolupament urbanístic sostenible sota els que es va redactar el POUM vigent, d'acord amb l'article 3 del TRLUC 1/2010, i tampoc altera els aspectes ambientals amb que es va redactar el POUM vigent, fonamentals per determinar la oportunitat i el grau d'impacte ambiental associat a aquesta modificació.

En aquest sentit, la modificació del pla de millora PMU C08 Les Serres II i el pla de millora PMU B03 Carrer del Conill de la normativa urbanística vigent no modifica el desenvolupament urbanístic sostenible del planejament general aprovat, i tampoc ocasiona canvis en la protecció i la preservació del medi urbà i territorial que no estiguessin ja previstos. Així com tampoc, planteja canvis en el model d'ocupació del planejament general aprovat.

5.2. NATURALESA DE LA MPPPOUM EN RELACIÓ A L'AVALUACIÓ AMBIENTAL

En l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la mateixa, havent d'incorporar l'informe ambiental aquelles modificacions que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles que tinguin alguna repercussió ambiental.

En aquest sentit, pel que fa a la modificació que es planteja en el present document, els 2 àmbits es corresponen amb un entorn completament urbanitzat en el que es pot afirmar que no hi ha aspectes ambientals rellevants que es derivin com a conseqüència dels canvis proposats per cap de les modificacions:

PMU C03 Les Serres II: es tracta d'una modificació de la normativa urbanística en la fitxa urbanística per tal de dotar de major flexibilitat de desenvolupament. Es redueix notablement l'impacte eliminant la previsió d'un nou carrer sobre el torrent, entre aquest àmbit i el del Carrer del Conill, i la seva corresponent construcció de ponts. Es considera en aquest sentit un impacte ambiental positiu substancial.

PMU B03 Carrer del Conill: es tracta d'una modificació de la normativa urbanística en la fitxa urbanística per tal de dotar de major flexibilitat de desenvolupament. Es redueix notablement l'impacte eliminant la previsió d'un nou carrer sobre el torrent, entre aquest àmbit i el de Les Serres II, i la seva corresponent construcció de ponts. Es considera en aquest sentit un impacte ambiental positiu substancial.

En la *Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica*, determina en la seva *Disposició addicional Vuitena* el següent:

1. Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la present disposició.

En el **punt 6** de la **Disposició addicional vuitena** de la Llei 16/2015 es determina quins casos són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària (lletra a), quins casos són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada (lletra b) i quins casos no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica (lletra c). Es transcriu literalment el punt 6, lletra c, de la disposició:

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

Per tant, l'objecte de la present modificació puntual no planteja efectes significatius sobre el medi ambient, es refereix a un àmbit de sòl urbà ja inclòs en el planejament urbanístic general i no consta que formi part del que s'estableix en l'apartat Quart de la lletra a) de la disposició.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

En conclusió, per tot el que s'exposa en aquest informe, es considera que la present modificació no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica.

5.3. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Donant resposta a les determinacions establertes en l'article 21 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, en relació al contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental, es conclou el següent:

PRIMER.

L'objecte de la present modificació es situa en dos àmbits del sòl urbà no consolidat, amb la finalitat de dotar de major flexibilitat de desenvolupament eliminant la obligatorietat de construcció d'un carrer de distribució interna, dotant de major flexibilitat la futura implantació de l'ús industrial, i també eliminant la construcció de la connexió viària entre els dos àmbits, havent de sobrepassar un torrent amb la construcció de ponts i malmetent la seva funció com a connector ecològic. Aquesta regularització puntual no modifica el desenvolupament urbanístic sostenible del planejament general aprovat, i tampoc ocasiona canvis en la protecció i la preservació del medi urbà i territorial. Així com tampoc, planteja canvis en el model d'ocupació del planejament general aprovat.

En aquest sentit, la naturalesa d'aquesta modificació no té una incidència mediambiental en l'estructura general del municipi de Cassà de la Selva amb la que es va aprovar definitivament el POUM.

SEGON.

La identificació, descripció i avaluació ambiental dels efectes de la modificació no generen un efecte significatiu sobre el medi ambient que no estigués ja contemplat en el planejament urbanístic vigent (POUM).

TERCER.

Les determinacions de la present modificació no generen en cap cas efectes adversos sobre el medi ambient ni en potencien les repercussions favorables.

Per tant, es conclou que la modificació puntual de planejament proposada no contradiu els criteris de sostenibilitat urbanística amb que es va redactar el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Cassà de la Selva, així com tampoc altera la coherència amb el seu model de desenvolupament urbanístic sostenible previst, atès a que no genera un impacte rellevant sobre el medi on s'emplaça.

6. Avaluació de la mobilitat generada

El **Reglament de la Llei d'urbanisme**, determina en el seu **article 118.4**, que *les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. Així com també, s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent*

El *Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada* defineix l'àmbit d'aplicació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada a l'article 3.1 que es transcriu literalment a continuació:

Article 3

Àmbit d'aplicació

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

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

La naturalesa d'aquesta modificació no comporta cap nova classificació de sòl urbà o urbanitzable i per tant, d'acord amb l'apartat b), no precisa d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

7. Memòria social

La naturalesa d'aquesta modificació es centra exclusivament en la modificació de paràmetres urbanístics de dos sectors de sòl urbà no consolidat, un de naturalesa industrial i l'altre residencial. La única afectació es produeix en la supressió del carrer previst que els posa en relació, atenent precisament a la innecessarietat d'establir aquesta reserva com a vinculant.

No s'alteren valors que puguin tenir una incidència directa amb la memòria social del document, més enllà que el de facilitar un desenvolupament ja previst amb el POUM vigent.

8. Documentació gràfica

1.	SITUACIÓ
2.	FITXA URBANÍSTICA: PMU C08 LES SERRES II. Planejament vigent FITXA URBANÍSTICA: PMU C08 LES SERRES II. Planejament vigent FITXA URBANÍSTICA: PMU C08 LES SERRES II. Proposta FITXA URBANÍSTICA: PMU C08 LES SERRES II. Criteris d'ordenació
3	FITXA URBANÍSTICA: PMU B03 CARRER DEL CONILL. Planejament vigent FITXA URBANÍSTICA: PMU B03 CARRER DEL CONILL. Proposta

Àmbits de la modificació



legenda

- Sòl urbà consolidat
- Sòl urbà no consolidat (PMU/PAU)

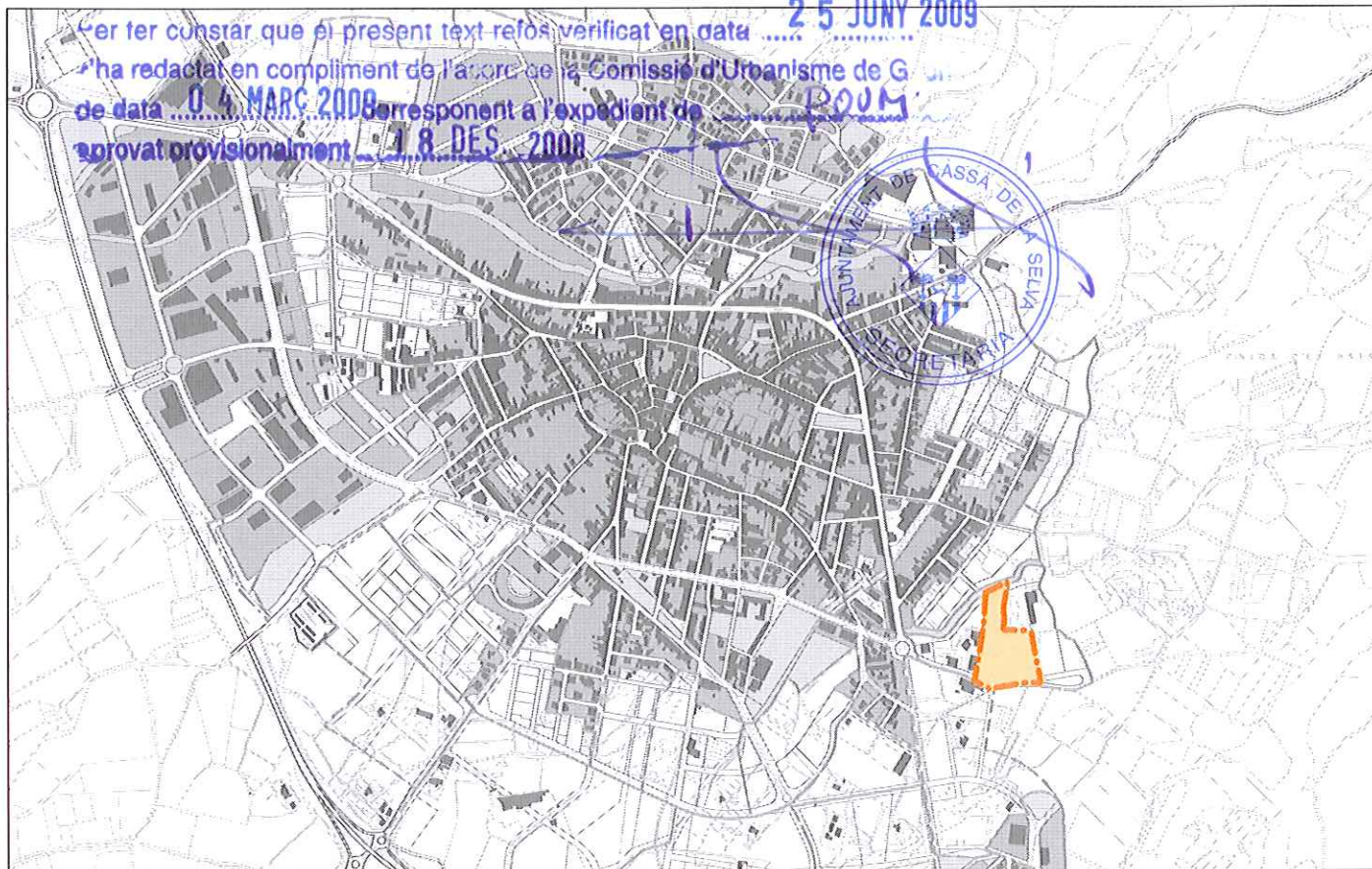
PMU B03
Carrer del Conill

PMU C08
Les Serres II

25 JUNY 2009

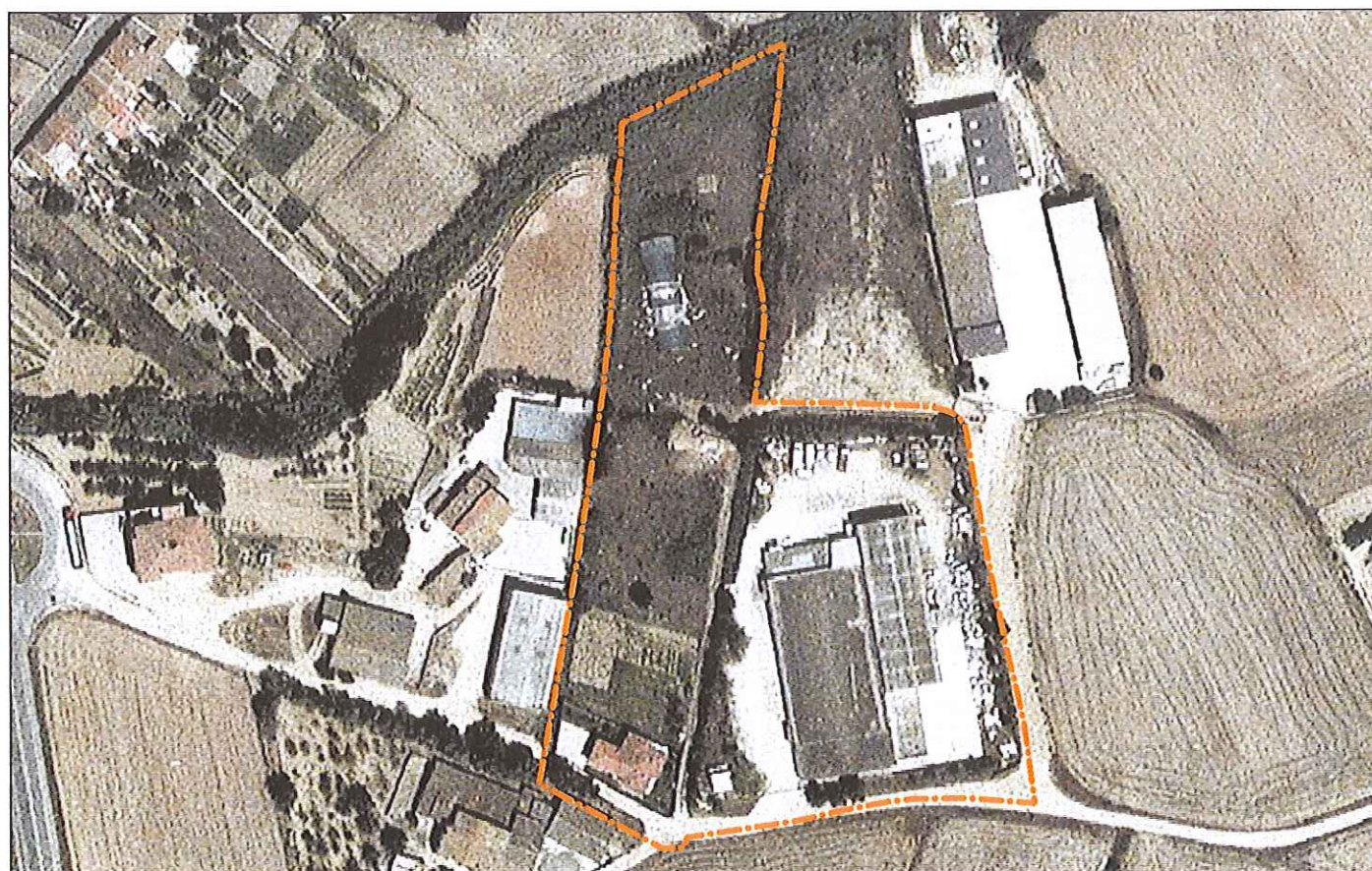
Per fer constar que el present text refós verificat en data
 s'ha redactat en compliment de l'acta de la Comissió d'Urbanisme de G...
 de data 04 MARÇ 2008 corresponent a l'expedient de...
 aprovat provisionalment 18 DES 2008

ROOM



emplaçament

1 / 15.000



estat actual

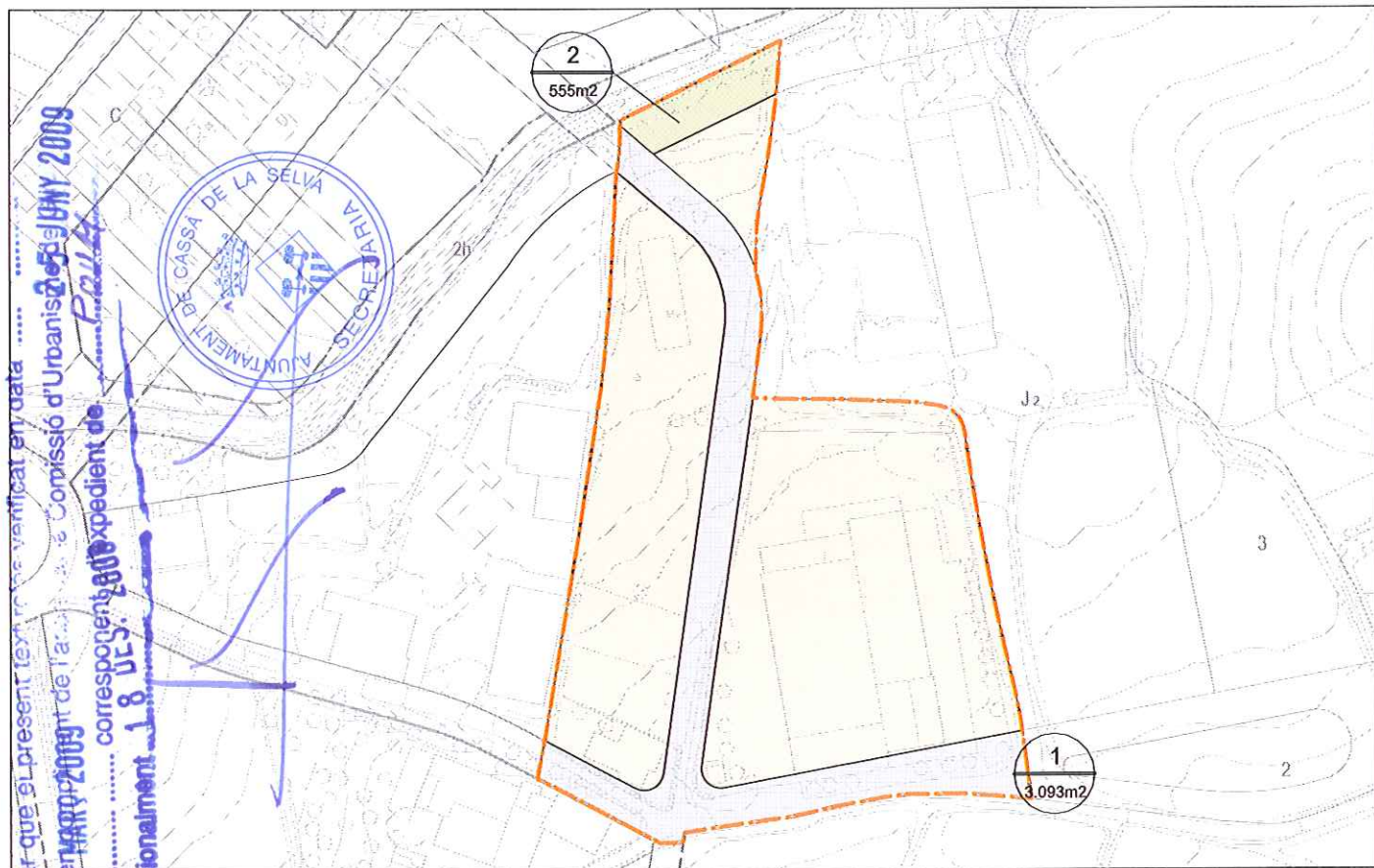
PMU LES SERRES II c08



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Girona

paper
 din-A4
 6 12 24

escala
 1 / 2.000
 6 12 24



criteris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 16.293,39 m²

imatge (ordenació no vinculant)

Govern de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Girona

ordenació del sòl

VINCLANT

- àmbit de planejament
- viari
- espais lliures / equipaments

- àmbit d'aprofitament privat
- traçat viari no vinculant

NO VINCLANT

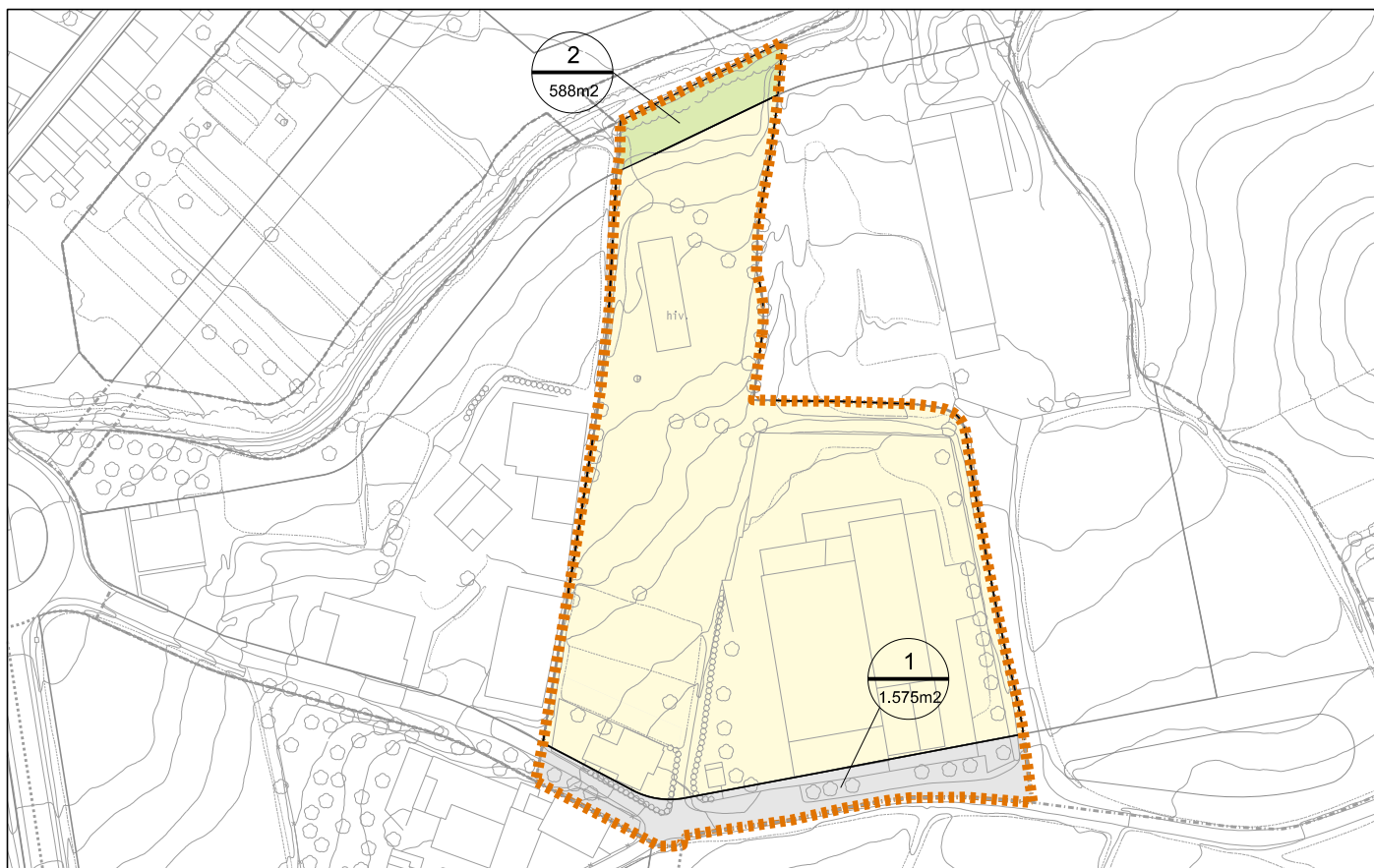
- intensitat edificatòria
- equipaments / espais lliures
- edificació

paper
 din-A4

escala
 1 / 2.000

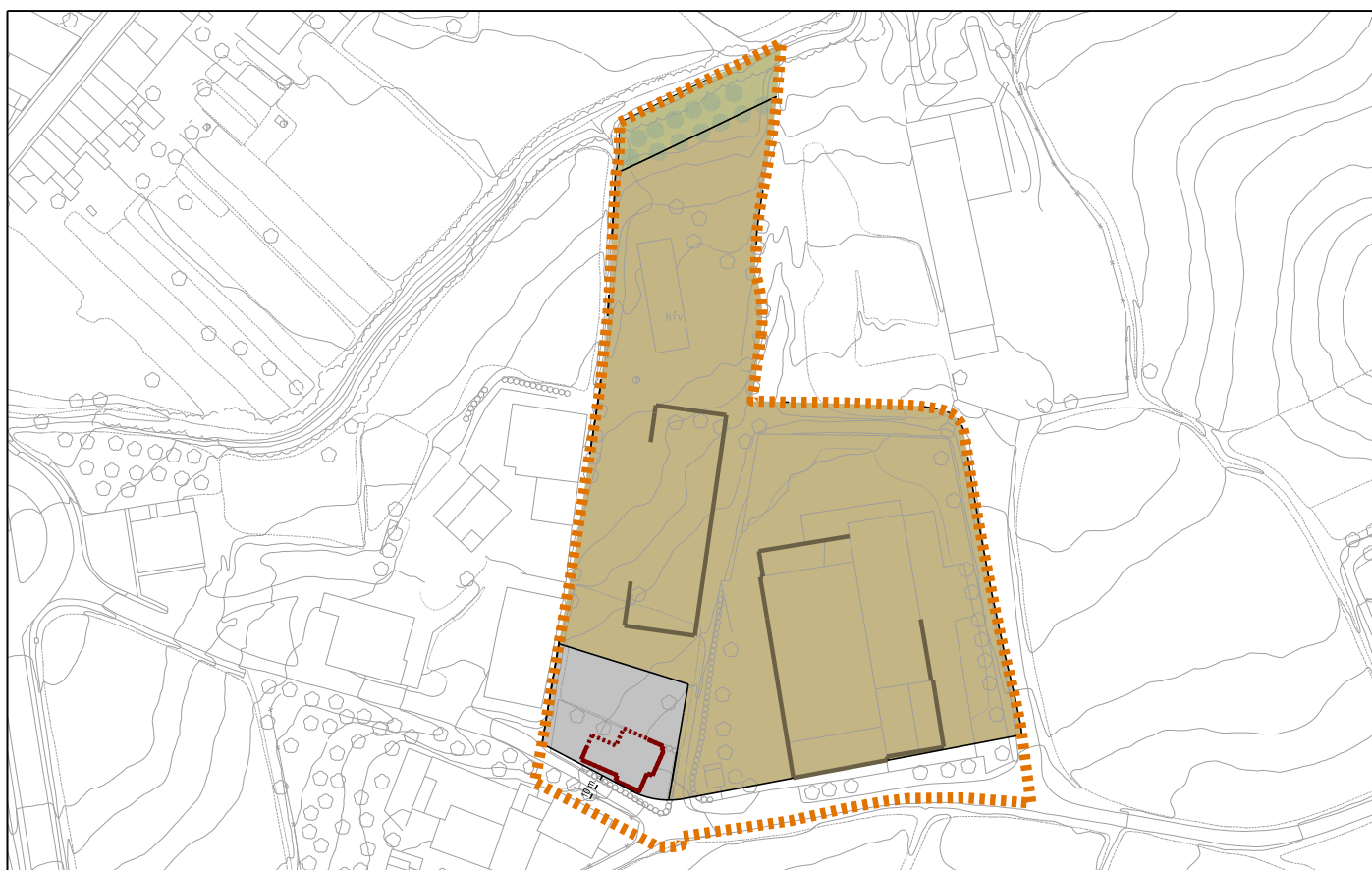
PMU LES SERRES II

c08



critèris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 16.293,39 m²



imatge (ordenació no vinculant)

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

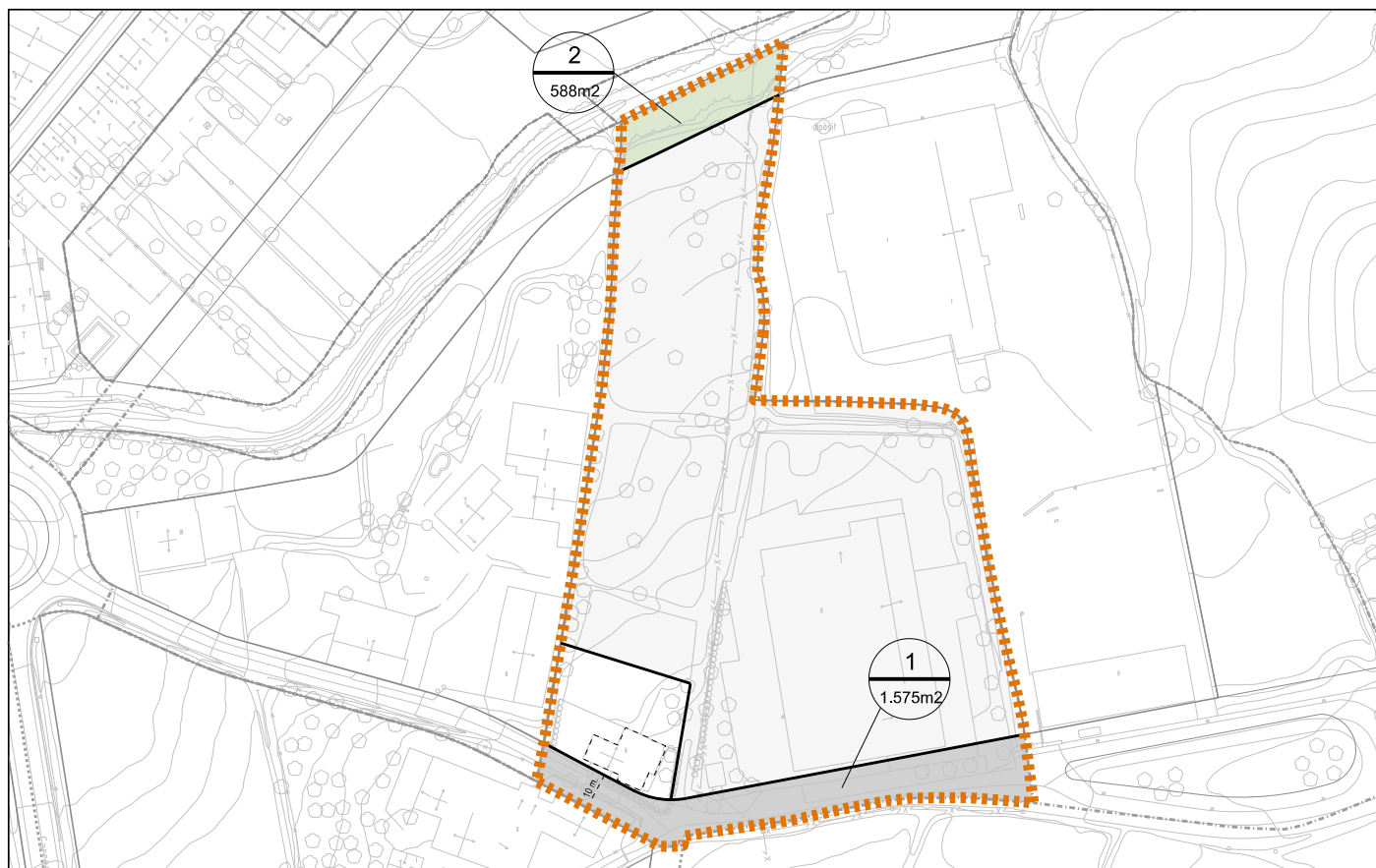
PMU LES SERRES II c08

paper
din-A4

0 10 20

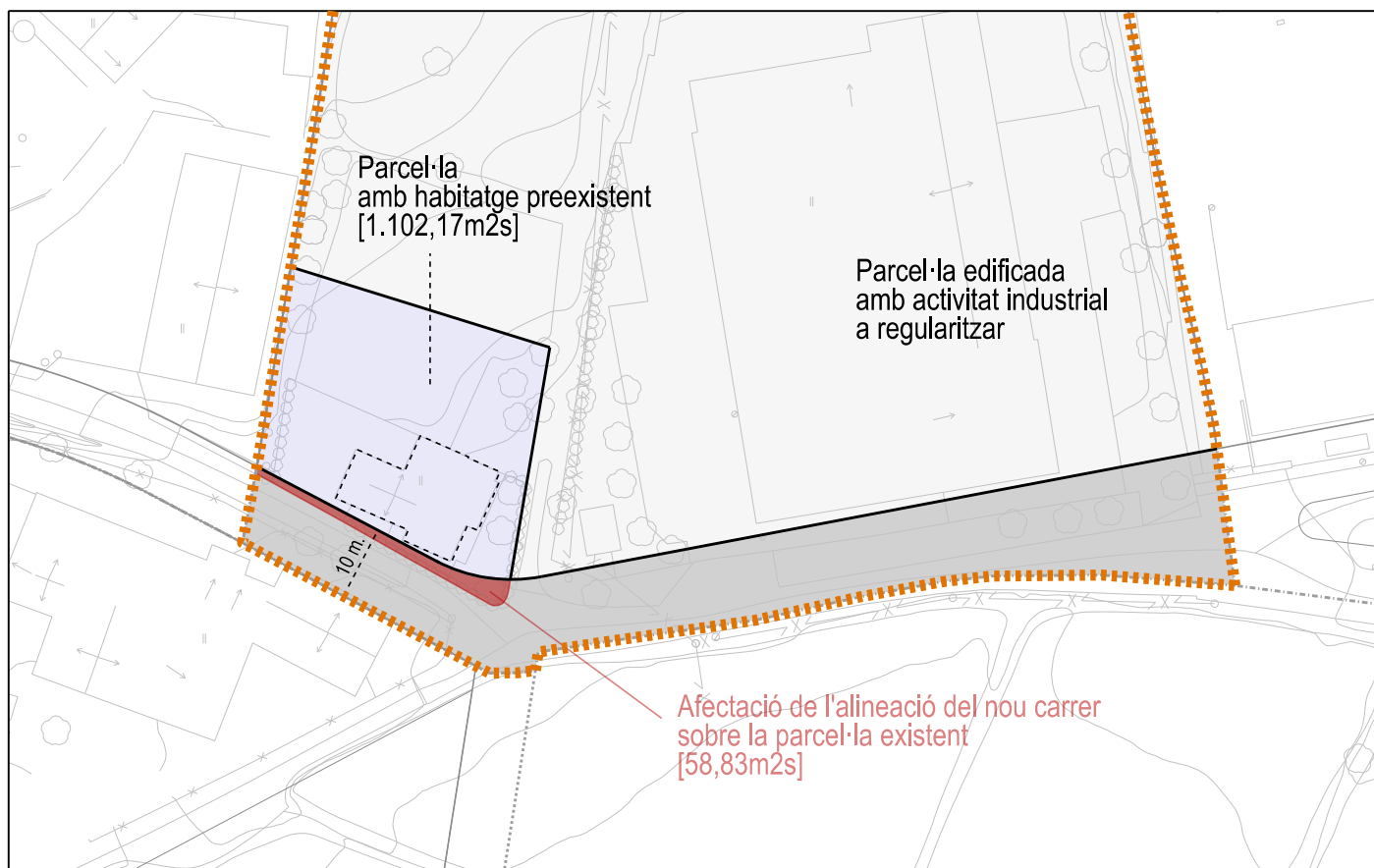
escala
1 / 2.000

0 10 20



Críteris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 16.293,39 m²



Críteris d'ordenació del sòl

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

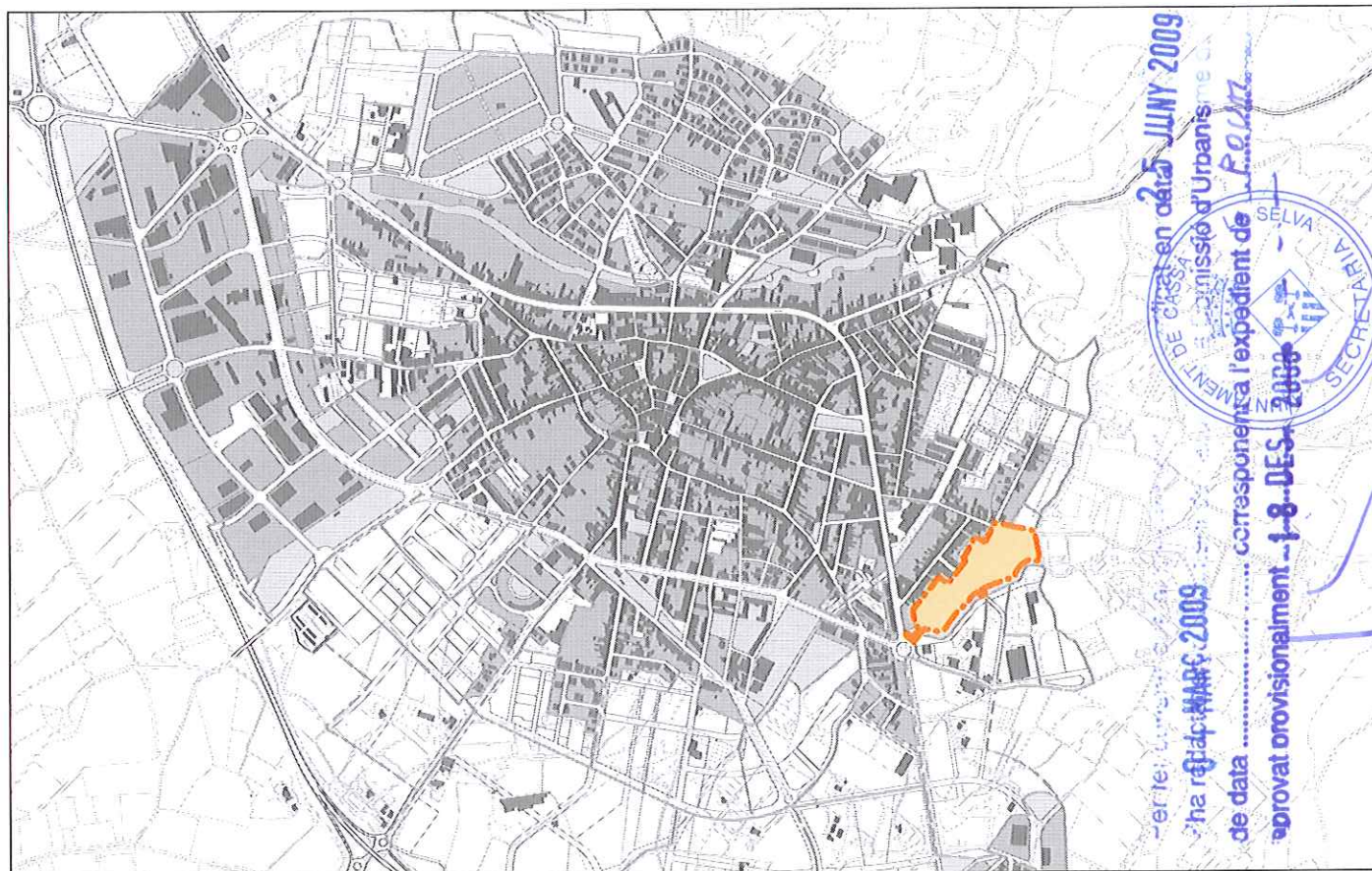
PMU LES SERRES II c08

paper
din-A4

0 10 20

escala
1 / 2.000

0 10 20



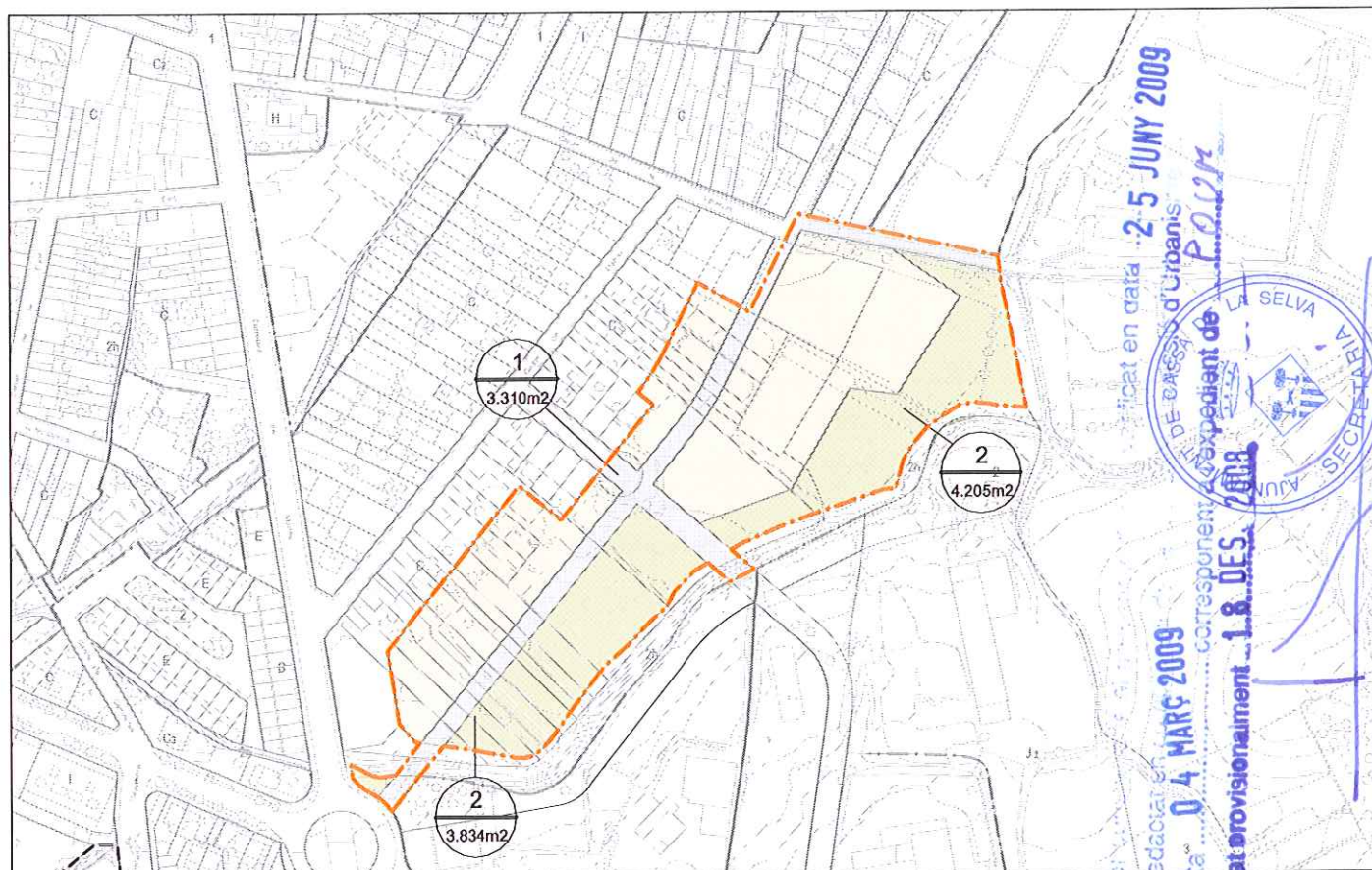
emplaçament

1 / 15.000



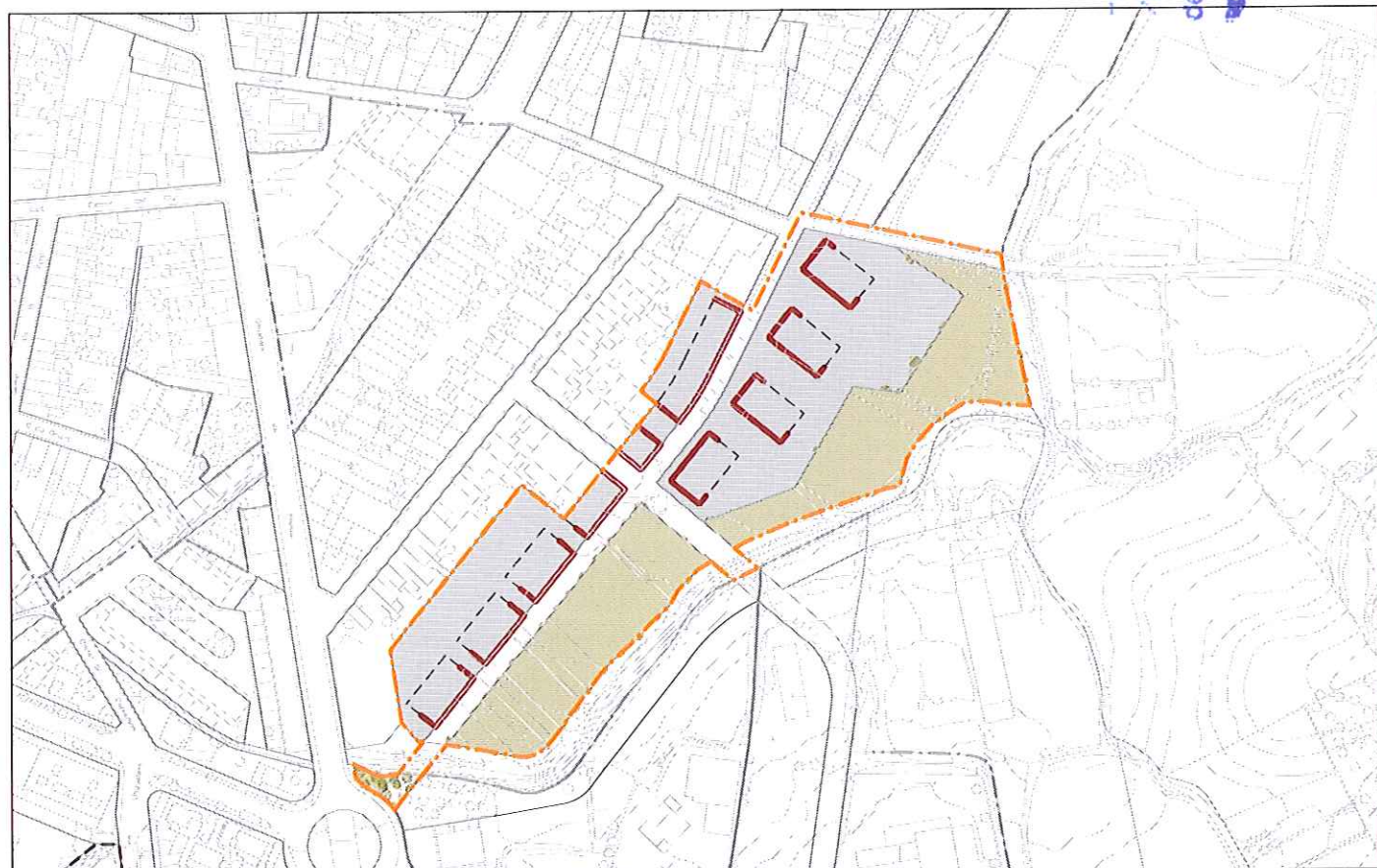
estat actual





criteris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 23.013 m²



imatge (ordenació no vinculant)

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

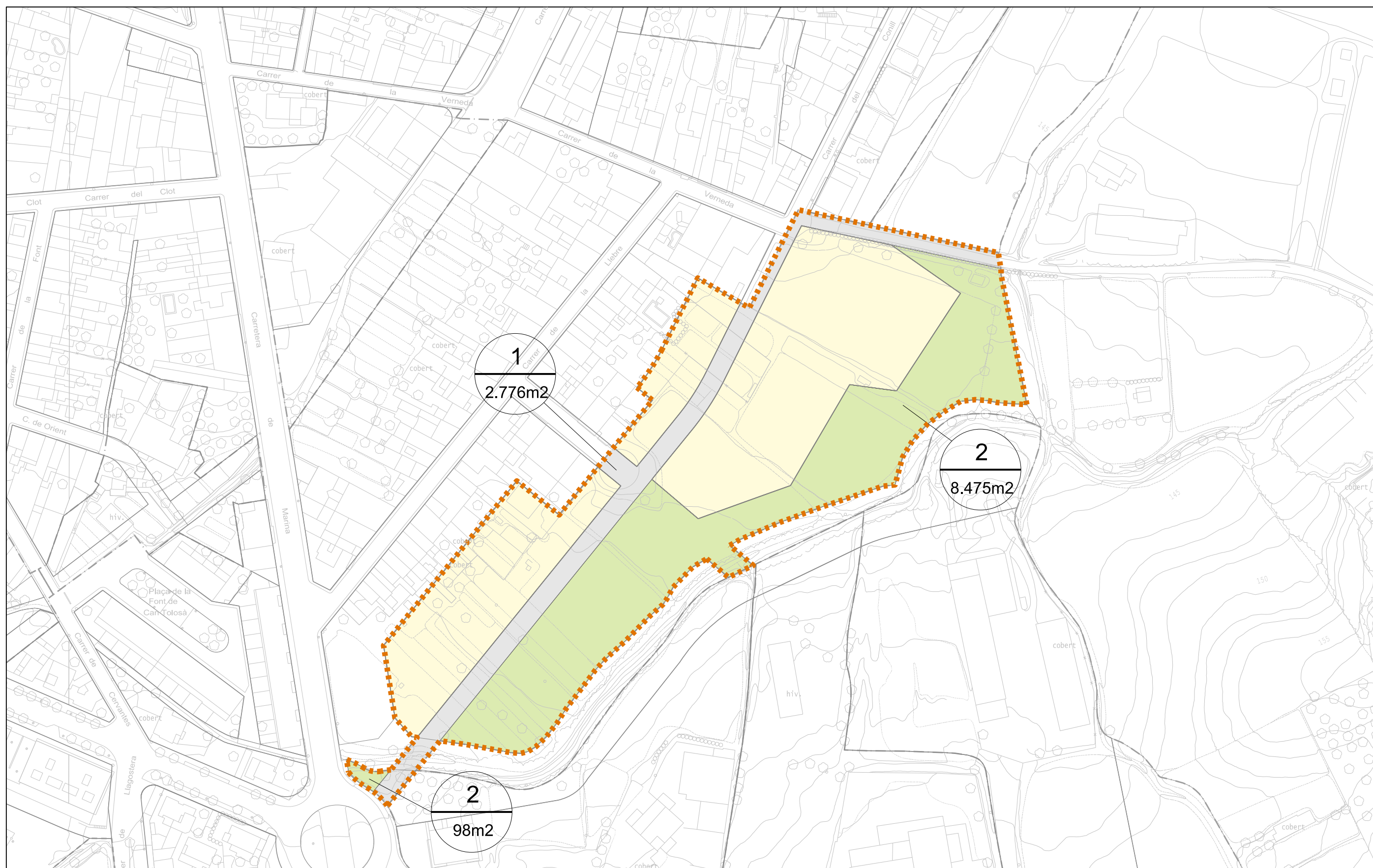
PMU CARRER DEL CONILL

B 03

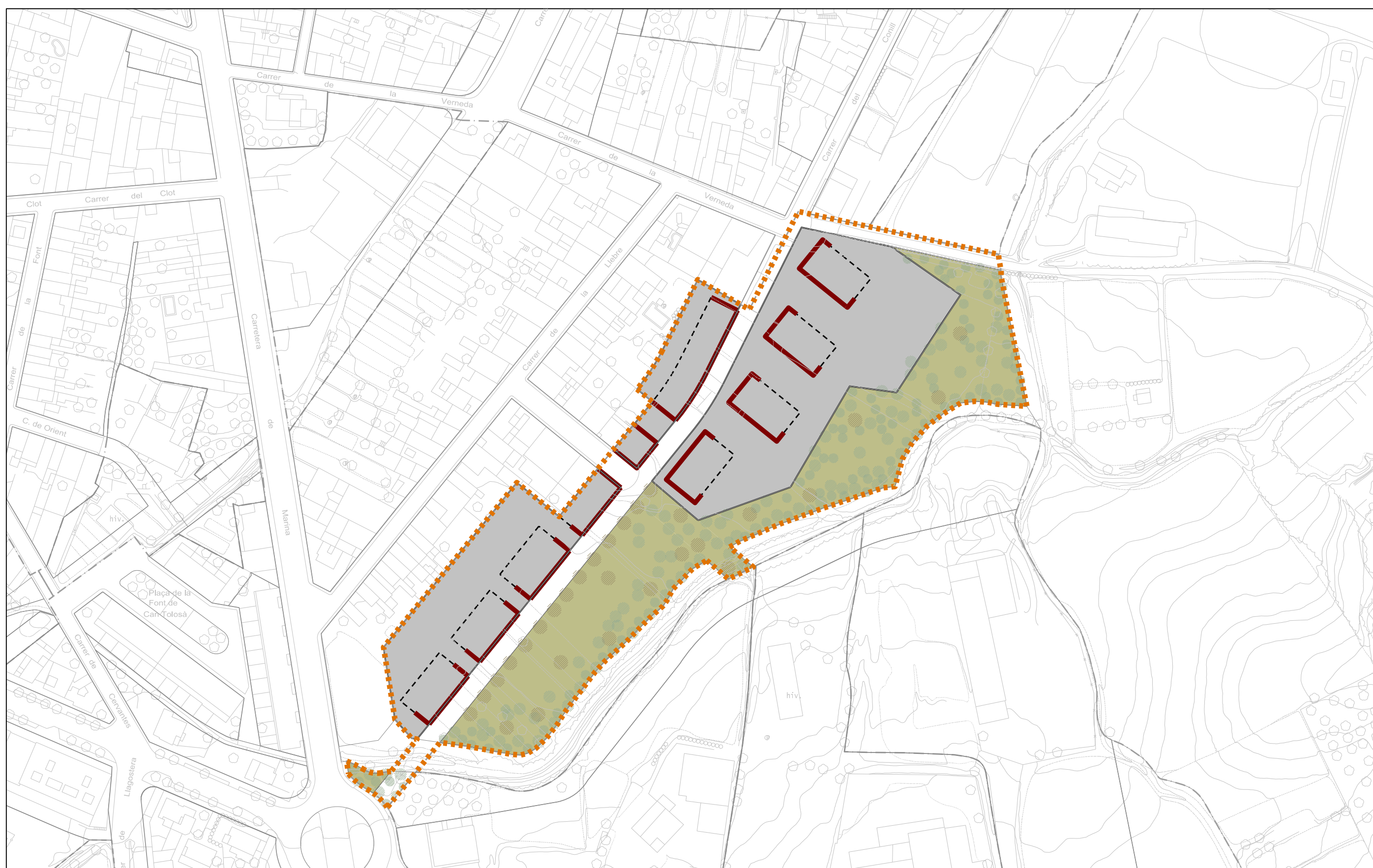
Comissió d'Urbanisme
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de l'Ajuntament de la Selva

paper
din-A4

escala
1 / 3.000



critèris d'ordenació del sòl



ordenació del sòl

PMU CARRER DEL CONILL B03

VINCULANT

-  à l'èbre de planejament
-  viari
-  espais lliures / equipaments

NO VINCULANT

- ■ ■ intensitat edificatòria
■ ■ equipaments / espais lliures
■ ■ edificació

paper
din-A4

escala
1 / 3.000

