

MODIFICACIÓ DEL POUM DE FORNELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA.
MODIFICACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS D'ESPais LLIURES I ZONES VERDES.

PERE SOLÀ i BUSQUETS ARQUITECTE-URBANISTA
PLAÇA SANT EUDALD, 5 1R 2A 17500 RIPOLL
TEL. 972 70 13 38-675 78 37 41 sbpere@gmail.com

- I. MEMORIA**
 - 1. OBJECTE**
 - 2. PROMOTOR I REDACTOR**
 - 3. SITUACIÓ I DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT**
 - 4. PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES**
 - 5. PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA URBÀ DE GIRONA**
 - 6. PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**
 - 7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM**
 - 8. DETERMINACIONS PROPIES DE LA MODIFICACIÓ**
 - 9. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 38 POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NÚM 4 PAU-4**
 - 10. SERVEIS URBANÍSTICS**
 - 11. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES I SUPERFÍCIES**
- II. NORMATIVA URBANÍSTICA**
- III. DG. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

PLANOLS D'INFORMACIÓ

- I.00 Ortofoto ICC
- I.01 Classificació Normes Subsidiàries
- I.02 Ordenació POUM Aprovació Definitiva
- I.03 Planejament vigent
- I.04 Planejament vigent
- I.05 Pla Parcial Pla de la Seva
- I.06 Distribució de la propietat

PLANOLS D'ORDENACIÓ

- O.1 Ordenació PAU 4
- O.2 Ordenació
- O.3 Ordenació Illa Carrer Ferrocarril / Carrer Pla de la Seva
- O.4 Plànol Delimitació PAU sobre ortofoto

- I. MEMORIA**

1. OBJECTE

La present modificació té per objecte la modificació de les zones verdes previstes per el POUM de Fornells de la Selva, aprovat definitivament i publicat al DOGC el dia 19 de febrer de 2025, que afecten a parcel·les que ja han materialitzat el seu aprofitament, amb superfície i dimensió i se`ls redueixen l'aprofitament previst pel planejament que s'ha executat.

La proposta de modificació consisteix amb substituir la franja verda paral·lela al vial per un espai d'una superfície superior situada en la illa limitada pels carrers Ferrocarril i Pla de la Seva, que per la seva forma i dimensió compleixi amb una funcionalitat d'uns espais lliure al servei de la comunitat en lloc d'una franja perimetral que només compleix funcions de protecció de vial sense cap altre atribut que es pugui considerar adequat a la funcionalitat i a l'ús com a espai lliure.

2. PROMOTOR I REDACTOR

Immo Bosmer S.L com a propietari de les parcel·les afectades sol·licita de l'ajuntament que es faci seva aquesta iniciativa, per tal de procedir al tràmit de modificació de planejament.

D'acord amb l'article 101 del TRLU la iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació del plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tan mateix l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.

3. SITUACIÓ I DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit de la modificació correspon al situat enfront de l'avinguda de Vilablareix des de la carretera fins al carrer Pla de la Seva, representat en els plànols d'informació I.02, en l'àmbit del P.A.U.4

4. PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES

El Pla Territorial de les Comarques Gironines fou aprovat definitivament i publicat al D.O.G.C el 15/10/2010. El municipi està inclòs en l'àmbit del sistema urbà de Girona i el Pla proposa per Fornells de la Selva una estratègia de creixement moderat i la seva tipologia de teixit es una àrea especialitzada d'ús industrial i / o logístic.

5. PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA URBÀ DE GIRONA

El municipi de Fornells de la Selva està inclòs en l'àmbit del Pla Director Urbanístic del sistema urbà de Girona aprovat definitivament i publicat el 01/09/2010.

L'estratègia que determina el pla és la de: Proposta de creixement Industrial. L'article 3.7 defineix les noves àrees per activitat econòmiques amb el contingut següent, que inclou el Sector del Pla de la Seva.

Article 3.7 Noves àrees per a activitats econòmiques.

El Pla estableix la delimitació de noves àrees per a la implantació d'activitats econòmiques, en aquelles zones que per les seves condicions de sòl i d'accessibilitat poden assolir un creixement i facilitar sol per a l'activitat econòmica industrial o terciària, i que s'integraran en la trama general del sistema urbà.

L'extensió delimitada representa la superfície que el Pla considera adequada per al termini 2006-2026, sense perjudici del que assenyala l'article 3.14.

El planejament urbanístic municipal definirà els àmbits de sòl urbanitzable constituents del creixement per aquests usos d'acord amb els límits establerts per aquest Pla director, sense perjudici d'adaptar-se a les condicions morfològiques o de gestió que assenyala l'article 3.5 apartat 1 d'aquesta normativa.

La definició dels usos detallats i les densitats admeses, es definirà en el planejament general municipal, admetent la misticitat d'usos, però amb prioritat per a les activitats econòmiques, a partir de les condicions d'accessibilitat i preexistències de cada emplaçament.

El planejament general assenyalarà a més i en cada cas, les condicions d'adaptació i integració paisatgística a l'entorn que s'hauran d'incorporar, per tal de minimitzar l'impacte visual de la nova implantació. En qualsevol cas, caldrà que els diferents planejaments generals prevegin la ubicació en l'interior de les noves àrees d'activitats econòmiques de les infraestructures complementàries, tals com estacions depuradores d'aigües residuals (EDAR), estacions de bombament, dipòsits d'aigua, basses de laminació i pretractament d'aigües pluvials, subestacions elèctriques.

6. PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

El planejament de les NNSS de planejament aprovades definitivament el 7 d'abril de 1999, i el Pla Parcial del Pla de la Seva aprovat definitivament el 6 de març de 2002, ha estat substituït pel POUM.

L'ajuntament ha tramitat el pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) que ha rebut l'aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, i ha estat publicat en data 19 de febrer de 2025.

El pla delimita l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística 4, que inclou el sol objecte de la present modificació amb les següents característiques:

Article 138. Polígon d'actuació urbanística núm.4 (PAU-4)

a) Situació i règim del sòl

El polígon es troba situat al nord del municipi, enfront la carretera N-lla en el límit amb l'Avinguda de Vilablareix. Es tracta d'un sòl urbà no consolidat.

b) Objecte

Urbanització i cessió de totes les superfícies destinades a espais lliures.

c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 13.869 m².

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona industrial, codi 7b
- Sostre màxim: $10.955 \text{ m}^2 \times 1,15 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 12.598,25 \text{ m}^2$
- Cessions: Sistema d'espais lliures públics: 18,60 %, i de vialitat: 2,41 %

Ordenació: segons plànol ordenació detallada del sòl urbà.

Obligacions: Cessió i urbanització de les superfícies destinades a sistemes públics.

d) Desenvolupament:

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica.

Cal tramitar els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

e) Aprofitament urbanístic

El polígon es troba subjecte a la cessió gratuïta del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte la superfície de 1.817,50 m², que atesa la consolidació de l'edificació haurà de ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.

7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

La modificació del POUM afecta a la disposició de les zones verdes previstes pel PAU 4. La proposta consisteix en ampliar l'àmbit, que inclou sòl de la mateixa propietat, amb la finalitat d'obtenir un espai que garanteix una major superfície i una major funcionalitat. El nou emplaçament, millora el con visual sobre la masia confrontant i permet identificar un referent històric del territori anterior a la seva transformació urbanística.

D'acord en el que disposa l'article 98 del TRLU, modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, la modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

La proposta de modificació incrementa les superfícies d'espais lliures proposat pel planejament, agrupant en un sol espai la seva superfície resultant una peça adequada per l'ús a que es destina i el servei del sector, amb unes característiques que permeten que s'urbanitzi com a espai de lleure al servei de les persones que treballant en aquesta zona, dotant-la d'espais ombrejats, mobiliari urbà i d'un sòl no impermeabilitzat que faciliti la filtració de les aigües.



8. DETERMINACIONS PROPIES DE LA MODIFICACIÓ

La modificació del sistemes urbanístics d'espais lliures i zones verdes, consistirà en :

- La zona verda V.6.1 es qualificarà en part de zona 7b
- La zona verda V.6.2 es qualificarà de zona 7c
- La zona verda V.6.3 es qualificarà de zona 7c
- La zona verda V.6.0 mantindrà la qualificació 6.0 Zona Verda
- Les zones verdes de l'Illa delimitada per el C/ Ferrocarril i Pla de la Seva qualificada íntegrament de zona 7a, reduirà la seva superfície de zona per qualificar de sistema la superfície equivalen a 1.935,00 m2 destinats a zona verda V.6.4 i V.6.5 i 334,00 m2 de sistema viari claus X.2.3

Es delimitarà un Polígon d'Actuació PAU-4 com a instrument de gestió amb el sistema d'actuació per reparcel·lació modalitat compensació bàsica. L'àmbit delimitat tindrà la classificació de sòl urbà no consolidat. Les característiques del Nou PAU-4 modificat seran les de que s'especifiquen al numero 11 del present document.

9. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 38 POLIGON D'ACTUACIÓ URBANISTICA NÚM. 4 PAU-4

Article 138. Polígon d'actuació urbanística núm.4 (PAU-4)

a) Situació i règim del sòl

El polígon es troba situat al nord del municipi, enfront la carretera N-lla en el límit amb l'Avinguda de Vilablareix. Es tracta d'un sòl urbà no consolidat.

b) Objecte

Urbanització i cessió de totes les superfícies destinades a espais lliures.

c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 16.138,00 m2.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona industrial, codi 7b
- Sostre màxim: 12.598,25 m2
- Cessions: Sistema d'espais lliures públics: 2.832,42 m2
- Vials: 334,00 m2

Ordenació: segons plànol ordenació detallada del sòl urbà.

Obligacions: Cessió i urbanització de les superfícies destinades a sistemes públics.

d) Desenvolupament:

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica.

Cal tramitar els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

e) Aprofitament urbanístic

El polígon es troba subjecte a la cessió gratuïta del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte la superfície de 1.817,50 m2, que atesa la consolidació de l'edificació haurà de ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.

10. SERVEIS URBANÍSTICS

L'àmbit subjecte a modificació esta dotat dels serveis urbanístics basics que determinen l'article 27 del TRLU:

- Xarxa viaria amb un nivell de consolidació suficient
- Xarxa d'abastament d'aigua i sanejament
- Xarxa subministrament d'energia elèctrica

11. QUADRE DE CARACTERISTIQUES I SUPERFÍCIES

MODIFICACIO DEL SISTEMA URBANISTIC D'ESPais LLIURES, ZONES VERDES		
	PLANEJAMENT VIGENT m2	MODIFICACIÓ PLANEJAMENT m2
V Zona Verda		
V.6.0	645,00	630,62
V.6.1	878,50	
V.6.2	381,90	
V.6.3	674,60	
V.6.4		571,76
V.6.5		1.377,98
TOTAL	2.580,00	2.850,36

12. JUSTIFICACIÓ A LA NECESSITAT I FUNCIONALITAT

La modificació té per objectiu millorar la funcionalitat dels espais lliures proposats pel POUM vigent. La disposició dels espais lliures al llarg del vial existent tant per la seva dimensió i per la seva disposició no tenen el caràcter d'espais lliures que millorin la qualitat ambiental, paisatgística i la seva funció, i també afecten a un sol urbà consolidat sense que hi hagi previsió de cap instrument de gestió. La proposta de la modificació delimita un espai lliure amb prou dimensió perquè tingui les característiques adequades a la funcionalitat a que està destinada, i permeten les visuals sobre l'únic element de preexistència com és la masia situada al seu entorn. La seva dimensió i situació fan que compleixi amb els requeriments d'un espai lliure al servei del sector.

Aquesta modificació com ja s'ha dit anteriorment compleix amb els requeriments de l'article 98 del Decret Legislatiu 1/2010, i per tant en compliment d'aquesta disposició el seu tràmit comportarà que sigui la Comissió de Territori de Catalunya l'òrgan competent per la seva aprovació definitiva amb informe previ favorable de la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona.

Ripoll, setembre de 2.025
Pere Solà i Busquets, arquitecte

II. **NORMATIVA URBANISTICA**

PAU-4 PLANEJAMENT VIGENT	PAU-4 MODIFICACIÓ POUM
Article 138. Polígon d'actuació urbanística núm.4 (PAU-4) a) Situació i règim del sòl	Article 138. Polígon d'actuació urbanística núm.4 (PAU-4) a) Situació i règim del sòl

El polígon es troba situat al nord del municipi, enfront la carretera N-lla en el límit amb l'Avinguda de Vilablareix. Es tracta d'un sòl urbà no consolidat. b) Objecte Urbanització i cessió de totes les superfícies destinades a espais lliures. c) Superfícies i aprofitaments La superfície total del polígon és de 13.869 m2. Paràmetres d'aplicació: - Qualificació: Zona industrial, codi 7b - Sostre màxim: 10.955 m2 x 1,15 m2/m2 = 12.598,25 m2 - Cessions: Sistema d'espais lliures públics: 18,60 %, i de vialitat: 2,41 % Ordenació: segons plànol ordenació detallada del sòl urbà. Obligacions: Cessió i urbanització de les superfícies destinades a sistemes públics. d) Desenvolupament: El sistema d'actuació previst és la reparcellació per compensació bàsica. Cal tramitar els corresponents projectes de reparcellació i d'urbanització. e) Aprofitament urbanístic El polígon es troba subjecte a la cessió gratuïta del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte la superfície de 1.817,50 m2, que atesa la consolidació de l'edificació haurà de ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.	El polígon es troba situat al nord del municipi, enfront la carretera N-lla en el límit amb l'Avinguda de Vilablareix. Es tracta d'un sòl urbà no consolidat. b) Objecte Urbanització i cessió de totes les superfícies destinades a espais lliures. c) Superfícies i aprofitaments La superfície total del polígon és de 16.138,00 m2. Paràmetres d'aplicació: - Qualificació: Zona industrial, codi 7b - Sostre màxim: 12.598,25 m2 - Cessions: Sistema d'espais lliures públics: 2.832,42 m2 - Vials: 334,00 m2 Ordenació: segons plànol ordenació detallada del sòl urbà. Obligacions: Cessió i urbanització de les superfícies destinades a sistemes públics. d) Desenvolupament: El sistema d'actuació previst és la reparcellació per compensació bàsica. Cal tramitar els corresponents projectes de reparcellació i d'urbanització. e) Aprofitament urbanístic El polígon es troba subjecte a la cessió gratuïta del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte la superfície de 1.817,50 m2, que atesa la consolidació de l'edificació haurà de ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic. f) Mesura paisatgística a la façana Avinguda Vilablareix : - Condicionar l'accés: es mostrarà una imatge pulcre, ordenada i coherent amb la resta de l'espai industrial. - Potenciar la composició acurada de les edificacions - Integrar els elements productius singulars en el conjunt edificat. - S'ordenaran la presència d'elements publicitaris i identificatius. I s'integrarà la publicitat amb les edificacions. - Es mantindrà una unitat formal de les tanques, amb elements
--	--

	verticals que permetin la transparència i la simplicitat de formes permeten establir continuïtats entre l'espai públic i l'espai privat. - Es promourà l'estalvi energètic de les edificacions. - Les instal·lacions tècniques seran de qualitat.
--	---

III. DOCUMENTACIÓ GRAFICA

PLANOLS D'INFORMACIÓ

I.00 Ortofoto ICC

I.01 Classificació Normes Subsidiàries

I.02 Ordenació POUM Aprovació Definitiva

I.03 Planejament vigent

I.04 Planejament vigent

I.05 Pla Parcial Pla de la Seva

I.06 Distribució de la propietat

PLANOLS D'ORDENACIÓ

O.1 Ordenació PAU 4

O.2 Ordenació

O.3 Ordenació Illa Carrer Ferrocarril / Carrer Pla de la Seva. Comparativa POUM/ Proposta

O.4 Plànol Delimitació PAU sobre ortofoto



PERE SOLÀ i BUSQUETS ARQUITECTE-URBANISTA
PLAÇA SANT EUDALD, 5 1R 2A 17500 RIPOLL
TEL. 972 70 13 33-675 78 37 41 sbpere@gmail.com

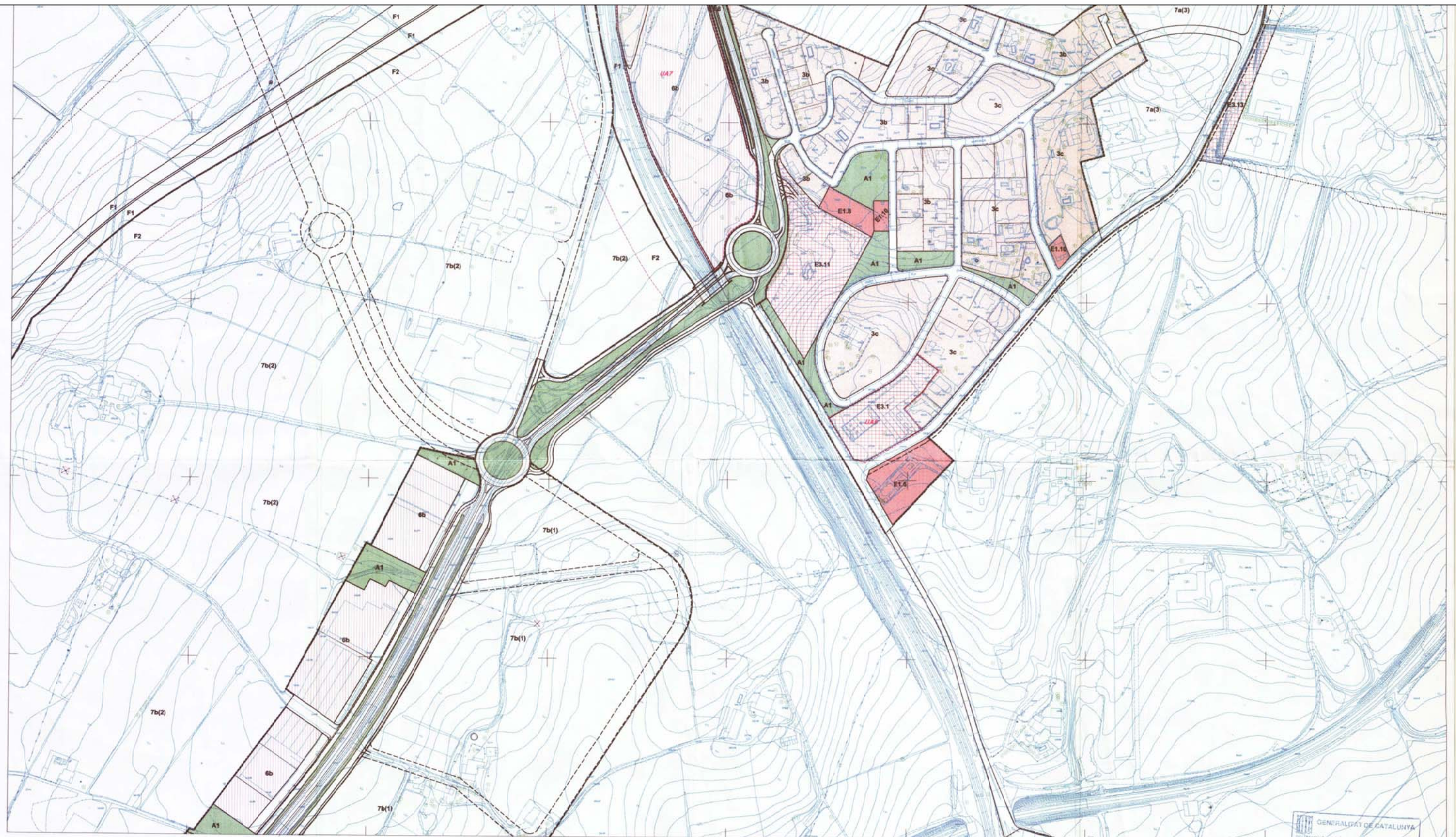
MODIFICACIÓ DEL PCUM DE FORNELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA

EMPLAÇAMENT:
Avinguda de Vilablareix, Pl. Pla de la Seva. Fornells de la Selva 17458 (Girona)
PROMOTOR:
Ajuntament de Fornells de la Selva

ESCALA
ESCALA
DATA



PLANOL
Plànol d'Informació Ortofoto ICC
1,00



1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	

SISTEMES

C C1 XARXA DE CAMINS I CARRETERES
C2 SISTEMES DE PROTECCIÓ XARXA CAMINS I CARRETERES

ZONES

SÒL URBÀ RESIDENCIAL
1 - CASC ANTIC
2 - CREIXEMENT URBÀ
3 - EDIFICACIÓ ALLADA
4 - VOLUMETRIA ESPECÍFICA
5 - VERD PRIVAT

R R1 CURSOS D'AIGUA (RUS I RIERES)
R2 SISTEMES DE PROTECCIÓ CURSOS D'AIGUA

SÒL URBÀ INDUSTRIAL
6a SUBZONA INDUSTRIAL TIPUS 1
6b SUBZONA INDUSTRIAL TIPUS 2
6c SUBZONA INDUSTRIAL TIPUS 3

F F1 XARXA FERROVIÀRIA
F2 SISTEMES DE PROTECCIÓ XARXA FERROVIÀRIA

SÒL URBANITZABLE
7a DESENVOLUPAMENT URBÀ RESIDENCIAL
7b DESENVOLUPAMENT URBÀ INDUSTRIAL
7c SECTOR APTE PER URBANITZAR AMB P.P.O. APROVAT

A ESPAIS LLIBRES
JARDINS PÚBLICS

SÒL NO URBANITZABLE
8a AGRÍCOLA
8b FORESTAL

A1 SÒL URBÀ
A2 SÒL URBANITZABLE O NO URBANITZABLE

E EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITÀRIES

DELIMITACIÓ DE SISTEMES I ZONES
LÍMIT SÒL URBÀ
LÍMIT SÒL URBANITZABLE
LÍMIT EDIFICACIÓ

E1 SÒL URBÀ
E2 SÒL URBANITZABLE O NO URBANITZABLE
E3 DE TITULARITAT PRIVADA

LÍMIT ZONA PROTECCIÓ
LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ
LÍMIT DE PROPIETAT
EDIFICACIONS AFECTADES PER SISTEMES GENERALS

- 1- DOCENT
- 2- CULTURAL
- 3- RELIGIOS
- 4- ADMINISTRATIU
- 5- ESPORTIU
- 6- SANITARI ASSISTENCIAL
- 7- ABASTAMENT
- 8- APARCAMENT
- 9- TRANSPORT
- 10- SERVEIS TÈCNICS
- 11- HOTELER
- 12- ACAMPADA
- 13- ESPORTIU PRIVAT
- 14- SERVEIS PÚBLICS
- 15- INDUSTRIAL

Text refós de l'expedient de revisió de les N.S.S. de Planejament aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Fornells de la Selva a 8 d'abril 1999
El Secretari:

GENERALITAT DE CATALUNYA
AJUNTAMENT DE FORNELLS DE LA SELVA
REVISIÓ DE LES N.N. S.S. DE PLANEJAMENT
TEXT REFÓS ACORD DE LA C.U. DE GIRONA 162-89

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

4.3

ESCALA: 1/2000

PERE SOLÀ i BUSQUETS ARQUITECTE-URBANISTA
PLAÇA SANT EUDALD, 5 1R 2A 17500 RIPOLL
TEL. 972 70 13 33-675 78 37 41 sbpere@gmail.com

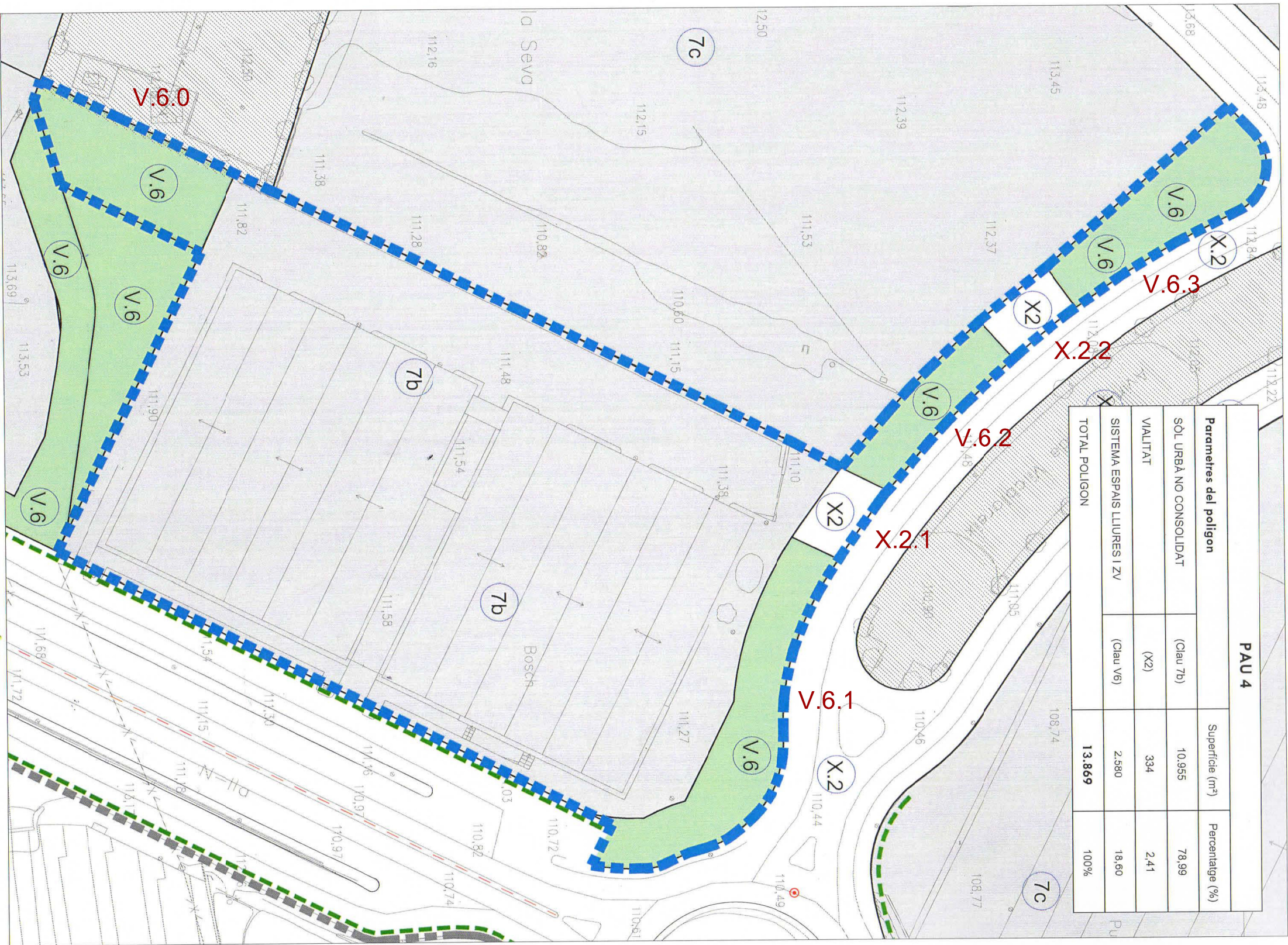
MODIFICACIÓ DEL PCUM DE FORNELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA

EMPLAÇAMENT:
Avinguda de Vilablareix, Pl. Pla de la Seva. Fornells de la Selva 17458 (Girona)

PROMOTOR:
Ajuntament de Fornells de la Selva

ESCALA
ESCALA
DATA

PLANOL
Planol d'Informació Classificació del Sòl
Normes Subsidiàries de Planejament
I.01



SUPERFÍCIES ZONA VERDA	
POUM aprovació inicial	
V.6.0	645,00
V.6.1	878,50
V.6.2	381,90
V.6.3	674,60
TOTAL	2.580,00m2

SUPERFÍCIES VIALITAT	
POUM aprovació inicial	
X.2.1	171,00
X.2.2	163,00
TOTAL	334,00m2

MODIFICACIÓ DEL POUM DE FORNELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA

EMPLAÇAMENT:
Avinguda de Vilatlareix, Pl. Pla de la Seva. Fornell de la Selva 17458 (Girona)

PROMOTOR:
Ajuntament de Fornells de la Selva

ESCALA
ESCALA
DATA



PLANOL
Plànol d'Informació Ordenació POUM
Aprovació Definitiva
I.02

PERE SOLÀ i BUSQUETS ARQUITECTE-URBANISTA
PLAÇA SANT EUDALD, 5 1R 2A 17500 RIPOLL
TEL. 972 70 13 38-675 78 37 41 sbpere@gmail.com



SUPERFÍCIES ZONA VERDA	
POUM aprovació inicial	
V.6.0	645,00
V.6.1	878,50
V.6.2	381,90
V.6.3	674,60
TOTAL	2.580,00m2

SUPERFÍCIES VIALITAT	
POUM aprovació inicial	
X.2.1	171,00
X.2.2	163,00
TOTAL	334,00m2

PERE SOLÀ i BUSQUETS ARQUITECTE-URBANISTA
PLAÇA SANT EUDALD, 5 1R 2A 17500 RIPOLL
TEL. 972 70 13 38-675 78 37 41 sbpere@gmail.com

MODIFICACIÓ DEL POUM DE FORNELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA

EMPLAÇAMENT:
Avinguda de Vilablareix, Pl. Pla de la Seva. Fornell de la Seva 17458 (Girona)

PROMOTOR:
Ajuntament de Fornells de la Selva

ESCALA
ESCALA
DATA



PLANOL
Plànol d'Informació Planejament Vigent
1.03



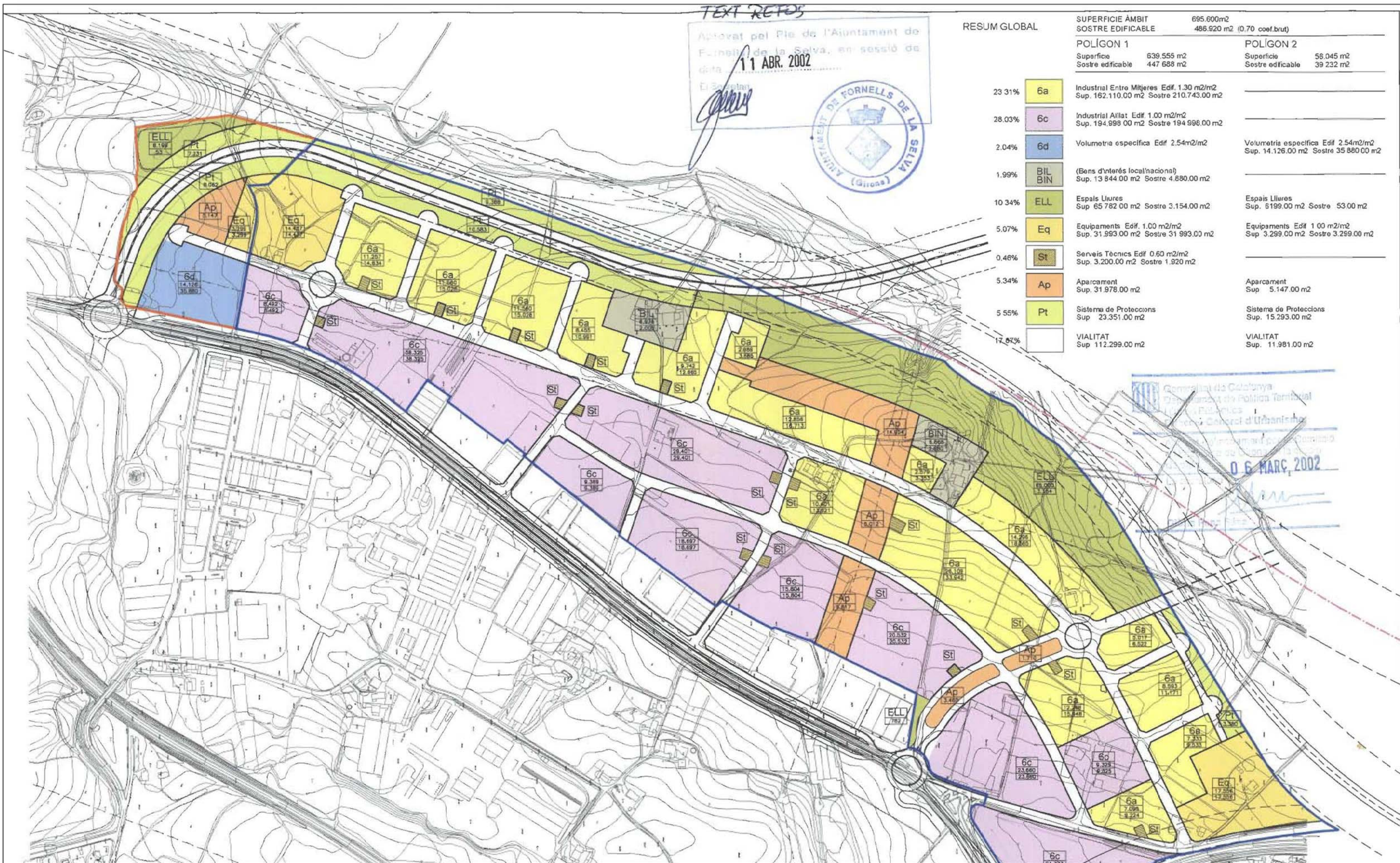
PERE SOLÀ i BUSQUETS ARQUITECTE-URBANISTA
PLAÇA SANT EUDALD, 5 1R 2A 17500 RIPOLL
TEL. 972 70 13 38-675 78 37 41 sbpere@gmail.com

MODIFICACIÓ DEL POUM DE FORNELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA
EMPLAÇAMENT:
Avinguda de Vilablareix, Pl. Pla de la Seva. Fornell de la Selva 17458 (Girona)
PROMOTOR:
Ajuntament de Fornells de la Selva

ESCALA
ESCALA
DATA



PLANOL
Plànol d'Informació Planejament Vigent
1.04



PERE SOLÀ i BUSQUETS ARQUITECTE-URBANISTA
PLAÇA SANT EUDALD, 5 1R 2A 17500 RIPOLL
TEL. 972 70 13 33-675 78 37 41 sbpere@gmail.com

MODIFICACIÓ DEL PCUM DE FORNELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA

EMPLAÇAMENT:

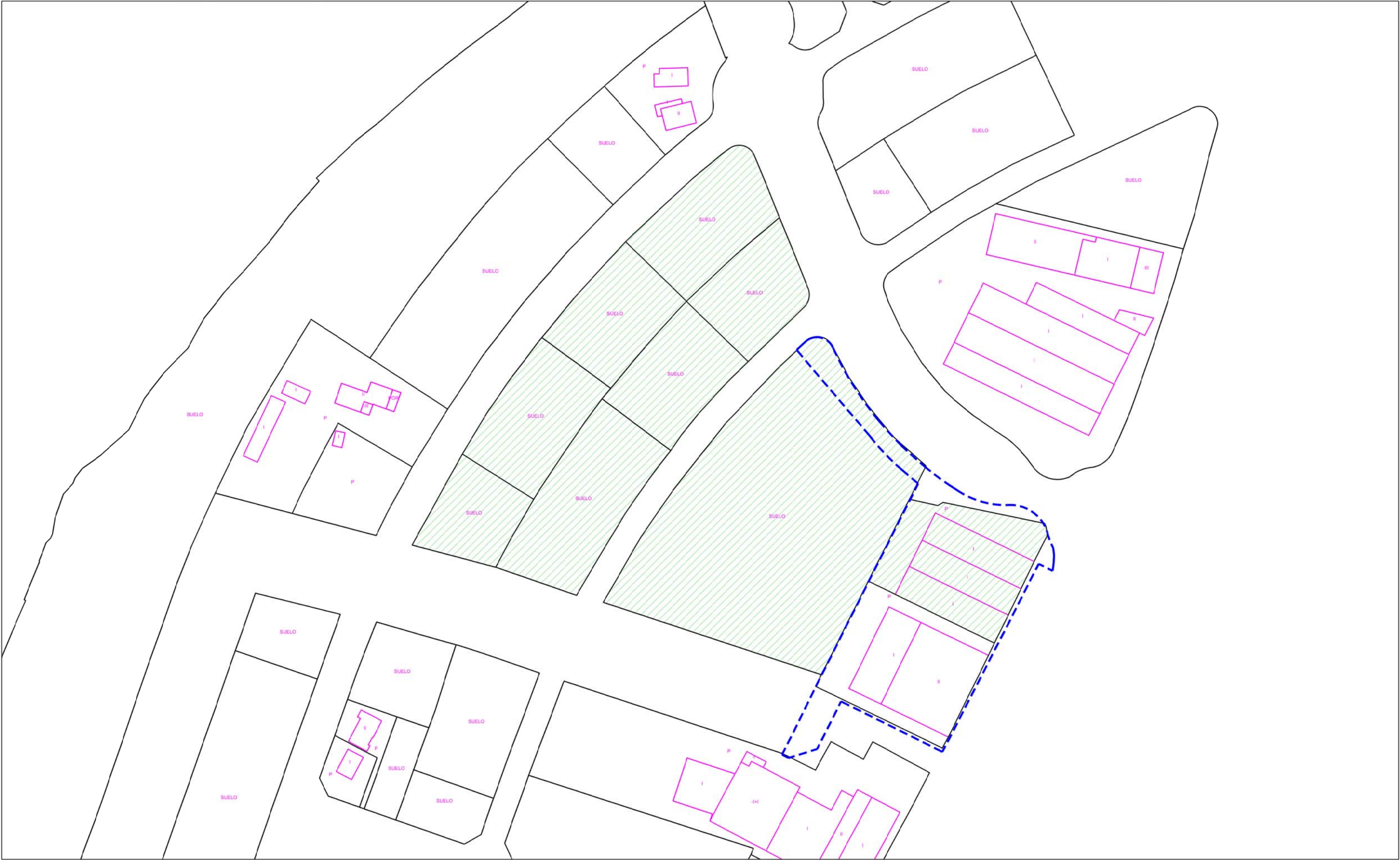
Avinguda de Vilablareix, Pl. Pla de la Seva. Fornells de la Selva 17458 (Girona)

PROMOTOR:

Ajuntament de Fornells de la Selva

ESCALA
ESCALA
DATA

PLANOL
Plànol d'Informació Pla Parcial Pla de la Seva
I.05



PERE SOLÀ i BUSQUETS ARQUITECTE-URBANISTA
PLAÇA SANT EUDALD, 5 1R 2A 17500 RIPOLL
TEL. 972 70 13 33-675 78 37 41 sbpere@gmail.com

MODIFICACIÓ DEL PCUM DE FORNELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA

EMPLAÇAMENT:
Avinguda de Vilablareix, Pl. Pla de la Seva. Fornell de la Selva 17458 (Girona)
PROMOTOR:
Ajuntament de Fornells de la Selva

ESCALA
ESCALA
DATA



PLANOL
Plànol d'Informació Distribució de la
Propietat
1.06



PERE SOLÀ i BUSQUETS ARQUITECTE-URBANISTA
PLAÇA SANT EUDALD, 5 1R 2A 17500 RIPOLL
TEL. 972 70 13 33-675 78 37 41 sbpere@gmail.com

MODIFICACIÓ DEL PCUM DE FORNELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA

EMPLAÇAMENT:
Avinguda de Vilablareix, Pl. Pla de la Seva. Fornell de la Selva 17458 (Girona)
PROMOTOR:
Ajuntament de Fornells de la Selva

ESCALA
ESCALA
DATA



PLANOL
Plànol d'Ordenació PAU 4
O.1



PLANEJAMENT MODIFICAT

ZONES VERDES	
PROPOSTA MODIFICACIÓ ZV	
V.6.0	630,62
V.6.4	571,76
V.6.5	1.377,98
TOTAL	2.580,36m2

ZONES VIALITAT	
Proposta	
X.2.3	335,37
TOTAL	335,37m2

PERE SOLÀ i BUSQUETS ARQUITECTE-URBANISTA
PLAÇA SANT EUDALD, 5 1R 2A 17500 RIPOLL
TEL. 972 70 13 38-675 78 37 41 sbpere@gmail.com

MODIFICACIÓ DEL POUM DE FORNELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA

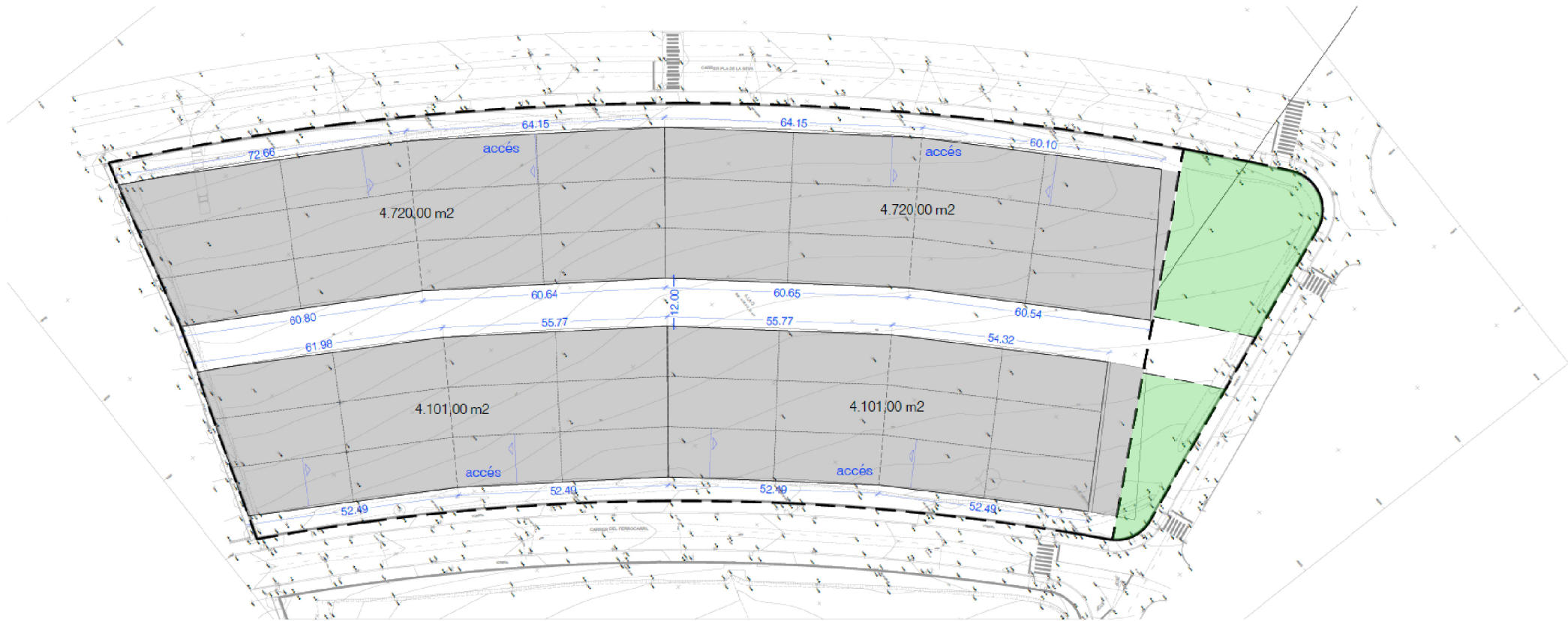
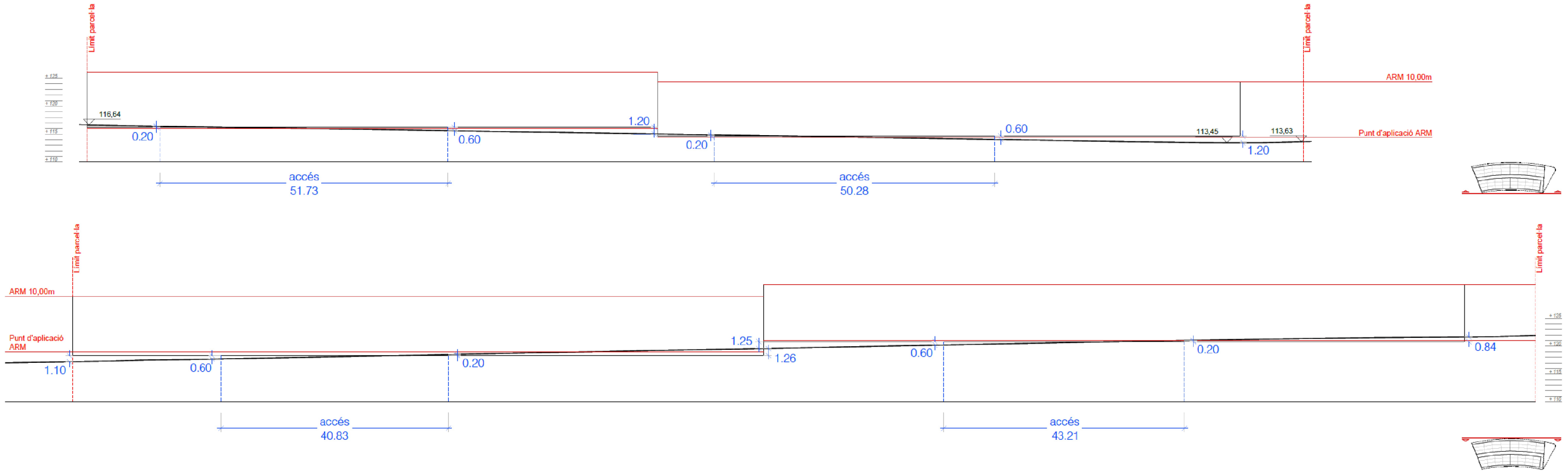
EMPLAÇAMENT:
Avinguda de Vilablareix, Pl. Pla de la Seva. Fornell de la Selva 17458 (Girona)

PROMOTOR:
Ajuntament de Fornells de la Selva

ESCALA
ESCALA
DATA



PLANOL
Plànol d'Ordenació 0.2



NORMATIVA POUM

PARÀMETRES APLICABLES A EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Planta baixa: Paviment situat entre 1,00m per sobre i 1,00m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament. Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

En els casos de parcel·les en front a dos carrers oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents de profunditat meitat per a cada una d'elles.

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer: S'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si la rasant del carrer, presa a la línia de la façana, presenta una diferència de nivells entre les cotes dels extrems i el seu centre, major de 60cm, l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 60cm per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.

Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

ZONA INDUSTRIAL		
NORMATIVA URBANÍSTICA		
Condicions	NORMATIVA POUM	PROJECTE
Ciutad	7a	23.841,13 m2
Parcel·la mínima	800 m2 (23.841,13 m2)	682 m
Front mínim de parcel·la	18 m	17.643,79 m2 (0,74 m2/m2)
Edificabilitat màxima	1,3 m2 sostre/m2 sòl (30.993,47 m2)	17.643,79 m2 (74,00%)
Ocupació màxima	80% (19.072,90 m2)	10,00 m
Alçada reg. màxima	10,00 m	6 m a carrer / 0 m a zona verda i mitgera
Separacions mínimes	0 m a tot el perímetre	no hi ha planta soterrani
Ocupació planta soterrani	dins ocupació màxima permesa	1 plaça/150m2 construïts
Places parking	1 plaça/150m2 construïts	118 places
Parets de tanca	Alçada màx. referida a rasant de carrer materials opacs: fins a 1,60m valla metàl·lica: fins a 2,50m	

PERE SOLÀ i BUSQUETS ARQUITECTE-URBANISTA
PLAÇA SANT EUDALD, 5 1R 2A 17500 RIPOLL
TEL. 972 70 13 38-675 78 37 41 sbpere@gmail.com

MODIFICACIÓ DEL POUM DE FORNELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA

EMPLAÇAMENT:
Avinguda de Vilatlareix, Pl. Pla de la Seva. Fornell de la Selva 17458 (Girona)

PROMOTOR:
Ajuntament de Fornells de la Selva

ESCALA
ESCALA
DATA



PLANOL
Plànol d'Ordenació Illa Carrer Ferrocarril / Carrer Pla de la Seva.
0,3
Comparatiu POUM/Proposta



PERE SOLÀ i BUSQUETS ARQUITECTE-URBANISTA
PLAÇA SANT EUDALD, 5 1R 2A 17500 RIPOLL
TEL. 972 70 13 38-675 78 37 41 sbpere@gmail.com

MODIFICACIÓ DEL POUM DE FORNELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA

EMPLAÇAMENT:
Avinguda de Vilablareix, Pl. Pla de la Seva. Fornell de la Selva 17458 (Girona)

PROMOTOR:
Ajuntament de Fornells de la Selva

ESCALA
ESCALA
DATA



PLANOL
Plànol Delimitació PAU sobre Ortofoto O.4