

**EDICTE**

*de 14 de juliol de 2009, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de la Cellera de Ter.*

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 17 de juny i de 4 de març de 2009, va adoptar, entre altres, els acords següents:

*Exp.: 2009 / 035449 / G*

*Modificació de les Normes subsidiàries a la unitat d'actuació UA-1, al terme municipal de la Cellera de Ter*

*Acord de 17 de juny de 2009*

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

- 1 Donar conformitat al text refós de la modificació de les Normes subsidiàries a la unitat d'actuació UA-1, tramès per l'Ajuntament de la Cellera, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 4 de març de 2009.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

*Acord de 4 de març de 2009*

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament la modificació de les Normes subsidiàries a la unitat d'actuació UA-1, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de la Cellera de Ter, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1- Caldrà regularitzar el límit de ponent de la zona verda pública (clau 1.3) del nou polígon PAU-1 proposat de manera que ofereixi façana al carrer del Destallador i obtingui, així, un accés directe des d'aquest carrer.

1.2- Pel que fa al règim transitori d'edificació i usos que preveu la normativa en el polígon d'actuació urbanística, s'hi haurà d'afegir la condició que per part de la promoció s'han d'aportar els compromisos i avals necessaris per tal de garantir les obligacions de cada propietari envers la reparcel·lació i urbanització d'aquest polígon.

1.3- Caldrà corregir la següent errada material: A la pàgina 1 de la memòria, on diu: "Mesura, segons NNSS, 16.058,01 m2." ha de dir: "Mesura, segons NNSS, 15.965 m2."

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra els acords anteriors, que no posen fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial

d'Urbanisme de Girona, carrer Cristòfol Grober, número 2.

Girona, 14 de juliol de 2009

SÒNIA BOFARULL I SERRAT  
Secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Girona

## ANNEX

*Normes urbanístiques de modificació de les Normes subsidiàries a la unitat d'actuació UA-1, de La Celler de Ter*

## Annex

Normes urbanístiques de la modificació de les Normes subsidiàries a la unitat d'actuació UA-1, al terme municipal de la Celler de Ter

**7.15. Polígons d'actuació urbanística**

Per a l'execució de les Normes subsidiàries i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimiten els polígons d'actuació urbanística corresponents, d'acord amb els requisits establerts a l'article 112 de la Llei d'Urbanisme.

La delimitació dels Polígons d'actuació en el sòl urbà no consolidat comporta que els propietaris tenen els deures de:

- Complir amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
- Cedir, obligatòriament i gratuïtament, el sòl reservat pel planejament per a sistemes al servei de l'àmbit del polígon d'actuació, en el qual els terrenys resultin inclosos.
- costejar i, si escau, executar la urbanització.
- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
- Cedir, obligatòriament i gratuïtament, el sòl corresponent als percentatges sobre els aprofitaments que es determinen en l'article 43 de la Llei d'Urbanisme, amb el límit del 10% de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació.

## a). Determinacions polígon d'actuació urbanística PAU-1

## 1. ÀMBIT:

1. El sector està situat al nord-est del nucli urbà de la Celler. Comprèn una àrea delimitada al nord, amb una zona industrial, a l'est, part amb terrenys qualificats de zona suburbana extensiva, i part de terrenys de sistema de xarxa viària, al sud, pel carrer Santiago Rusiñol i, a l'oest, amb un camí que limita amb el sòl no urbanitzable.

2. L'àmbit d'aquest polígon ve delimitat en el plànols d'ordenació a escala 1/1.000. La superfície del sector és de 7.404,64 m<sup>2</sup>

## 2. OBJECTIUS:

1. Completar l'ordenació d'una bossa de sòl sense urbanitzar.
2. Obtenció i urbanització d'una peça destinada a zona verda.
3. Obtenció i urbanització de la prolongació del carrer Destallador i de la meitat del camí que limita amb el sòl no urbanitzable i el carrer Santiago Rusiñol.
4. Cessió a l'administració actuant del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

## 3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Les condicions d'ordenació són les establertes en el plànol d'ordenació. Les condicions de parcel·lació, edificació i ús són les corresponents a la zona suburbana extensiva. Subzona de vivenda unifamiliar aïllada (clau 2.4.b).

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		
---------------------------	--	--

		Superfícies	
		m <sup>2</sup>	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR		7.404,64	100,00%
Ocupació màxima	50%		
Nombre màxim de plantes	B+2 PP		
Edificabilitat màxima neta resultant	1,50		
Sostre màxim resultant	7.915,19		
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	1,07		
Qualificació zonal:	2.4.b		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		2.127,85	28,74%
Espais Lliures:		1.048,64	
Viari:		1.079,21	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		5.276,79	71,26%
ALTRES DETERMINACIONS			
- El nombre màxim de plantes serà de 3 (B+2)			
- S'ha de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament			

#### 4. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

#### 5. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS

Mentre que no es tramiti la reparcel·lació en les edificacions existents, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, s'admeten les obres de rehabilitació amb la condició que, per part de la promoció, s'aportin els compromisos i avals necessaris per tal de garantir les obligacions, de cada propietari, derivades de la reparcel·lació i urbanització d'aquest polígon.

S'entén, com a rehabilitació, el conjunt d'obres, que constitueixen una actuació global en tot l'edifici, per tornar a fer habitable, i destinar, per tant, al mateix ús que tenia, un espai que anteriorment havia estat habitat i que, per les circumstàncies que sigui, ha deixat de ser habitat.

En cap supòsit, s'admet increment de volum o sostre edificable, increment del nombre d'habitatges ni canvi de l'ús original de l'edifici.

No s'admet la substitució d'una edificació.

#### 7.6. Zona suburbana extensiva (clau 2.4)

Definició: aquesta zona correspon a tipologia de vivenda unifamiliar, ja sigui en situació aïllada o bé agrupada en illes d'ordenació oberta.

Dins d'aquesta zonificació, es recullen situacions consolidades existents a la població i situacions establertes pel darrer Pla parcial de can Roca.

Ateses les peculiaritats recollides, es consideren 3 subzones:

a). Subzona de vivenda unifamiliar aïllada (2.4.a).

Condicions de volum: aquesta zona correspon a la tipologia d'edificació per vivenda aïllada envoltada de jardí, semblants a les condicions establertes per a la zona (2.5), però amb menor edificabilitat per a aquesta última.

La parcel·la mínima s'estableix en 300 m<sup>2</sup>.

Alineacions: la separació mínima de l'edificació respecte al carrer i a les partions laterals serà de 3 m i del fons de la parcel·la la separació serà, com a mínim, de 4 metres.

En aquells casos en què l'edificació principal de les parcel·les veïnes es trobi edificada fins a la partió lateral, la nova edificació es portarà fins a aquesta, per tal de no deixar mitgeres al descobert.

Ocupació: l'ocupació màxima permesa serà del 50% de la superfície de la parcel·la.

Alçària reguladora màxima: l'alçària reguladora màxima permesa és de planta baixa i dues plantes pis, equivalents a 9,30 m. No es permet l'habilitació com a part de la vivenda de les golfes per sobre de l'alçària reguladora, és a dir, sobre la 2a planta pis.

Edificació auxiliar: es permet l'edificació de construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 8%, que es deduirà de la principal, en cos separat o annex a l'edificació principal, que s'edificarà o separat 3 metres dels predis veïns laterals, o adossada a aquests. Aquesta edificació haurà de separar-se també com l'edificació principal, tant del carrer com del fons de la parcel·la.

Pel que fa a la separació de l'alineació oficial del carrer, es complirà l'anterior, llevat que estigui totalment en substitució de terres. En aquest darrer cas, la coberta podrà ser plana i constituir una terrassa superior.

El tractament exterior d'aquest cos serà el mateix que el de l'edificació principal, incloses les parets amb façana als veïns. L'alçària màxima total permesa per a l'edificació auxiliar serà de 3,00 metres.

Façana mínima: la façana mínima per a aquesta subzona serà de 12 m.

En el cas que es produeixi aparellament de les vivendes, la façana mínima de cada parcel·la serà de 8 m, si bé cada parcel·la haurà de complir amb la superfície mínima establerta.

Ús: s'admet la vivenda unifamiliar aïllada (es permet l'aparellament de vivendes) i complementari de garatge i esportiu.

Ús industrial: s'admeten les categories 1 i 2 en totes les seves situacions.

No s'admet l'ús agropecuari.

Coeficient d'edificabilitat: el coeficient d'edificabilitat és d'1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> solar.

Condicions estètiques: lliure dintre de les característiques pròpies de la població.

b) Subzona de vivenda unifamiliar agrupada (2.4.b).

Condicions de volum: aquesta tipologia correspon a vivenda unifamiliar agrupada, els espais lliures d'edificació resten com a jardí privat o espais mancomunats.

Parcel·la mínima: la parcel·la mínima s'estableix en 200 m<sup>2</sup>.

Alineacions: l'edificació haurà de recular-se 3 m de l'alineació oficial del carrer i de les partions laterals. Així mateix, s'haurà de recular del fons de la parcel·la una distància de 4 m, a menys que el Pla parcial n'assenyali una de superior.

Ocupació: l'ocupació màxima permesa serà del 50% de la superfície de la parcel·la.

Alçària reguladora màxima: l'alçària reguladora màxima permesa és de planta baixa i dues plantes pis, equivalent a 9,30 m. No es permet l'habilitació o aprofitament de les golfes per a part de la vivenda, per sobre de l'alçària reguladora, és a dir, sobre la 2a planta pis.

Façana mínima: la façana mínima, en aquesta subzona, serà de 6 m.

Usos: s'admet la vivenda unifamiliar i plurifamiliar i complementari de garatge i esportiu, el nombre màxim de vivendes es limitarà al resultat de dividir la superfície del terreny per 200 m<sup>2</sup>.

Ús industrial: s'admeten les categories 1a en situació B. No s'admet l'ús agropecuari.

En qualsevol de les subzones, a les illes on no existeixin edificacions, podrà subjectar-se mitjançant un estudi de detall, una composició volumètrica diferent, i els espais lliures resultants restaran per a l'ús dels veïns de l'illa.

Zona Pla parcial "can Roca" (clau 2.4 a\* 2.4 b\*)

Paràmetres específics a aplicar:

Edificabilitat màxima neta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Façana mínima:

- Vivenda unifamiliar aïllada 12,00 m

- Vivenda parellada 8,50 m

- vivenda agrupada 6,00 m

Ocupació principal: 50%

Ocupació secundària: 8%

Parcel·la mínima:

- Per a vivenda unifamiliar aïllada: 300 m<sup>2</sup>

- Per a vivenda aparellada i agrupada: 200 m<sup>2</sup>

Alçària reguladora màxima 9,60 m (PB + 2 PP)

Reculades:

- A carrer 3 m

- A l'indars veïns 3 m laterals i 4 m fons parcel·la

- L'edificació auxiliar es podrà adossar als l'indars veïns, i se separaran 3 m del carrer.

c). Subzona d'habitatge unifamiliar en filera (2.4.c).

Aquesta tipologia respon a habitatge unifamiliar agrupat. Els espais lliures d'edificació resten com a jardí privat o espais comuns.

1. Condicions de parcel·lació:

- Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>.

- Front mínim de parcel·la: mínim 6 metres de façana d'edificació.

2. Condicions d'edificació:

- Ocupació màxima: la dibuixada en el plànol d'ordenació.

- Nombre màxim de plantes: 2 (B+1 PP) respecte a la rasant del carrer.

- Alçària reguladora màxima: 6,30 metres respecte a la rasant del carrer.

- Cossos volats: únicament es permeten a la façana a carrer. I s'hauran de separar un mínim de 0,80 metres de les façanes laterals.

3. Condicions d'ús:

- L'únic ús admès és el d'habitatge unifamiliar aïllat.