

**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 te 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 parcelles 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 paralela 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 parcelles afectades sollicita 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 esta 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 es 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, sens 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'impacta 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 m<sup>2</sup>.

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 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 m<sup>2</sup>, 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 reparcellació 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 URBANÍSTICA 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 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 m<sup>2</sup>, 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

<b>MODIFICACIO DEL SISTEMA URBANISTIC D'ESP AIS LLIURES, ZONES VERDES</b>		
	<b>PLANEJAMENT VIGENT m2</b>	<b>MODIFICACIÓ PLANEJAMENT m2</b>
<b>V Zona Verda</b>		
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
<b>TOTAL</b>	<b>2.580,00</b>	<b>2.850,36</b>

## 12. JUSTIFICACIÓ A LA NECESSITAT I FUNCIONALITAT

La modificació te 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 esta destinada, i permeten les visuals sobre l'únic element de preexistència com es 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**

<b>PAU-4 PLANEJAMENT VIGENT</b>	<b>PAU-4 MODIFICACIÓ POUM</b>
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 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona industrial, codi 7b
- Sostre màxim: 10.955 m<sup>2</sup> x 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 12.598,25 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona industrial, codi 7b
- Sostre màxim: 12.598,25 m<sup>2</sup>
- Cessions: Sistema d'espais lliures públics: 2.832,42 m<sup>2</sup>
- Vials: 334,00 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>, 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

	<p>verticals que permetin la transparència i la simplicitat de formes permeten establir continuïtats entre l'espai públic i l'espai privat.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Es promourà l'estalvi energètic de les edificacions.</li><li>- Les instal·lacions tècniques seran de qualitat.</li></ul>
--	--

### 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

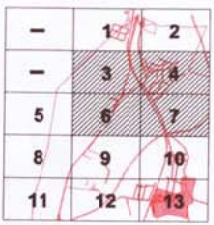
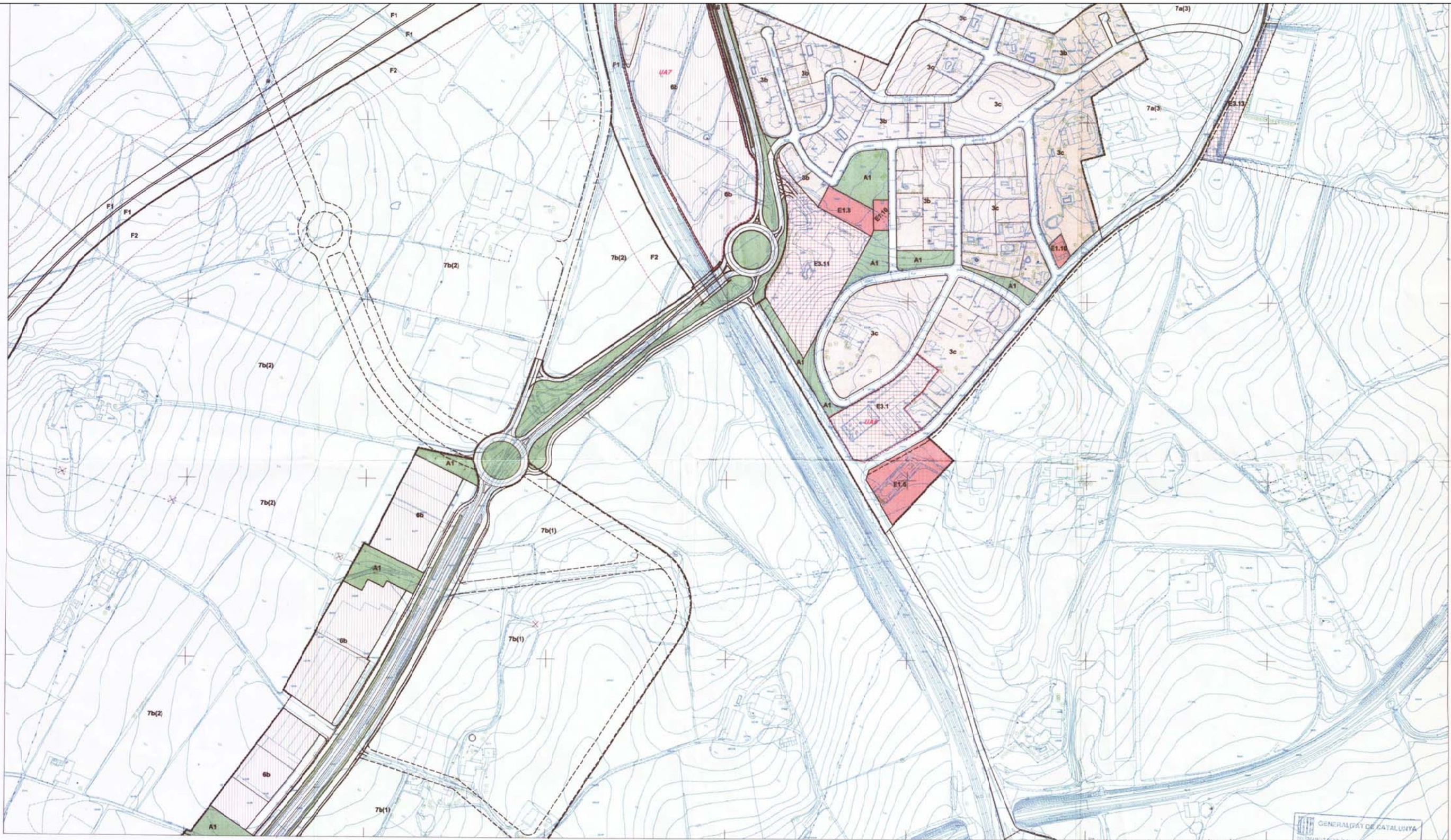
**MODIFICACIÓ DEL POUM DE FORNELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA**

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



**SISTEMES**

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

- R** R1 CURSOS D'AGUA (RUS I RIERES)
- R** R2 SISTEMES DE PROTECCIÓ CURSOS D'AGUA

- F** F1 XARXA FERROVIÀRIA
- F** F2 SISTEMES DE PROTECCIÓ XARXA FERROVIÀRIA

- A** ESPAIS LLIBRES
- A** A1 JARDINS PÚBLICS

- A** A1 SÒL URBÀ
- A** A2 SÒL URBANITZABLE I NO URBANITZABLE

- E** EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITÀRIES

- E** E1 SÒL URBÀ
- E** E2 SÒL URBANITZABLE O NO URBANITZABLE
- E** E3 DE TITULARITAT PRIVADA

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

**ZONES**

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

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

- SÒL URBANITZABLE**
- 7a DESENVOLUPAMENT URBÀ RESIDENCIAL
  - 7b DESENVOLUPAMENT URBÀ INDUSTRIAL
  - 7c SECTOR APTI PER URBANITZAR AMB P.P.C. APROVAT

- SÒL NO URBANITZABLE**
- 8a AGRÍCOLA
  - 8b FORESTAL

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

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

Text refós de l'aprovament de revisió de les N.N.S.S. de data 07 ABR. 1999  
 Fomells de la Selva a 8 d'abril 1999  
 El Secretari:

GENERALITAT DE CATALUNYA  
 DEPARTAMENT D'URBANISME  
 DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME  
 COMISSIÓ TÈCNICA D'APROVACIÓ I CONTROL DE L'ACTIVITAT D'URBANISME DE GIRONA EN DATA 10 FEBRER 1999  
 LA SECCIÓ D'URBANISME

**JUNTAMENT DE FOMELLS DE LA SELVA**  
 REVISIÓ DE LES N.N. S.S. DE PLANEJAMENT  
 TEXT REFÓS ACORD DE LA C.U. DE GIRONA 1992-99

**CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**

MARÇ 1999

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 POUIM DE FOMELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA**

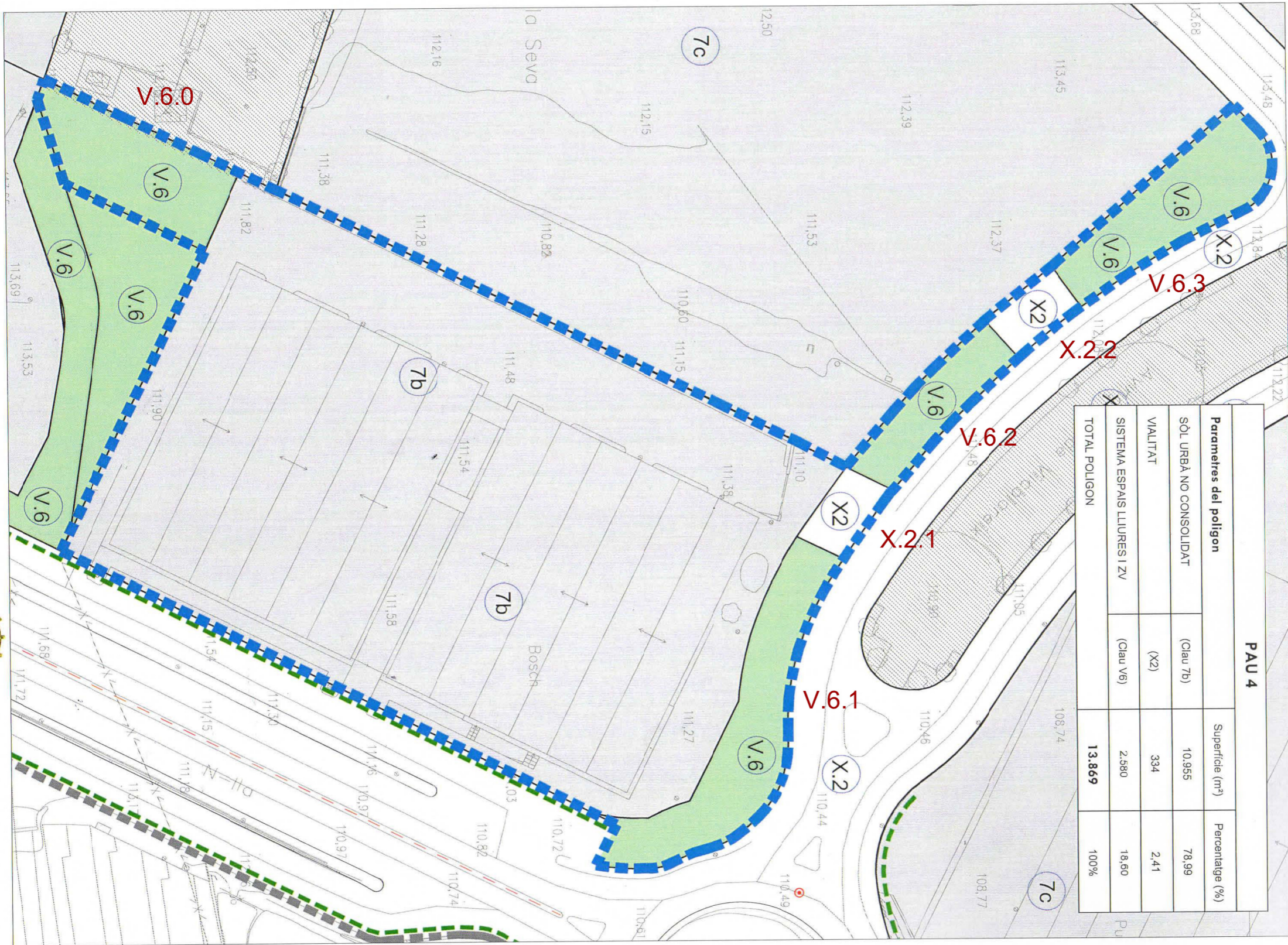
EMPLAÇAMENT:  
 Avinguda de Vilablareix, Pl. Pla de la Seva. Fomell de la Selva 17458 (Girona)

PROMOTOR:  
 Ajuntament de Fornells de la Selva

ESCALA  
 ESCALA  
 DATA



PLANOL  
 Plànol 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
<b>TOTAL</b>	<b>2.580,00m2</b>

SUPERFÍCIES VIALTAT	
POUM aprovació inicial	
X.2.1	171,00
X.2.2	163,00
<b>TOTAL</b>	<b>334,00m2</b>


**Ajuntament de Fornells de la Selva**  
 ESCALA: 1/1.000  
 MAIG 2023

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 Vilalareix, 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



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
<b>TOTAL</b>	<b>2.580,00m2</b>

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

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. Fornells de la Selva 17458 (Girona)

PROMOTOR:  
 Ajuntament de Fornells de la Selva

ESCALA  
 ESCALA  
 DATA



PLANOL  
 Plànol d'Informació Planajament Vigent  
 I.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, Fornells de la Selva 17458 (Girona)

PROMOTOR:  
 Ajuntament de Fornells de la Selva

ESCALA  
 ESCALA  
 DATA



PLANOL  
 Plànol d'Informació Planjament Vigent  
 1.04

TEXT RETOS

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Fornells de la Selva, en sessió de data 11 ABR. 2002

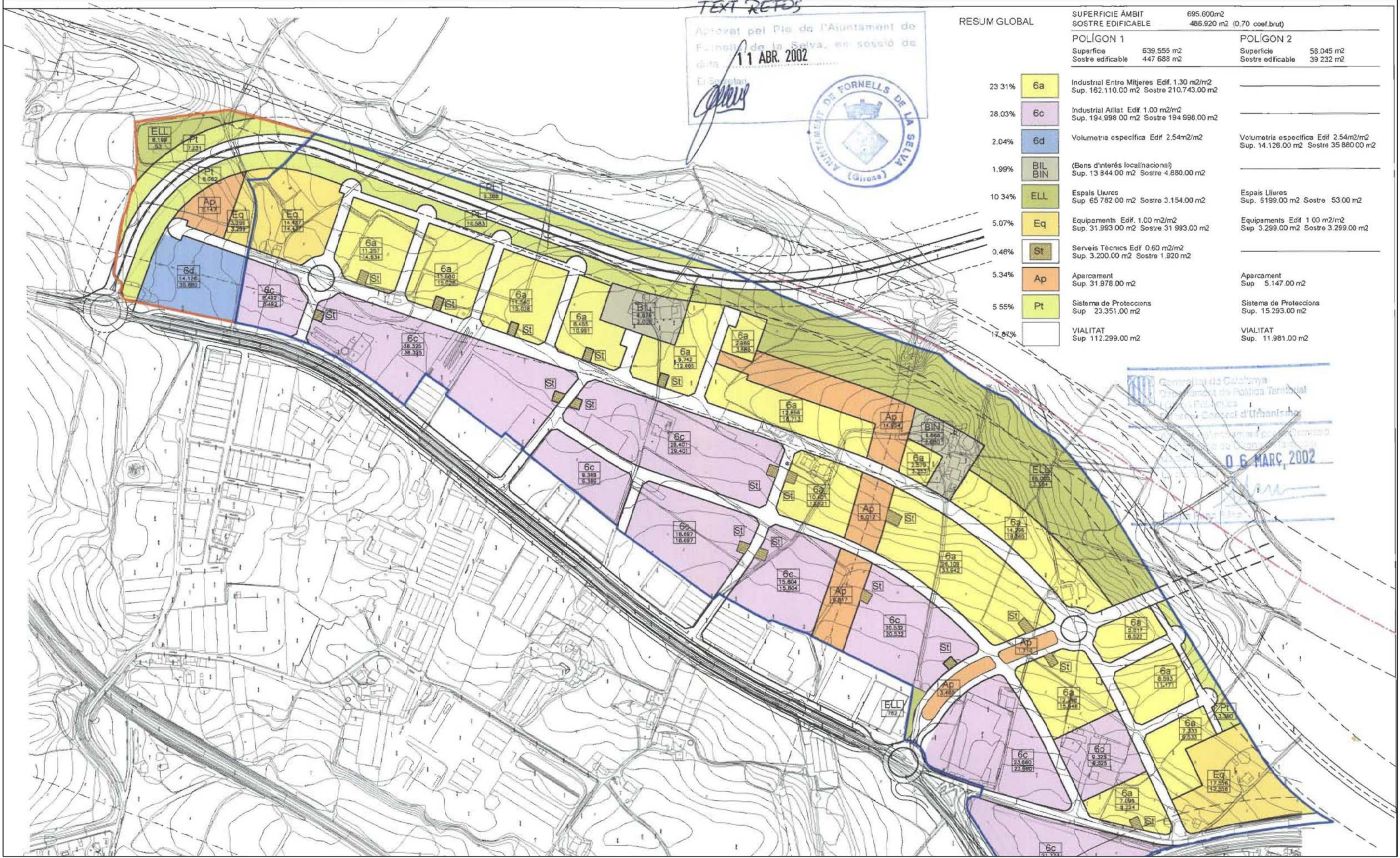


RESUM GLOBAL

SUPERFICIE ÀMBIT	695.600m <sup>2</sup>	
SOSTRE EDIFICABLE	486.920 m <sup>2</sup> (0,70 coef.brut)	
<b>POLÍGON 1</b>		
Superfície	639.555 m <sup>2</sup>	
Sostre edificable	447.688 m <sup>2</sup>	
<b>POLÍGON 2</b>		
Superfície	58.045 m <sup>2</sup>	
Sostre edificable	39.232 m <sup>2</sup>	

23.31%	6a	Industrial Entre Mitjeres Edif. 1.30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sup. 162.110.00 m <sup>2</sup> Sostre 210.743.00 m <sup>2</sup>	
28.03%	6c	Industrial Aïllat Edif. 1.00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sup. 194.998.00 m <sup>2</sup> Sostre 194.998.00 m <sup>2</sup>	
2.04%	6d	Volumetria específica Edif. 2.54m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Volumetria específica Edif. 2.54m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sup. 14.126.00 m <sup>2</sup> Sostre 35.880.00 m <sup>2</sup>
1.99%	BIL BIN	(Bens d'interès local/nacional) Sup. 13.844.00 m <sup>2</sup> Sostre 4.880.00 m <sup>2</sup>	
10.34%	ELL	Espais Lliures Sup. 65.782.00 m <sup>2</sup> Sostre 3.154.00 m <sup>2</sup>	Espais Lliures Sup. 5199.00 m <sup>2</sup> Sostre 53.00 m <sup>2</sup>
5.07%	Eq	Equipaments Edif. 1.00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sup. 31.993.00 m <sup>2</sup> Sostre 31.993.00 m <sup>2</sup>	Equipaments Edif. 1.00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sup. 3.299.00 m <sup>2</sup> Sostre 3.299.00 m <sup>2</sup>
0.46%	St	Serveis Tècnics Edif. 0.60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sup. 3.200.00 m <sup>2</sup> Sostre 1.920 m <sup>2</sup>	
5.34%	Ap	Aparcament Sup. 31.978.00 m <sup>2</sup>	Aparcament Sup. 5.147.00 m <sup>2</sup>
5.55%	Pt	Sistema de Proteccions Sup. 23.351.00 m <sup>2</sup>	Sistema de Proteccions Sup. 15.293.00 m <sup>2</sup>
17.87%	VIALITAT	Sup. 112.299.00 m <sup>2</sup>	VIALITAT Sup. 11.981.00 m <sup>2</sup>



Consell de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Urbanisme  
Direcció General d'Urbanisme  
06 MARÇ 2002

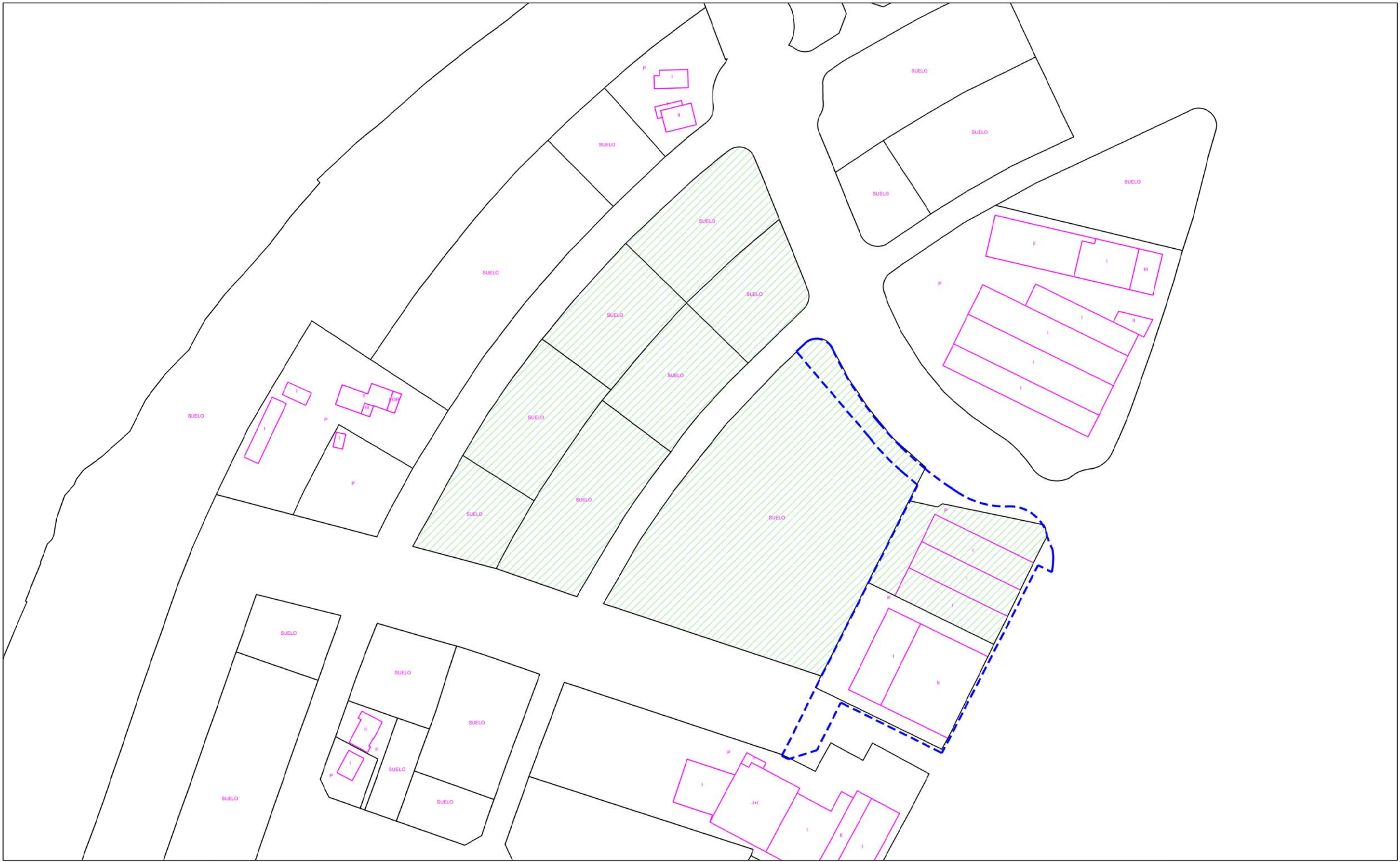
PERE SOLÀ i BUSQUETS ARQUITECTE-URBANISTA  
PLAÇA SANT EUDALD, 5 1R 2A 17500 RIPOLL  
TEL. 972 70 13 38-675 78 37 41 sbpere@gmail.com

**MODIFICACIÓ DEL POU M 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 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 38-675 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

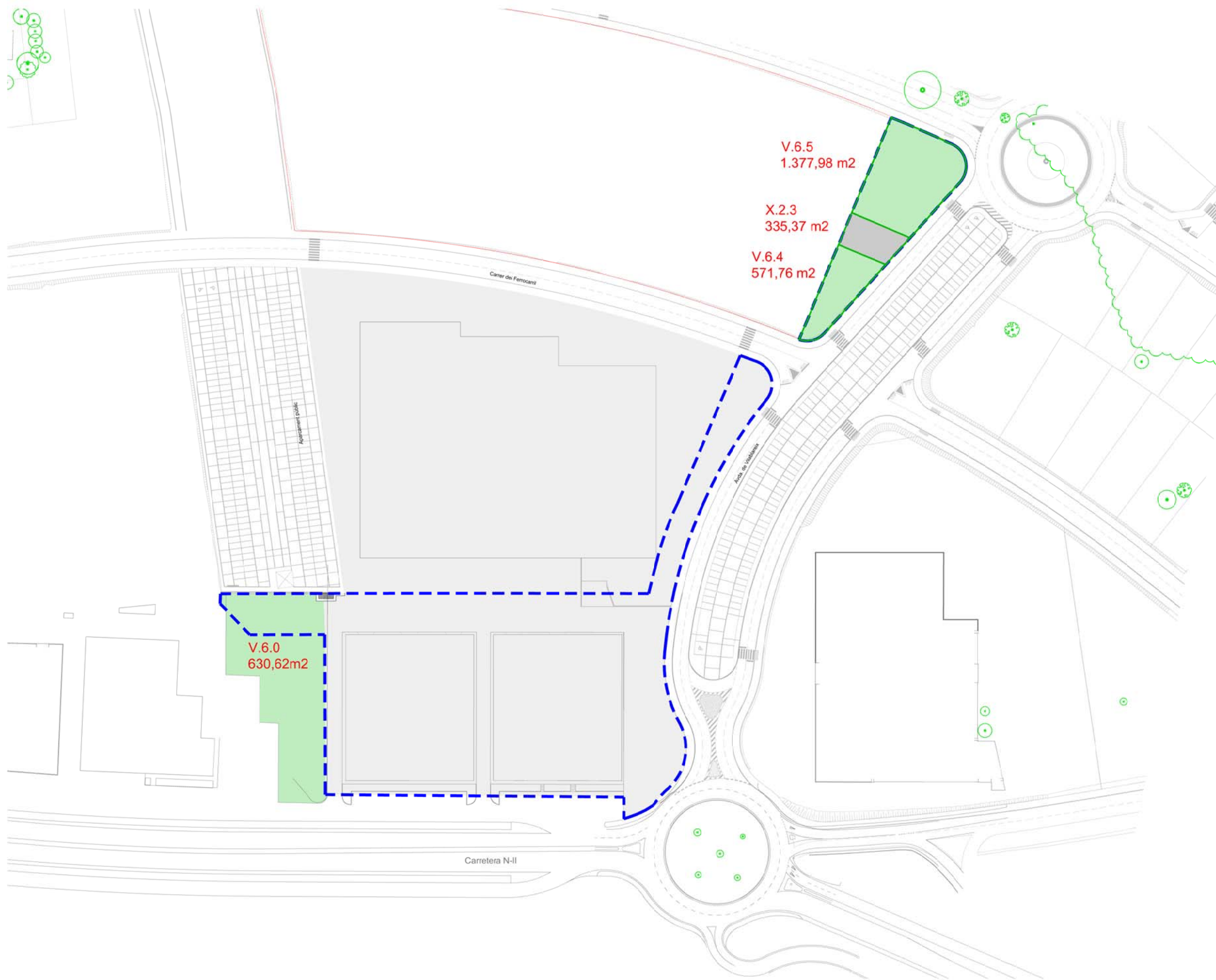
**MODIFICACIÓ DEL PCUM DE FORNELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA**

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
<b>TOTAL</b>	<b>2.580,36m<sup>2</sup></b>

ZONES VIALITAT	
Proposta	
X.2.3	335,37
<b>TOTAL</b>	<b>335,37m<sup>2</sup></b>

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

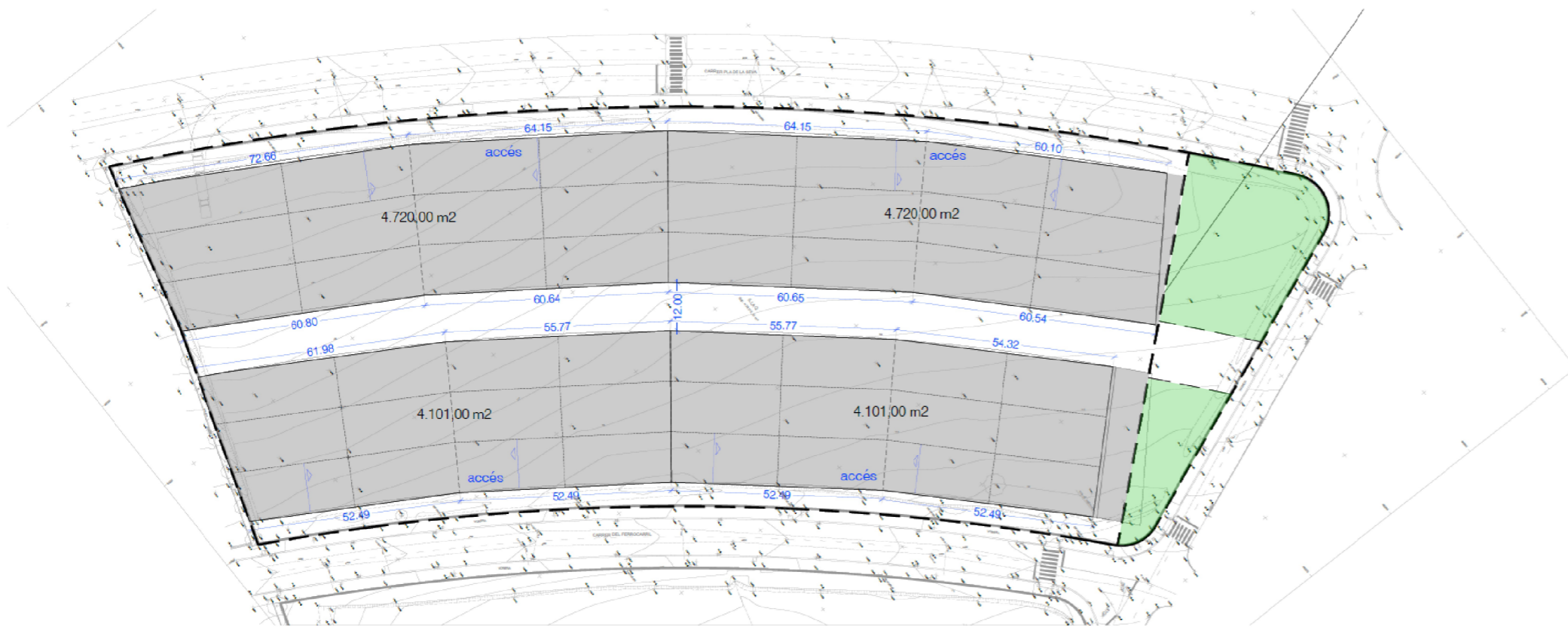
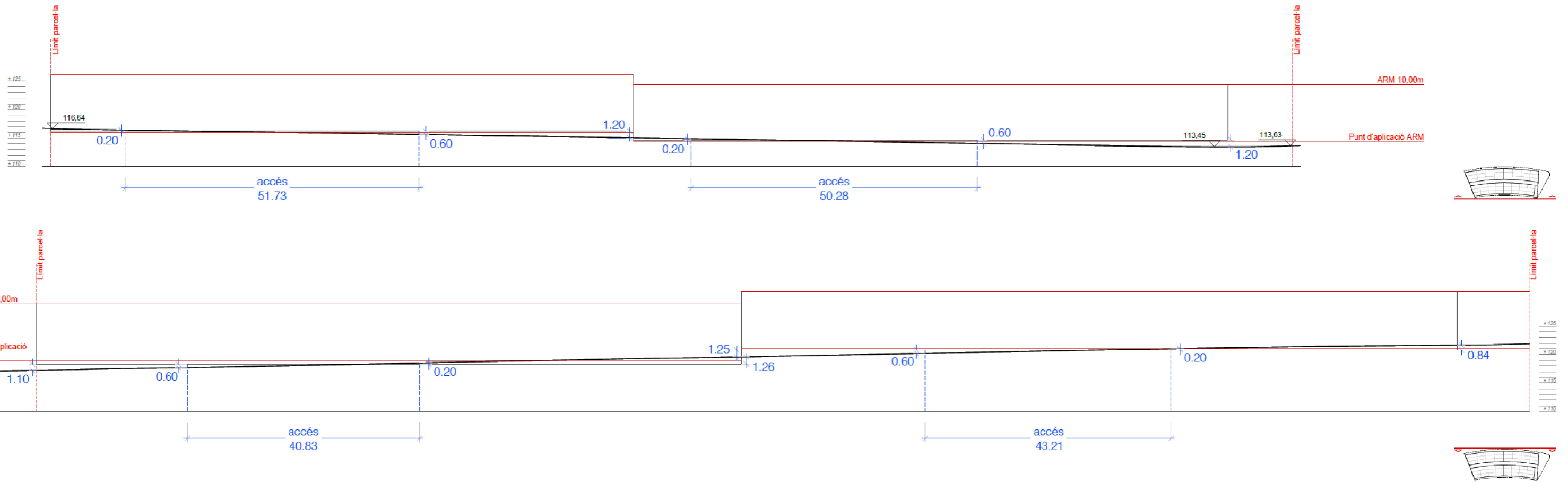
#### MODIFICACIÓ DEL POUM DE FORNELLS DE LA SELVA AL SECTOR PLA DE LA SEVA

EMPLAÇAMENT:  
 Avinguda de Vilablareix, Pl. Pla de la Seva. Fornells 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 a 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
Clau	7a	
Parcel·la mínima	800 m <sup>2</sup> (23.841,13 m <sup>2</sup> )	23.841,13 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	18 m	682 m
Edificabilitat màxima	1,3 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl (30.993,47 m <sup>2</sup> )	17.643,79 m <sup>2</sup> (0,74 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Ocupació màxima	80% (19.072,90 m <sup>2</sup> )	17.643,79 m <sup>2</sup> (74,00%)
Alçada reg. màxima	10,00 m	10,00 m
Separacions mínimes	0 m a tot el perímetre	6 m a carrer / 0 m a zona verda i mitgera
Ocupació planta soterrani	dins ocupació màxima permesa	no hi ha planta soterrani
Places parking	1 plaça/150m <sup>2</sup> construïts	1 plaça/150m <sup>2</sup> construïts
		118 places
Parets de tanca	Alçada màx. referida a rasant de carrer materials opacs: fins a 1,60m vallà 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 Vilalareix, Pl. Pla de la Seva. Fornells 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.  
O.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 POU M 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