

Cistella 17741 · Girona

Documentació tècnica per al desenvolupament urbanístic de la Unitat d'Actuació UA12 i UA13 al límit nord del casc urbà de Cistella.

JOAN DAUNIS · 17 NOV 2023

Preu: 970.000 euros

Contacte: Joan Daunis 609 820514 bcn.lighthouse@gmail.com

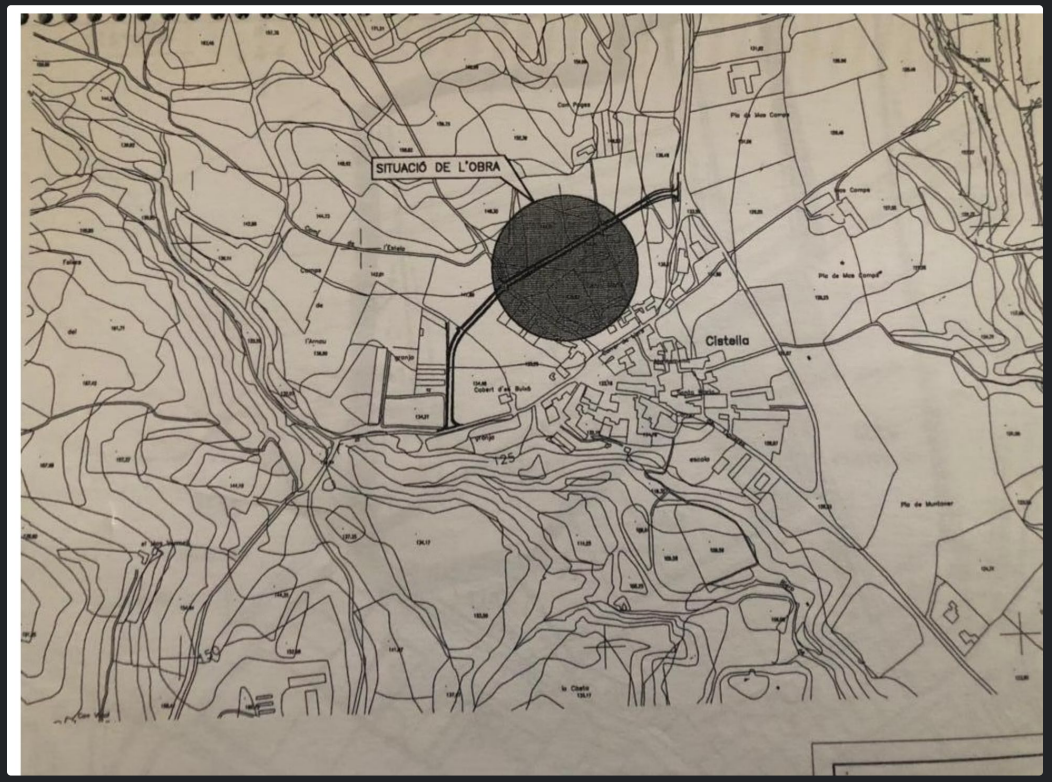
Situació i Cartografia

Parcel·la Catastral

7699205DG8779N

Coordenades: [487.732 ; 4.679.952]

Municipi: Cistella, Girona

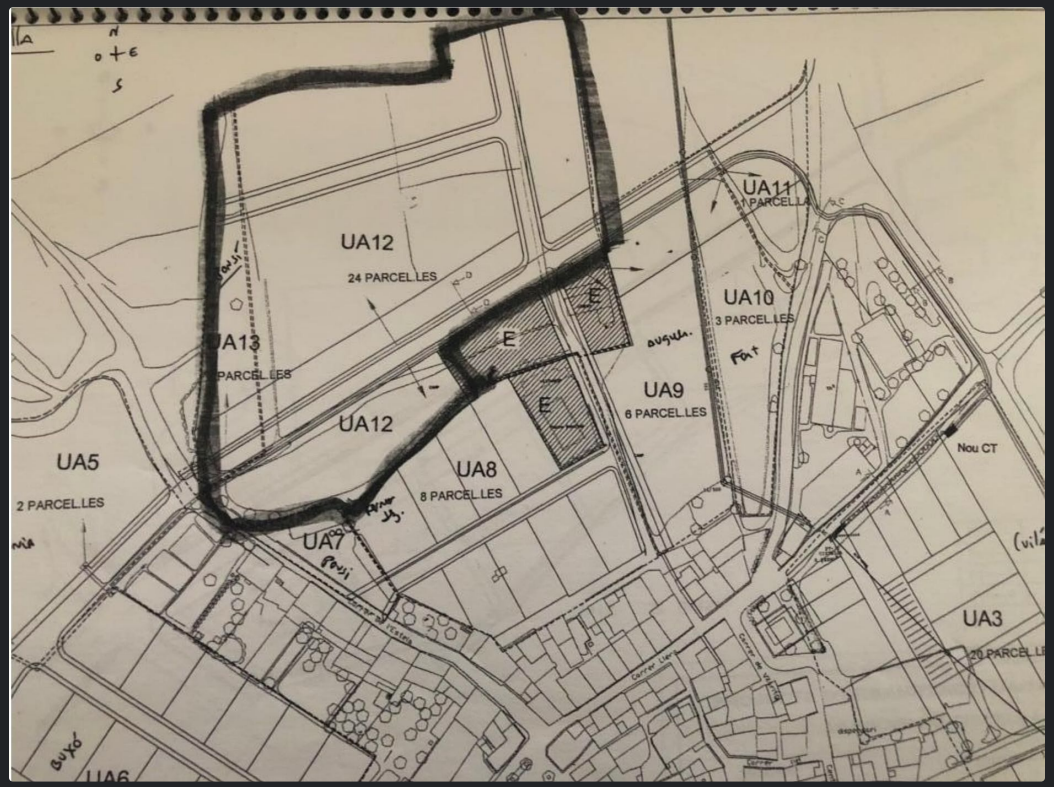


Cartografia Catastral



Mapa cadastral de la zona amb les parcel·les identificades. La línia vermella delimita l'àmbit d'actuació. Coordenades de referència: [487.732 ; 4.679.628]. Font: © D.G. del Catastro.

Planejament Urbanístic: UA12 i UA13



Unitats d'Actuació

UA12

24 parcel·les

UA13

Parcel·les

UA8

8 parcel·les

UA7

Zona inferior

Carrers principals: Carrer Lleró, Carrer de Viladegut, Carrer de l'Estrella.

Paràmetres UA12 — NNSS

La UA12 correspon als terrenys al límit nord del casc urbà. L'objectiu és obtenir l'espai necessari per al traçat de la variant Nord.

15.613

m² Superfície total

5.558

m² Superfície pública (35,60%)

10.055

m² Superfície privada (64,40%)

24

Habitatges màxims

Vialitat

2.998 m² (19,20%)

Espais lliures

1.240 m² (7,95%)

Equipaments

1.320 m² (8,45%)

Tipologia

Edificació aïllada. Clau 3



Informe Tècnic de Parcel·lació

Expedient

Núm. X2023000155
Registre E2023000409
Data: 03/04/2023

Sol·licitant

Joan Daunis en representació de Maria Vergés Galera i Mercè Daunis Teixidor

Fets

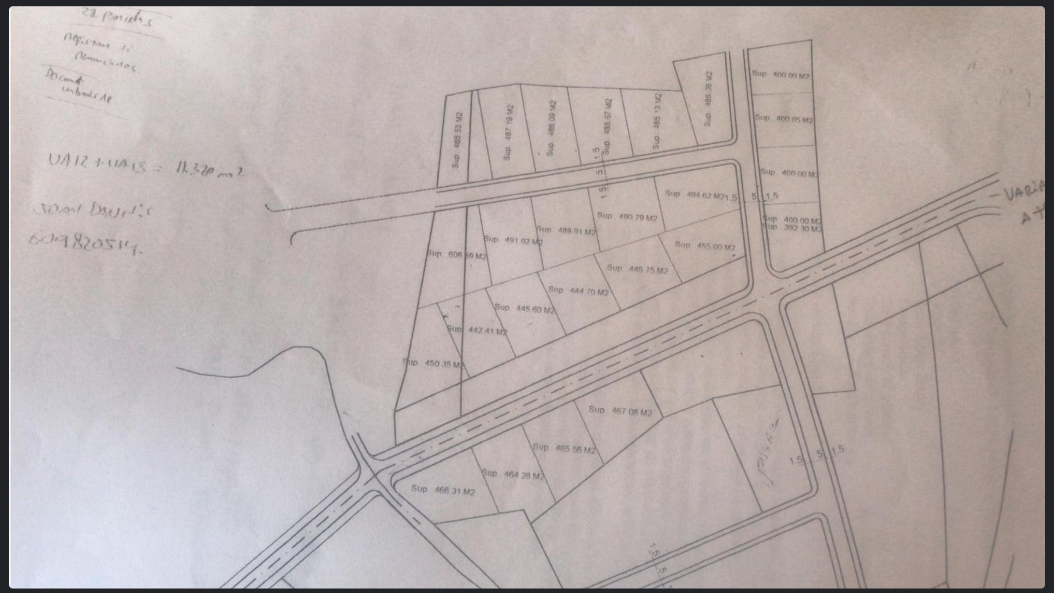
Les finques es situen entre la UA12 i UA13, pendents de desenvolupament. Consten cessions anticipades de part de la calçada del vial principal per al Carrer 11 de Setembre i la peça d'equipaments de la banda sud-est de la UA12. Resta pendent la cessió de vials, zones verdes i equipaments, la urbanització i la cessió del 10% AU.

Planejament Vigent vs. Cadastre Vigent



Conclusions: No es pot concedir la llicència d'innecessarietat de parcel·lació ja que les finques no han completat la tramitació urbanística requerida. Es pot proposar la divisió poligonal de les UA12 i UA13 sempre que els subsectors mantinguin l'equidistribució i donin compliment a la Llei d'urbanisme DL 1/2010 i el Reglament 305/2006.

24 Parcel·les UA12 i UA13



Superfícies de parcel·les (m²)

UA12 + UA13 = **11.320 m²**

- Fila superior: 485–491 m² aprox.
- Fila intermèdia: 444–607 m² aprox.
- Fila inferior: 442–467 m² aprox.
- Banda dreta: 392–400 m² aprox.

Parcel·la mínima unifamiliar aïllada: **400 m²**. Promotor: Joan Daunis. UA12, 1a Fase.

Zona d'Edificació Aïllada — Clau 3

Abasta les construccions d'origen rural i noves implantacions al seu voltant. Tipologia: habitatges aïllats unifamiliars o bifamiliars envoltats d'espai lliure privat.

Parcel·la mínima

400 m² (unifamiliar aïllada). Front mínim: 15 m.

Ocupació i Edificabilitat

Ocupació màxima: 40%. Edificabilitat: 0,60 m²/m².

Alçada i Coberta

PB + 1P (6 m). Teulada inclinada a dues aigües, pendent màxim 30%.

Reculades i Tanques

3 m a qualsevol límit. Mur opac màx. 1 m + elements vegetals fins a 2 m.

Usos admesos: residencials, comercials, sanitaris, socioculturals i agropecuaris (categoria A). *Cistella, Juliol de 2000. Arquitecte: Jacint Peiris i Pagès.*



Dades Cadastrals de les Finques

Referència Catastral	Superfície Sòl	Valor Catastral	Titular
7499601DG8779N	2.377 m²	17.033,48 €	Vergés Galera M. Àngela
7400601DG8870S	9.302 m²	66.658,04 €	Vergés Galera M. Àngela
7500901DG8870S	1.477 m²	10.584,06 €	Vergés Galera M. Àngela

Totes les finques són de classe urbana, sòl sense edificar, situades a la PL Unitat d'Actuació N.12/13, Cistella (Girona). Dret: 100% de propietat. Valors cadastrals corresponents a l'any 2015.