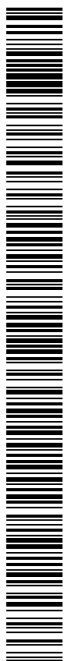


Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 1 de 39

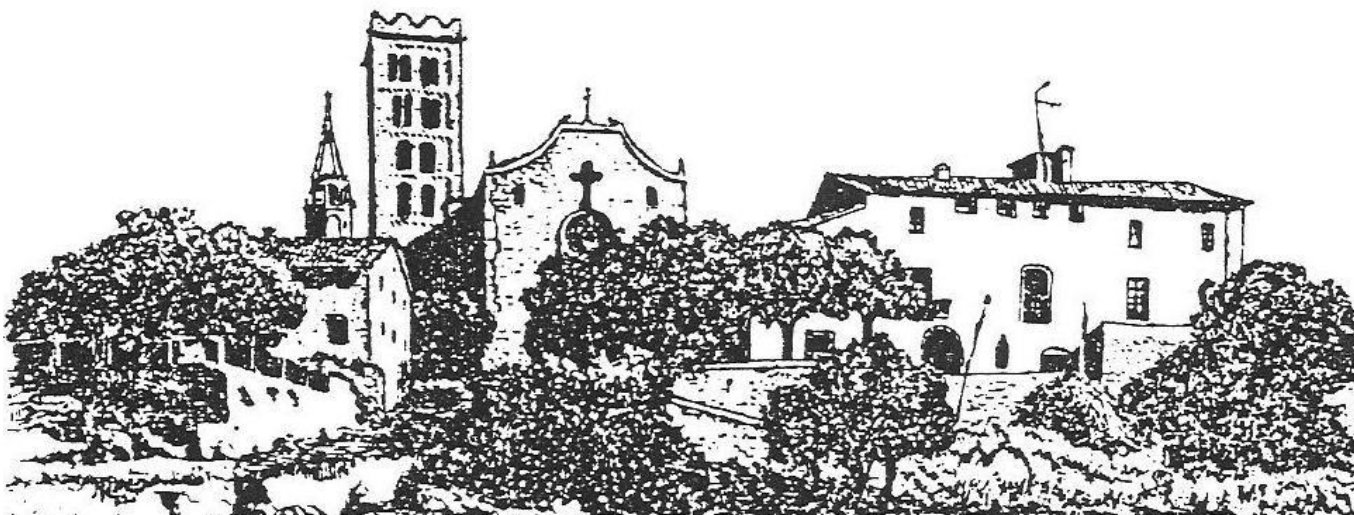
SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació
de data 7 d'abril de 2026



Ajuntament de Breda
Àrea d'urbanisme
Serveis Tècnics



EXP X2026000810

INICIATIVA:

Ajuntament de Breda
Plaça de la Vila, 9
Breda, 17400

REDACTORS:

Georgina Vázquez Utzet
Arquitecta municipal
Xavier Rodà Cotano
Arquitecte tècnic municipal

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE
LES NORMES SUBSIDIÀRIES
DE PLANEJAMENT DE
BREDÀ EN L'ÀMBIT DEL
CARRER SANT HIPÒLIT**

DOCUMENT APROVACIÓ INICIAL

Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 2 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprobats inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobats inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



DOCUMENT MEM	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2026000810
Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188 Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30 Pàgina 3 de 39	SIGNATURES 1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21 2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00 3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026 4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)	



Ajuntament de Breda

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BRED A EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT

La present modificació es compon dels següents documents:

1 MEMÒRIA

- A. ANTECEDENTS
- B. OBJECTE DE LA INICIATIVA
- C. FONAMENTS LEGALS
- D. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
- E. PLANEJAMENT VIGENT
- F. EVOLUCIÓ HISTÒRICA
- G. DESCRIPCIÓ DE LA REALITAT EXISTENT
- H. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- I. CONCLUSIONS ANÀLISI
- J. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ
- K. QUADRES DE SUPERFCIES
- L. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ
- M. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE I DE LES DIRECTRIUS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC (ART. 3 I 9 DE LA LUC)
- N. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
- O. ESTUDI DE MOBILITAT
- P. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL
- Q. ABAST I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ

2 NORMATIVA

3 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 4 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprobats inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobats inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



DOCUMENT MEM	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2026000810
Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188 Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30 Pàgina 5 de 39	SIGNATURES 1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21 2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00 3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026 4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)	



Ajuntament de Breda

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

1 MEMÒRIA

A. ANTECEDENTS:

Les NNSS de Breda van ser aprovades per la CTUG en data 26/09/1990 i des de la seva aprovació s'han anat realitzant diverses modificacions del document per tal d'anar completant les necessitats en regulació urbanística del municipi.

Les NNSS subsidiàries preveuen l'obertura del carrer Sant Hipòlit, el qual no està inclòs en cap àmbit de planejament ni gestió urbanística. Amb el pas dels anys s'han anat desenvolupant àmbits de gestió que han permès urbanitzar part del vial previst a les NNSS. Tot i això, hi ha un tram del carrer Hipòlit pendent d'urbanitzar. Es tracta del tram sud del carrer Sant Hipòlit entre el carrer Lleida i la carretera d'Arbúcies.

L'objecte de la present modificació de NNSS és facilitar l'execució del tram del carrer Sant Hipòlit pendent d'urbanitzar. Per fer-ho es preveu la delimitaran polígons de gestió urbanística que reconeixin els propietaris afectats i beneficiats i que permeti establir un sistema d'equidistribució de beneficis i càrregues.

B. OBJECTE DE LA INICIATIVA:

L'objecte del present expedient és la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Breda aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 26 de setembre de 1990, per tal de facilitar la urbanització del tram sud del carrer Sant Hipòlit pendent de finalitzar la seva urbanització.

La present modificació ha de permetre:

- Obtenció del titularitat pública dels terrenys qualificats de sistema viari.
- Finalitzar les obres d'urbanització del tram final del carrer Sant Hipòlit.
- La justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats.

Per fer-ho es delimitarà dos polígons d'actuació urbanística que determinaran les finques que es veuen afectades per tal d'establir un sistema d'equidistribució de beneficis i càrregues de l'actuació determinada a les NNSS.

C. FONAMENTS LEGALS:

La possibilitat de modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Breda està prevista a l'article 5 del seu Títol primer en els següents termes:

1- "La modificació d'aquestes Normes Subsidiàries podrà portar-se a cap en qualsevol moment en els termes i continguts que assenyalen l'article 49 de la Llei del Sòl i sempre que no s'alterin o variïn substancialment les previsions de població i ordenació física, de forma que es faci necessària la tramitació d'una Revisió global de les Normes d'acord amb el procediment establert en la legislació urbanística."

Tanmateix, la present proposta compleix els requisits que han de regir les modificacions de les figures del planejament urbanístic establerts pels articles 96 i 97 del Text refós de la Llei



Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 6 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



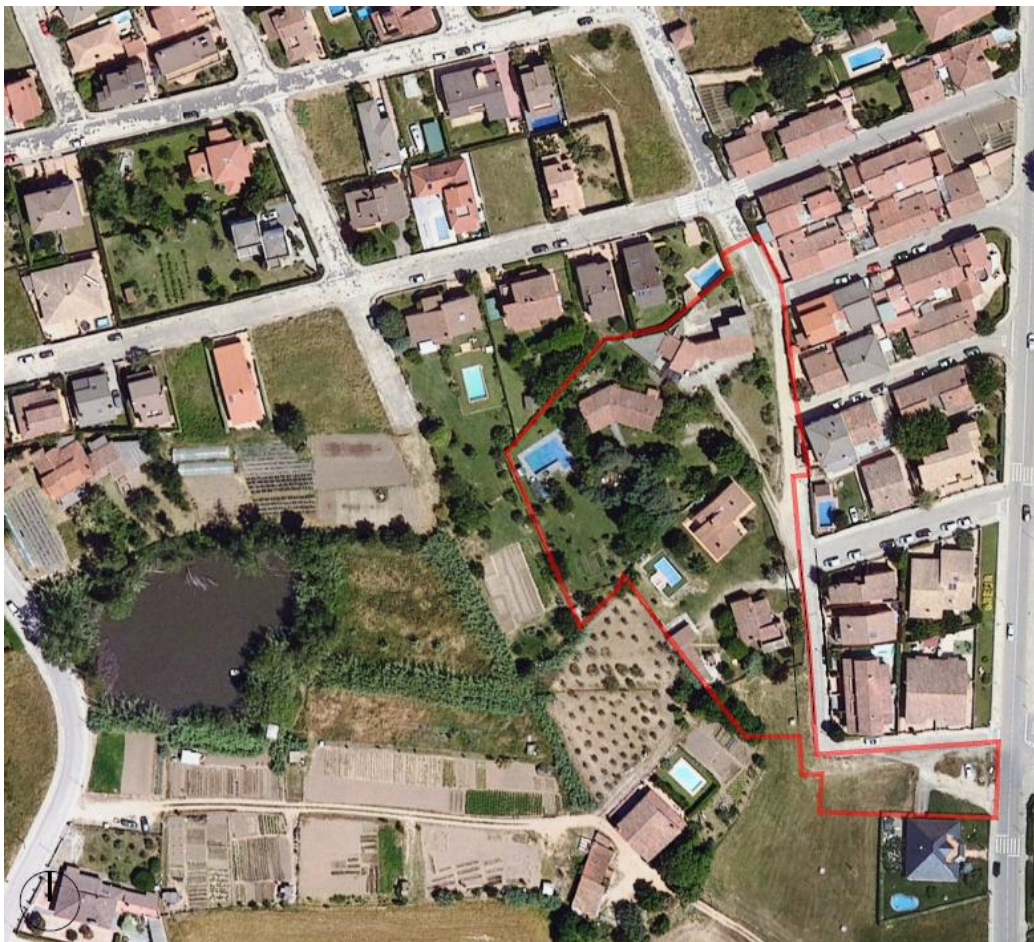
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, la Llei 7/2011 de 27 de juliol i la Llei 2/2014, de 27 de gener.

Pel que fa a la delimitació dels polígons d'actuació (PAU), aquests es delimiten en base a l'article 118.5 del TRLUC que determina que la delimitació de polígons d'actuació urbanística que no siguin inclosos al planejament general s'ha de realitzar per mitjà del planejament general. Per aquest motiu es tramita la present modificació de les NNSS de Breda.

D. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ:

La modificació afecta el tram sud del carrer Sant Hipòlit entre el carrer Lleida i la carretera d'Arbúcies, i inclou el sòl corresponent amb el vial pendent de finalitzar la seva urbanització i les finques beneficiàries de la urbanització d'aquest vial. L'àmbit té una superfície de 7.922,22 m².



Àmbit de la modificació sobre ortofoto. Font base: ICGC

DOCUMENT MEM	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2026000810
Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188 Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30 Pàgina 7 de 39	SIGNATURES 1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21 2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00 3.- Ajuntament de Breda. Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026 4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)	



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

E. PLANEJAMENT VIGENT

Les NNSS de Breda preveuen l'obertura del carrer Sant Hipòlit entre el carrer Lleida i la carretera d'Arbúcies. Tot i això, en la major part del seu traçat, no l'inclouen dins de cap àmbit de planejament ni gestió urbanística. Únicament inclou part del tram final dins de la UA2 Camps d'en Bombí, que ja es va desenvolupar, i un petit tros que es troba dins del PPU 4 Can Huguet, pendent de desenvolupar. Per tant, aquest vial pendent d'urbanitzar discorre principalment en sòl urbà no inclòs en cap àmbit de planejament ni gestió, excepte un petit tros a la cantonada sud-oest que és sòl urbanitzable. La qualificació del sòl de l'entorn immediat és la clau A Edificació oberta. Residencial intensat 1.



Reproducció parcial del plànol d'ordenació 2.5.3 i 2.5.2 Classificació del sòl urbà de les NNSS de Breda.

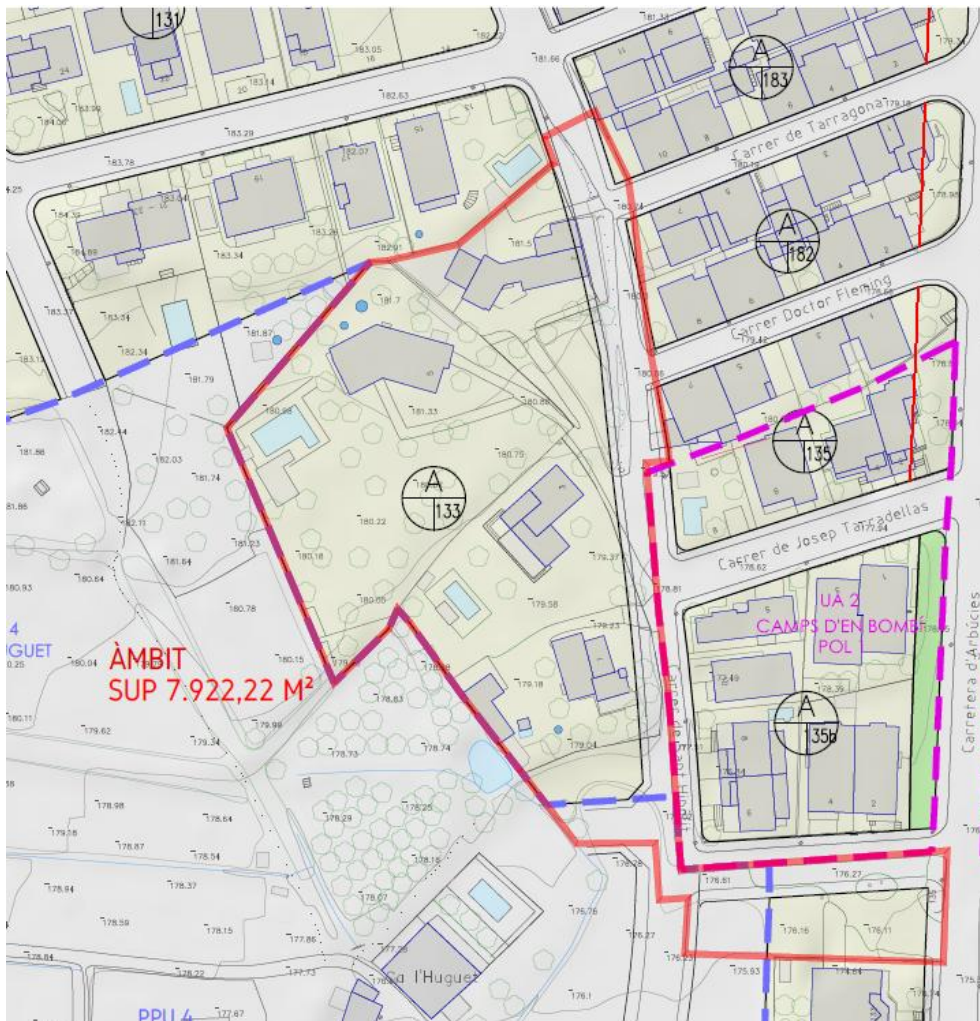
El següent plànol on s'ha digitalitzat el planejament sobre cartografia de l'ICGC, es pot observar millor el planejament vigent i la classificació i qualificació del sòl afectat pel carrer Sant Hipòlit.

Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 8 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprobant inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobant inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA



Digitalització del plànol d'ordenació 2.5.3 i 2.5.2 Classificació del sòl urbà de les NNSS de Breda.

Com es pot observar, el carrer Sant Hipòlit pendent d'urbanitzar discorre per sòl urbà no inclòs en cap àmbit de planejament ni gestió, excepte un petit tram a l'extrem sud-oest que es troba en sòl urbanitzable dins del PP4. Per tant, per l'execució del vial és necessari incloure el tram inclòs en el PP4 per poder executar el vial. En cas contrari, el vial no tindria continuïtat.

Pel que fa a la qualificació del sòl de l'entorn del carrer Sant Hipòlit, el sòl urbà està qualificat amb la clau A Edificació oberta. Residencial intensitat 1, que està regulada en els article 110 i següents de la normativa de les NNSS.

AJUNTAMENT DE BREDÀ
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://breda.emunicipis.odg.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 9 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

Els principals paràmetres de la clau A són:

Article 110. Condicions d'ús:

1- Són usos admesos:

- a) Habitatge Unifamiliar
- b) Agrupació d'habitatges unifamiliars
- c) Residencial
- d) Garatge limitats els de caràcter particular amb una superfície màxima de 50 m²
- e) Tots els propis del sistema d'equipaments

Article 111. Condicions de parcel·lació:

Les parcel·les per a ser edificades hauran d'acomplir amb les següents condicions:

Subzona	superfícies mínima metres quadrats	façana mínima metres
A	250	10
B	400	12
C	600	16

Article 112. Edificabilitat:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és el següent:

Subzona	índex edificabilitat m2s/m2s
A	0,75
B	0,60
C	0,50

Art. 113. Condicions d'edificació:

1- Ocupació màxima de parcel·la.

El percentatge d'ocupació màxima per parcel·la és el següent:

Subzona	Percentatge
A	40%
B	35%
C	30%

4- Separacions mínimes.

Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació mínima en metres	
	a carrer	a veïns
A	2,50	2,00
B	2,50	3,00
C	6,00	3,00



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
 SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
 EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

Pel que fa als paràmetres del Pla parcial PP4 Can Huguet estan regulats a l'article 157 de les NNSS:

Pla Parcial 4 "Can Huguet"

Situat a l'oest de la carretera d'Arbúcies i al nord del casc urbà.
 Té per objecte el desenvolupament del sector i la connexió del casc urbà amb la zona de Cal Catxu i del Camí Fondo.

Característiques generals	Superfície	%
Superfície Total:	52.000 m ²	100%
Qualificacions aplicables		
Zones: Ordenació Oberta, subzona B		
Aprofitament privat:	34.320 m ²	66%
Superfície edificable	20.592 m ²	
Índex d'edificabilitat brut	0,40 m ² /m ²	
Nombre màxima habitatges:	86 hab	
Densitat màxima habitatges:	16,50 hab/Ha	
Espais destinats a dotacions	17.680 m ²	34%
Sistemes generals viari. Màxim	10.400 m ²	20%
Sistemes Locals. Mínim	7.280 m ²	14%
Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ		

DOCUMENT MEM	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2026000810
Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188 Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30 Pàgina 11 de 39	SIGNATURES 1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21 2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00 3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026 4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)	



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

F. EVOLUCIÓ HISTÒRICA

El carrer Sant Hipòlit previst a les NNSS segueix el traçat de l'antic camí Fondo, un antic camí rural que connectava Breda amb la part nord del municipi i el nucli de Riells.



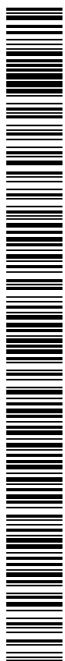
Ortofoto 1956. Font: ICGC.

A mitjans dels anys 60 es van començar a edificar cases a l'entorn d'aquest camí. Entre el camí i la carretera d'Arbúcies es van construir tres nous carrers (Lleida, Tarragona i Doctor Fleming) que connectaven les dues vies, conformant unes illes amb parcel·les petites on es van construir cases aïllades i adossades. Aquestes cases, tot i que limitaven amb el camí Fondo, tenien accés des de la carretera d'Arbúcies.

En aquesta mateixa època també es van construir 3 cases aïllades en parcel·les de grans dimensions a l'oest del camí Fondo. Com que aquest camí es trobava a una cota més baixa, es va construir un nou camí paral·lel al camí Fondo però ubicat a una cota més elevada per tal de poder accedir als tres habitatges.

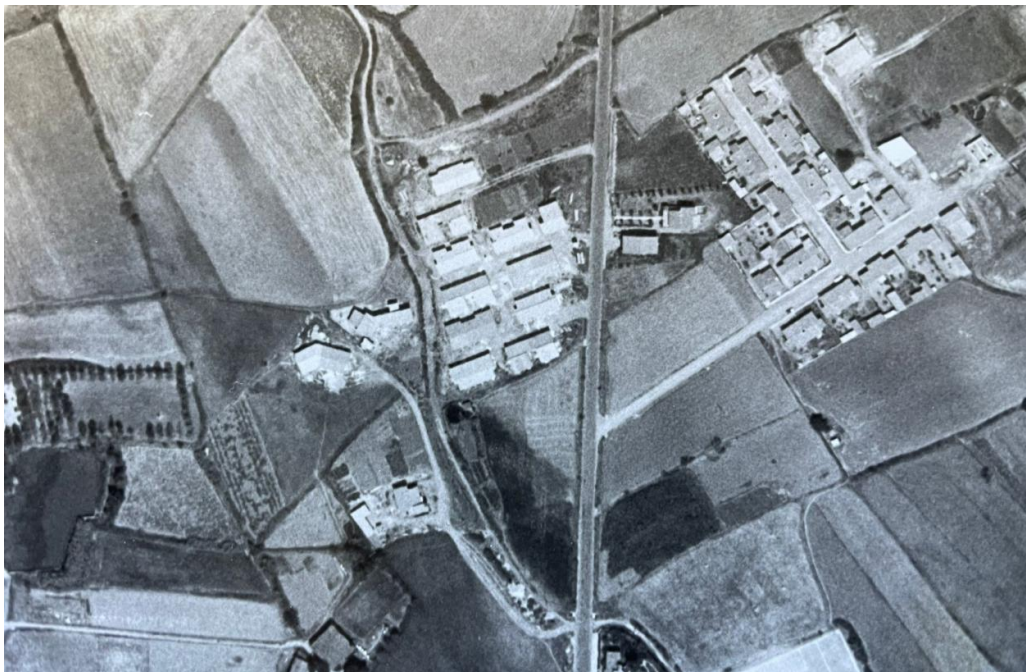
Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 12 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



Ajuntament de Breda

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA



Vol juliol 1967. Font: Arxiu Municipal de Breda - ICGC.



Ortofoto 1975. Font: ICGC.

Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 13 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



Ajuntament de Breda

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

Als anys 85-88 es va urbanitzar el sector "Breda Residencial", ubicat al nord d'aquest grup de cases, el que va suposar la urbanització d'un tram del camí Fondo, ara ja convertit en carrer Sant Hipòlit. El límit de la urbanització va ser el carrer Lleida que connectava la carretera d'Arbúcies amb aquest nou creixement.



Ortofoto 1994. Font: ICGC.

A principis dels anys 2000 es desenvolupa la UA2 "Camps d'en Bombí", prevista a les NNSS, i ubicada a la part baixa del camí Fondo en el seu entroncament amb la carretera d'Arbúcies. El desenvolupament d'aquest sector va implicar la creació d'una nova illa de cases, l'obertura d'un nou carrer (C/ Josep Tarradellas) i el canvi de traçat del camí Fondo per transformar-se amb el carrer Sant Hipòlit, que es va urbanitzar la mitat de la seva secció en el front a la nova illa resultant de la UA2.

DOCUMENT MEM	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2026000810
Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188 Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30 Pàgina 14 de 39	SIGNATURES 1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21 2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00 3.- Ajuntament de Breda. Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026 4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)	



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA



Ortofoto 2006. Font: ICGC.

A data d'avui, el carrer Hipòlit està urbanitzat en el seu tram nord, a partir del carrer Lleida, i la meitat de la seva secció en el tram sud, a partir del C/ Josep Tarradellas), com a resultat del desenvolupament de la UA2. Resta per tant per urbanitzar la totalitat de la secció en el tram ubicat entre el carrer Lleida i el C/ Josep Tarradellas, i la meitat de la secció entre aquest carrer i la carretera d'Arbúcies.



Ortofoto Vigent (2024). Font: ICGC.

Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 15 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

Resum de l'evolució històrica de la transformació del camí Fondo en el carrer Sant Hipòlit:



Evolució històrica del carrer Sant Hipòlit. Font: Visualitzador canvis urbanístics

Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 16 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

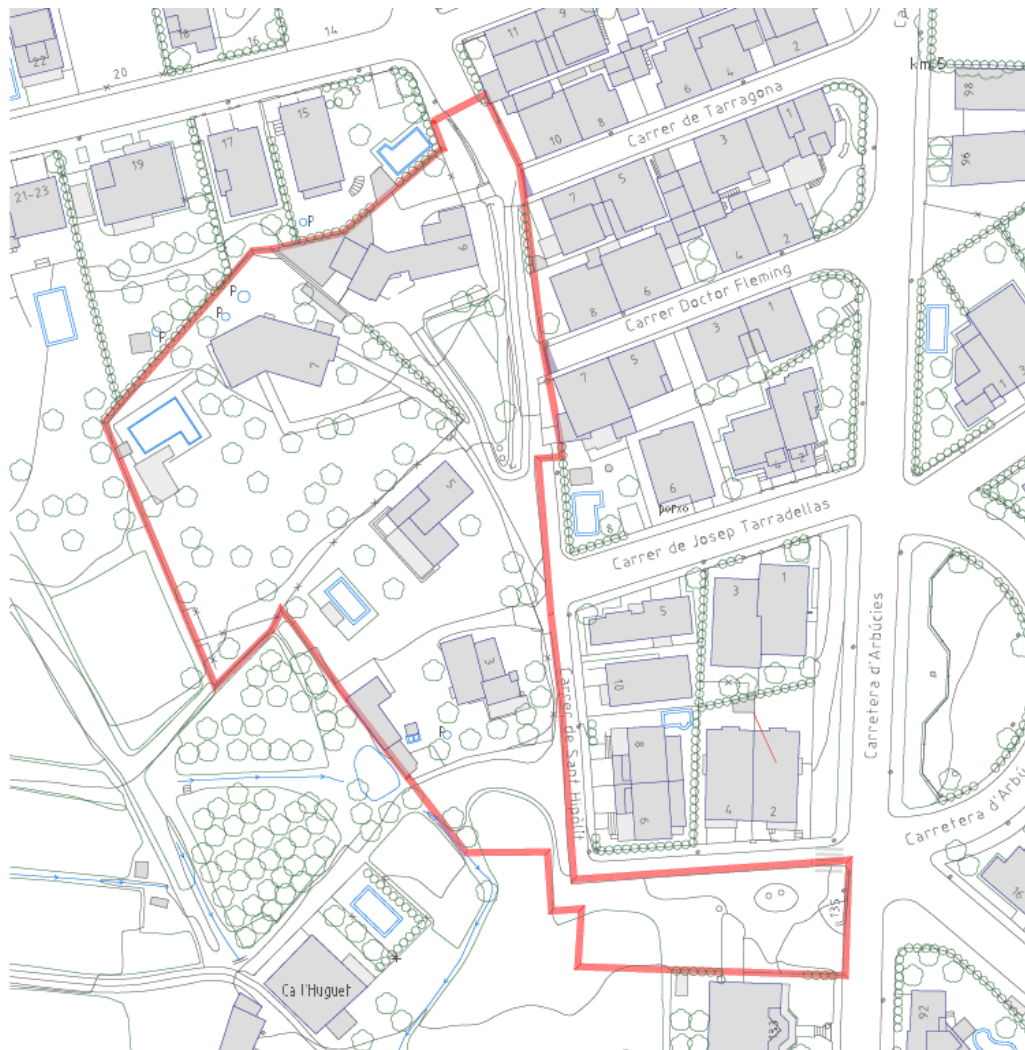
G. DESCRIPCIÓ DE LA REALITAT EXISTENT.

Tal i com s'ha exposat el carrer Sant Hipòlit previst a les NNSS segueix el traçat de l'antic camí Fondo. A l'est d'aquest camí hi ha un teixit residencial anterior a les NNSS conformat per 3 illes de cases. Tot i que les illes limiten amb el camí, l'accés als habitatges es realitza des de la carretera d'Arbúcies pels carrers Lleida, Tarragona i Doctor Fleming.

Als anys 2000 es va desenvolupar la UA 8 Camps d'en Bombí que va urbanitzar el carrer Josep Tarradellas i la meitat del carrer Sant Hipòlit en el tram sud i sud-est.

Pel que fa al costat oest hi ha 4 cases aïllades que accedeixen des del camí Fondo i una d'elles des d'un camí que surt del camí Fondo. Les finques no estan alineades al camí.

Pel que fa a la part sud, com ja s'ha indicat, està urbanitzat la meitat del carrer. El sòl que hi dona front no està edificat.



Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 17 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprobant inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobant inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

Per tant, mancaria urbanitzar la totalitat del carrer Sant Hipòlit en el tram nord entre el carrer Lleida i el carrer Doctor Fleming; i la meitat de la secció en el tram central i sud entre el carrer Doctor Fleming i la carretera d'Arbúcies.



Ortofoto de l'àmbit de la modificació. Font: ICGC



Fotografies 1-2. Tram del C Sant Hipòlit que connecta amb la carretera d'Arbúcies

Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 18 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprobant inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobant inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA



Fotografies 3-4. Tram del C Sant Hipòlit entre C Josep Tarradellas i carretera d'Arbúcies



Fotografies 5-6. Tram del C Sant Hipòlit des de C Dr Fleming (5) i des de C Tarragona (6)



Fotografia 7. Tram del C Sant Hipòlit des de C Lleida

DOCUMENT MEM	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2026000810
Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188 Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30 Pàgina 19 de 39	SIGNATURES 1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21 2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00 3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026 4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)	



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

Superposició realitat amb planejament vigent:

Pel que fa l'adequació de la realitat a les determinacions del planejament vigent es poden observar certes discrepàncies.

Pel que fa al costat oest, on hi ha els 4 habitatges aïllats, s'observa que:

- l'alineació dels límits de les finques no s'adequa al traçat del carrer Sant Hipòlit previst a les NNSS.
- Les parcel·les del C/ Sant Hipòlit 9 (nord), 5 (centre) i 3 (sud) estan afectades pel traçat del vial.
- L'habitatge situat més al nord (C/ Sant Hipòlit 9) està afectat pel traçat del vial i part del jardí també. Tant l'edifici com el jardí estan a una cota més elevada que el camí.
- La finca de la part central (C/ Sant Hipòlit, 5) i la del sud (C/ Sant Hipòlit, 3) tenen afectat un tros del jardí.
- La finca ubicada a la part central i més enretirada (C/ Sant Hipòlit, 7) no dona front al nou vial.

Pel que fa al costat est, on hi ha la trama d'illes residencials consolidades, s'observa que:

- L'alineació de les tanques dels habitatges que donen front al nou vial, no s'ajusten al traçat del vial amb petits desajustos.
- Les tanques de les parcel·les del C/ Tarragona 10, 7 i C/ Doctor Fleming 8 estan enretirades respecte el traçat del vial,
- La tanca i part del jardí de la parcel·la del parcel·la del C/ Doctor Fleming 7 està afectada pel traçat del vial.

Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 21 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



Ajuntament de Breda

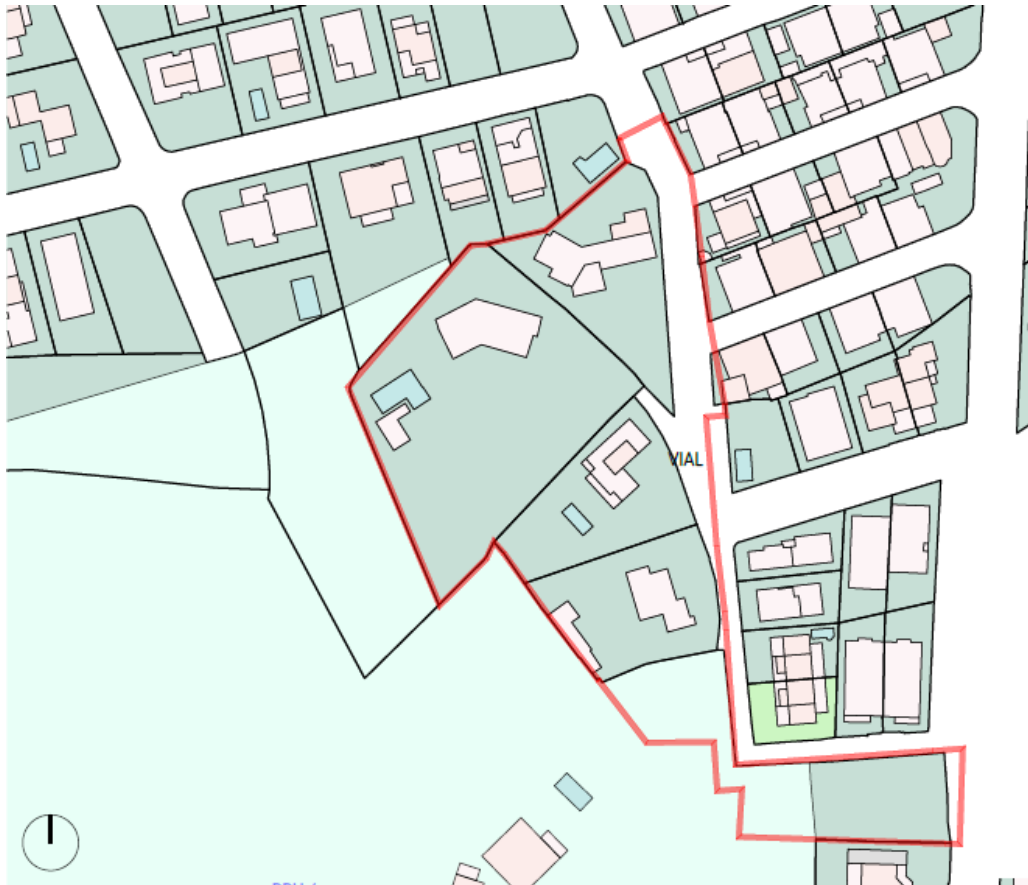
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDA
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

H. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'estructura de la propietat segons cadastre identifica una estructura diferenciada entre el costat est i el costat oest.

Al costat est hi ha una estructura regular de petites parcel·les alineades a vial conformant illes ben definides.

Al costat oest hi ha 4 parcel·les de majors dimensions i forma irregular, i que no estan alineades a vial. Cal remarcar que hi ha una parcel·la (C/Sant Hipòlit 7) amb accés des d'un vial secundari.



Estructura de la propietat segons cadastre. Font: cadastre

DOCUMENT MEM	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2026000810
Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188 Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30 Pàgina 23 de 39	SIGNATURES 1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21 2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00 3.- Ajuntament de Breda. Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026 4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)	



Ajuntament de Breda

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
 SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDA
 EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

I. CONCLUSIONS ANÀLISI.

L'anàlisi del planejament vigent, la realitat existent i l'estructura de la propietat ha posat de manifest que:

- Les NNSS preveuen l'obertura del carrer Sant Hipòlit que discorre principalment per sòl urbà (clau A), però que hi ha un petit tros que discorre per sòl urbanitzable (PP4)
- El vial previst per les NNSS no està inclòs en cap àmbit de planejament ni gestió urbanística.
- Mancar urbanitzar la totalitat del carrer Sant Hipòlit en el tram nord entre el carrer Lleida i el carrer Doctor Fleming; i la meitat de la secció en el tram central i sud entre el carrer Doctor Fleming i la carretera d'Arbúcies.
- Per poder executar el carrer cal urbanitzar la part del sòl urbà i la part del sòl urbanitzable. En cas contrari el carrer no tindria sortida.
- Al costat est del vial previst a les NNSS hi ha un teixit residencial conformar per 4 illes conformades per parcel·les unifamiliars petites amb accés des dels carrers Lleida, Tarragona, Doctor Fleming i Josep Tarradellas.
- L'alineació de les tanques dels habitatges del costat est que donen front al nou vial, no s'ajusten al traçat del vial amb petits desajustos:
 - o Les tanques de les parcel·les del C/ Tarragona 10, 7 i C/ Doctor Fleming 8 estan enretirades respecte el traçat del vial. Per tant, hi ha una part de sòl amb aprofitament (clau A) que és vial actualment.
 - o La tanca i part del jardí de la parcel·la del parcel·la del C/ Doctor Fleming 7 està afectada pel traçat del vial.
- Al costat oest hi ha 4 parcel·les de dimensions més grans i forma irregular. Totes tenen accés des del camí existent.
- L'alineació dels límits de les finques del costat oest no s'adequa al traçat del carrer Sant Hipòlit previst a les NNSS:
 - o Les parcel·les del C/ Sant Hipòlit 9 (nord), 5 (centre) i 3 (sud) estan afectades pel traçat del vial.
 - o L'habitatge situat més al nord (C/ Sant Hipòlit 9) està afectat pel traçat del vial i part del jardí també.
 - o La finca de la part central (C/ Sant Hipòlit, 5) i la del sud (C/ Sant Hipòlit, 3) tenen afectat un tros del jardí.
 - o La finca ubicada a la part central i més enretirada (C/Sant Hipòlit, 7) no dona front al nou vial.
- A l'extrem sud-oest del carrer Sant Hipòlit hi ha una tros de sòl urbà (clau A) que no compleix la parcel·la mínima. Aquest sòl forma part d'una finca més gran que està inclosa dins del PP4 i que també inclou els terrenys ubicats al sud del carrer Sant Hipòlit en el seu entroncament amb la carretera d'Arbúcies.

Per tant, el traçat del vial previst a les NNSS no s'adequa a la realitat existent, de manera que hi ha finques i edificacions afectades pel traçat, espais amb aprofitament (clau A) que són de titularitat pública (camí) i parcel·les que no donen front al vial. D'altra banda, per poder executar el vial fins l'entroncament amb la carretera d'Arbúcies cal afectar part dels terrenys inclosos dins del PP4.



DOCUMENT MEM	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2026000810
Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188 Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30 Pàgina 24 de 39	SIGNATURES 1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21 2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00 3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026 4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)	



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

J. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

L'objectiu de la modificació és:

- Finalitzar la urbanització del carrer Sant Hipòlit en el tram entre el carrer Lleida i la carretera d'Arbúcies.
- Adequar el traçat del vial a la realitat existent, en la mesura del possible, donat que el vial es troba en un entorn consolidat per l'edificació.
- Garantir les condicions d'edificació de les parcel·les que li donen front (accés, parcel·la mínima, front de façana).
- Facilitar l'execució de les obres i fer un just repartiment de beneficis i càrregues.

Descripció de la modificació

La modificació ha de permetre finalitzar la urbanització del carrer Sant Hipòlit en el tram entre el carrer Lleida i la carretera d'Arbúcies. A la part nord caldrà urbanitzar la totalitat de la secció del vial, i a la part central i sud, caldrà urbanitzar la meitat de la secció donat que la resta es va urbanitzar en el marc del desenvolupament de la UA2 Camps d'en Bombí. Prèviament caldrà obtenir la titularitat de la part del sòl que actualment és privada.

Donat que ens trobem un una trama consolidada per l'edificació, i en base a l'estudi previ realitzat, caldrà realitzar ajustos per tal d'adequar el traçat a realitat existent.

En la part est es proposa reconèixer les tanques existents de les illes conformades pel carrer Lleida, Tarragona i Doctor Fleming, que estan enretirades respecte el traçat definit per les NNSS, de manera que hi ha una part de sòl qualificat amb aprofitament privat (clau A) que actualment es vialitat. Es proposa per tant, reconèixer la seva realitat com a camí, ajustat el traçat del vial al traçat de les tanques existents.

En canvi en cas de la parcel·la del carrer Doctor Fleming 7, en que la parcel·la està afectada per vialitat, es manté el traçat original de les NNSS que és coincident amb la urbanització ja executada en el marc de la UA2.

Pel que fa al costat oest s'han realitzat ajustos per tal de respectar les edificacions existents, dotar d'accés a totes les parcel·les i garantir la parcel·la mínima edificable.

- Finca carrer Sant Hipòlit 9: s'ha adequat el traçat per no afectar l'edificació existent.
- Finca carrer Sant Hipòlit 7: s'ha adequat el traçat per garantir l'accés a la finca i garantir la façana mínima de parcel·la de la clau A
- Finca carrer Sant Hipòlit 5: s'ha adequat el traçat al límit de la finca per tal de permetre l'accés a la finca del carrer Sant Hipòlit 7.
- Finca carrer Sant Hipòlit 3: s'ha adequat el traçat per no afectar l'edificació existent.

Pel que fa a la part sud, per tal de permetre la connexió del carrer Sant Hipòlit amb la carretera d'Arbúcies, s'incorpora una petita part de sòl del PP4 que ha de permetre completar la secció del vial, així com completar el front edificat, completant dues parcel·les en sòl urbà.

Per tant, la delimitació de l'àmbit de la modificació inclou el vial adequat als ajustos de traçat descrits i aquelles finques que resulten beneficiades de la urbanització del vial.

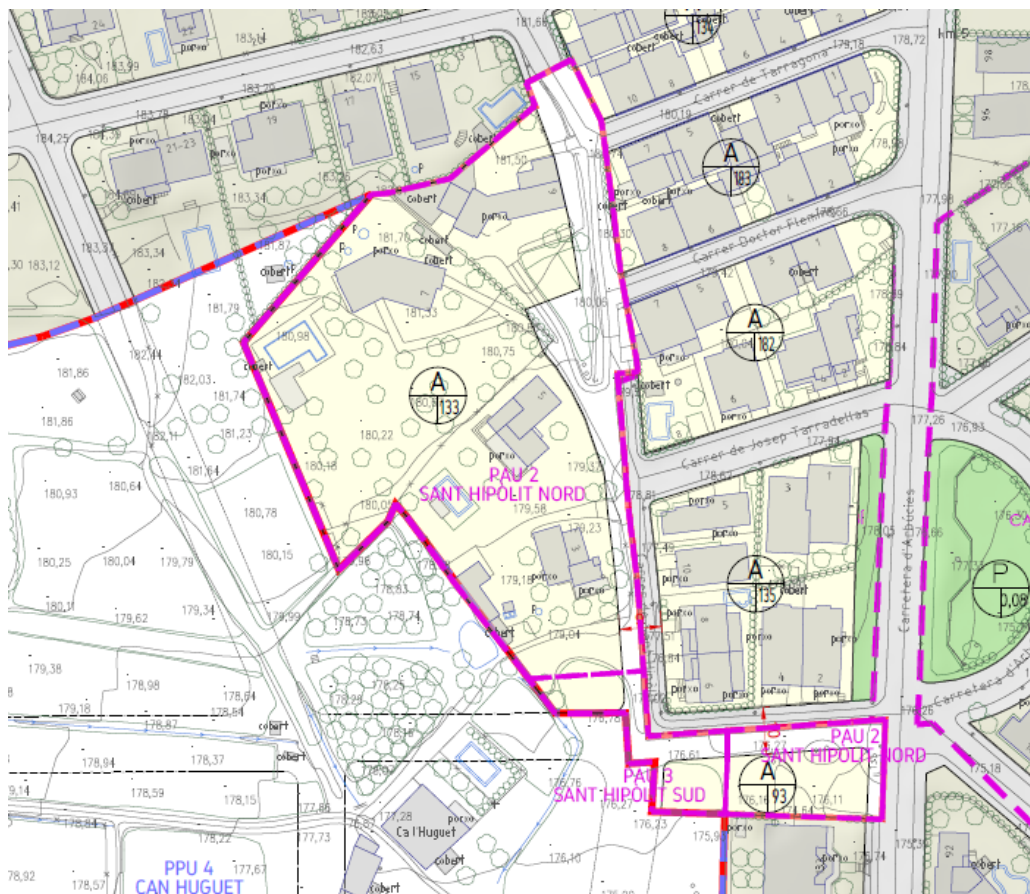
Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 25 de 39

SIGNATURES
1 - XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2 - VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3 - Ajuntament de Breda. Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4 - JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT

1. MEMÒRIA



Proposta de planejament

Per tal de facilitar la gestió urbanística i donat que hi ha sòls amb classificació diferent es proposen dos polígons de gestió urbanística, un que inclou tots els sòls urbans i que és discontinu (PAU 2 Sant Hipòlit nord) i l'altre que inclou els sòls urbanitzables (PAU 3 Sant Hipòlit sud).

PAU 2 Sant Hipòlit nord

Inclou els terrenys qualificats de sòl urbà i té un àmbit discontinu format per l'àmbit nord (àmbit 1) i l'àmbit sud en l'entroncament amb la carretera d'Arbúcies (àmbit 2)

L'objecte del PAU serà l'obtenció dels sòls de vialitat i el repartiment equitatiu de les despeses d'obtenció del sòl i urbanització entre els propietaris.

Els ajustos realitzats en el traçat impliquen una petita disminució de la clau A i un augment de vialitat, pel que no hi ha un augment d'aprofitament.

Àmbit:

Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 26 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



Ajuntament de Breda

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT

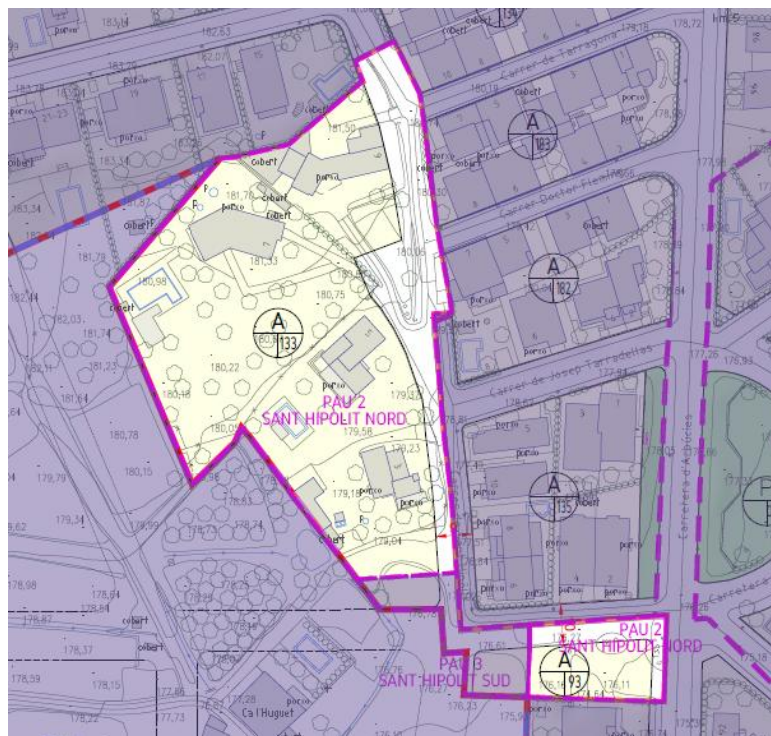
1. MEMÒRIA

- Superfície total: 7.423 m²
- Superfície àmbit 1: 6.770 m²
- Superfície àmbit 2: 653 m²

Classificació: sòl urbà

Qualificació:

- Vialitat: 1.430 m²
- Clau A: 5.993 m²



Àmbit PAU-2 Sant Hipòlit Nord

PAU 3 Sant Hipòlit sud

Inclou el terrenys que provenen del sector de sòl urbanitzable PP4 i que s'han inclòs en la modificació per permetre l'execució del Carrer Sant Hipòlit i la seva connexió amb la carretera d'Arbúcies.

L'objecte del PAU serà l'obtenció dels sòls de vialitat, la urbanització del vial i completar el front edificat del carrer Sant Hipòlit, així com el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivats de l'execució del planejament.

Donat que es genera nou aprofitament caldrà cedir el 15% de l'augment d'aprofitament i les corresponents cessions de zones verdes, que es podran substituir pel seu equivalent econòmic.

El sòl amb aprofitament que es crea s'unirà a la clau A existent per tal de generar parcel·les superiors a la parcel·la mínima i permetre la seva edificació.

DOCUMENT MEM	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2026000810
Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188 Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30 Pàgina 27 de 39	SIGNATURES 1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21 2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00 3.- Ajuntament de Breda. Aprobant inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026 4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobant inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)	



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

Àmbit:

- Superfície total: 500 m2

Classificació: sòl urbà

Qualificació:

- Vialitat: 205 m2
- Clau A: 294 m2

Sostre màxim: 220 m2st



Àmbit PAU-3 Sant Hipòlit Sud

Pla parcial PP4 Can Huguet

La modificació implica excloure de l'àmbit el Pla parcial 500 m2 els qual s'inclouen el PAU 3. Es mantenen els paràmetres del sector PP4 disminuint la seva superfície en 500 m2 i ajustant l'aprofitament a aquesta nova superfície.

Donat que el sector té una superfície de 52.000 m2, la disminució de superfície és del 0,009% i per tant, l'afectació sobre el sector és mínima.

Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 28 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

K. QUADRES DE SUPERFÍCIES

Classificació del sòl:

Classificació	NNSS VIGENTS		NNSS PROPOSTA		
	Superfície		Superfície		
SÒL URBÀ	7.423	m2	7.923	m2	500
SÒL URBANITZABLE	500	m2	0	m2	-500
TOTAL ÀMBIT	7.923	m2	7.923	m2	0

Qualificació:

Qualificació	NNSS VIGENTS		NNSS PROPOSTA		
	Superfície		Superfície		
PAU 2					
Sistema viari	1.356	m2	1.430	m2	74
Clau A	6.067	m2	5.993	m2	-74
PAU 3					
PP4	500	m2			-500
Sistema viari			206	m2	206
Clau A			294	m2	294
TOTAL SIST. VIARI	1.356	m2	1.636	m2	280
TOTAL CLAU A	6.067	m7	6.287	m2	220

Sector sòl urbanitzable PP4:

	NNSS VIGENTS		NNSS PROPOSTA	
Superfície Total (m2)	52.000		51.500	
Aprofitament privat (m2st)	34.320	66%	33.990	66%
Índex Edificabilitat brut (m2st/m2s)	0,4		0,4	
Nombre màxim d'habitatges	86		85	
Densitat Màxima d'habitatges (hab/Ha)	16,5		16,5	
Espais destinats a dotacions	17.680	34%	17.510	34%
Viari màxim	10.400	20%	10.300	20%
Sistemes Locals mínim	7.280	14%	7.210	14%

DOCUMENT MEM	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2026000810
Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188 Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30 Pàgina 29 de 39	SIGNATURES 1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21 2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00 3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026 4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)	



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

L. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

La necessitat de la modificació puntual està justificada necessitat d'executar les determinacions de les NNSS i per la voluntat del consistori de finalitzar la urbanització del carrer Sant Hipòlit per tal de millorar la mobilitat de Breda.

L'oportunitat ve donada per la voluntat de l'Ajuntament de completar, en aquest punt, la trama urbana existent i poder-ho executar a curt termini.

La conveniència en relació als interessos públics i privats ve justificada per la necessitat de millorar la mobilitat de Breda finalitzant la urbanització del carrer Sant Hipòlit i resolent la seva connexió amb la carretera d'Arbúcies.

M. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE I DE LES DIRECTRIUS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC (ART. 3 I 9 DE LA LUC)

L'article 3 de la Llei d'Urbanisme determina que el planejament ha de complir l'objectiu d'un desenvolupament urbanístic sostenible, entenent com a tal aquells models d'ocupació que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

L'article 9 determina les directrius per tal d'assolir uns nivells adequats de qualitat de vida, sostenibilitat ambiental i preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

La present modificació de planejament proposa la delimitació d'un polígon d'actuació per facilitar l'execució de l'ordenació determinada per les NNSS que permetrà executar un vial que millorarà la mobilitat del nucli antic. Per tant, l'objectiu principal de la modificació és millorar la qualitat de vida incrementant i millorant els sistema viari.

N. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

El present expedient de modificació puntual no preveu una modificació de l'ordenació, ni de l'aprofitament privat ni de les càrregues urbanístiques respecte el previst per les NNSS i la legislació vigent.

Per tant, no es considera necessari l'estudi econòmic i financer.

O. ESTUDI DE MOBILITAT

Aquesta modificació puntual no preveu una modificació de la mobilitat ni un augment del sostre previst a les NNSS. Al contrari, preveu l'execució de la vialitat prevista a les NNSS. Per tant, no es considera necessari un estudi de mobilitat.

P. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

Aquesta modificació puntual no modifica l'ordenació i aprofitament previst a les NNSS. Es tracta únicament d'una eina de gestió que ha de permetre executar les determinacions

DOCUMENT MEM	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2026000810
Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188 Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30 Pàgina 30 de 39	SIGNATURES 1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21 2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00 3.- Ajuntament de Breda. Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026 4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)	



Ajuntament de Breda

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
1. MEMÒRIA

previstes a les NNSS dins del sòl urbà. Per tant, es considera que el present de document de planejament no està sotmès al tràmit d'avaluació ambiental donat que no constitueix una modificació substancial que produeixi diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

Q. ABAST I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte de la modificació és l'execució de les determinacions de les NNSS. Per fer-ho es delimitin 2 polígons de gestió urbanística. Es tracta per tant, d'una eina de gestió urbanística.

La present modificació modifica:

- El plànol 2.5.2 i 2.5.3 Classificació del sòl urbà on delimita l'àmbit dels 2 PAUs.
- Incorpora les fitxes dels 2 PAU a l'article 155 de la normativa de les NNSS.
- Modifica la fitxa del PP 4 Can Huguet.
- Aquesta modificació no afecta la resta de documentació de les NNSS.

DOCUMENT MEM	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2026000810
Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188 Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30 Pàgina 31 de 39	SIGNATURES 1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21 2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00 3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026 4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)	



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
2. NORMATIVA

2 NORMATIVA

Es modifiquen l'article 155 per incorporar els nous PAUs de l'àmbit del carrer Sant Hipòlit i es modifica l'article 157 en relació amb la fitxa del Pla parcial 4 Can Huguet, que quedaran redactats:

Article 155, s'afegeix:

"PAU 2. Sant Hipòlit nord

Àmbit: Les finques cadastrals urbanes afectades pel traçat del carrer Sant Hipòlit pendent d'urbanitzar i beneficiades de l'execució del vial.

Objectius:

- *Cedir el vial delimitat a les NNSS pendent d'executar.*
- *Urbanitzar el vial pendent d'executar*
- *Permetre l'execució de l'aprofitament residencial previst a les NNSS.*
- *Fer una distribució equitativa de beneficis i càrregues.*

Superfície: La determinada als plànols d'ordenació de les NNSS

Aprofitament residencial: El determinat al plànol d'ordenació de les NNSS

Cessions: El vial delimitat a la documentació gràfica de les NNSS

Càrregues: Caldrà urbanitzar el nou vial

Sistema d'actuació: Cooperació

PAU 3. Sant Hipòlit sud

Àmbit: Les finques provinents del PP4 Can Huguet i afectades pel traçat del carrer Sant Hipòlit pendent d'urbanitzar i beneficiades de l'execució del vial.

Objectius:

- *Cedir el vial delimitat a les NNSS pendent d'executar.*
- *Urbanitzar el vial pendent d'executar*
- *Permetre l'execució de l'aprofitament residencial previst a les NNSS.*
- *Fer una distribució equitativa de beneficis i càrregues.*

Superfície: La determinada als plànols d'ordenació de les NNSS

Codi Segur de Verificació:
fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 32 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



Ajuntament de Breda

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
2. NORMATIVA

Aprofitament residencial: El determinat al plànol d'ordenació de les NNSS

Cessions: El vial delimitat a la documentació gràfica de les NNSS.

Càrregues: Caldrà urbanitzar el nou vial, cedir el 15% de l'aprofitament i 20 m2 de zones verdes per cada 100 m2st residencial. La cessió de l'aprofitament i les zones verdes es podrà substituir pel seu equivalent econòmic.

Sistema d'actuació: Cooperació"

Article 157, es modifica la fitxa de PP4 Can Huguet:

"Pla Parcial 4 "Can Huguet"

Situat a l'oest de la carretera d'Arbúcies i al nord del casc urbà.

Té per objecte el desenvolupament del sector i la connexió del casc urbà amb la zona de Cal Catxo i del Camí Fondo.

<u>Característiques generals</u>	<u>Superfície</u>	<u>%</u>
Superfície Total:	51.500 m ²	100%
Qualificacions aplicables		
Zones: Ordenació Oberta, subzona B		
Aprofitament privat:	33.990 m ²	66%
Superfície edificable	20.394 m ²	
Índex d'edificabilitat brut	0,40 m ² /m ²	
Nombre màxima habitatges:	85 hab	
Densitat màxima habitatges:	16,50 hab/Ha	
Espais destinats a dotacions	17.510 m ²	34%
Sistemes generals viari. Màxim	10.300 m ²	20%
Sistemes Locals. Mínim	7.210 m ²	14%

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ"

DOCUMENT MEM	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2026000810
Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188 Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30 Pàgina 33 de 39	SIGNATURES 1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21 2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00 3.- Ajuntament de Breda. Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026 4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)	



Ajuntament de Breda

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- i1 SITUACIÓ I ÀMBIT
- i2 TOPOGRÀFIC
- i3 PLANEJAMENT VIGENT

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

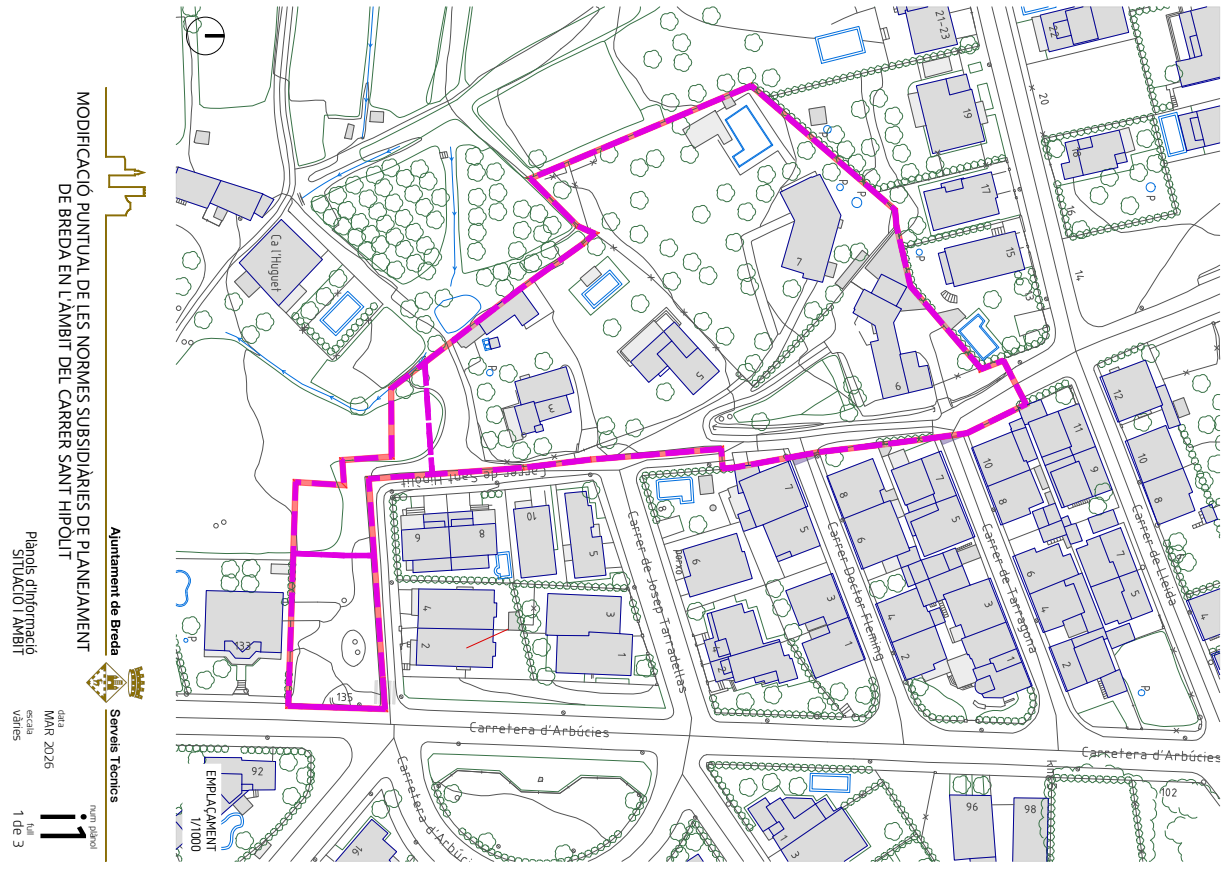
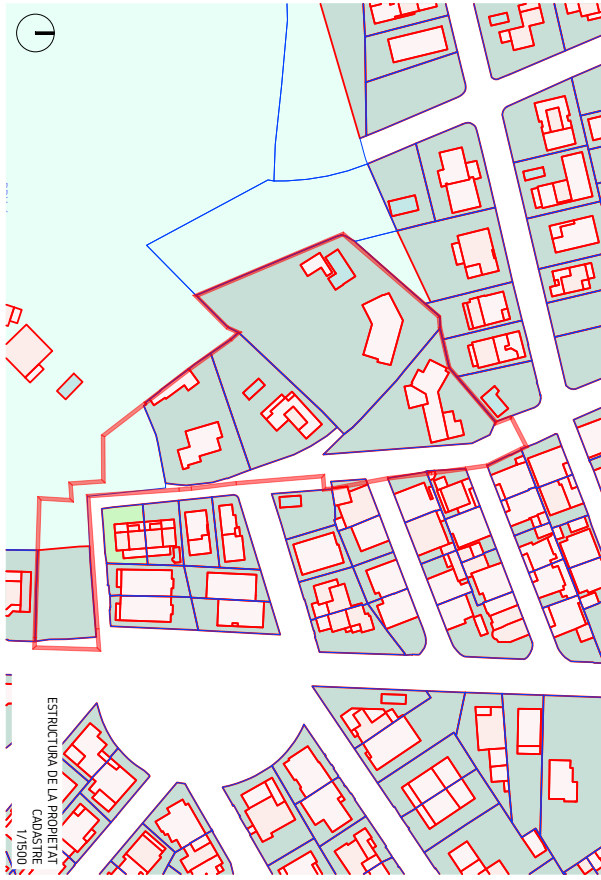
- o1 PLANEJAMENT PROPOSTA

SUSPENSIÓ DE LLICPENCIES

- s1 PLÀNOL SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 34 de 39

SIGNATURES
1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3.- Ajuntament de Breda. Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDA EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
Ajuntament de Breda
Serveis Tècnics
Planos d'informació SITUACIÓ I ÀMBIT
1 de 3

AJUNTAMENT DE BREDA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://breda.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 35 de 39

SIGNATURES
1 - XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2 - VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3 - Ajuntament de Breda. Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4 - JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



Ajuntament de Breda

Serveis Tècnics

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDA EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPOLIT

Plànol d'informació TOPOGRÀFIC ESTAT ACTUAL

4984
MARÇ 2026
1/500
expedient X2026000810

12

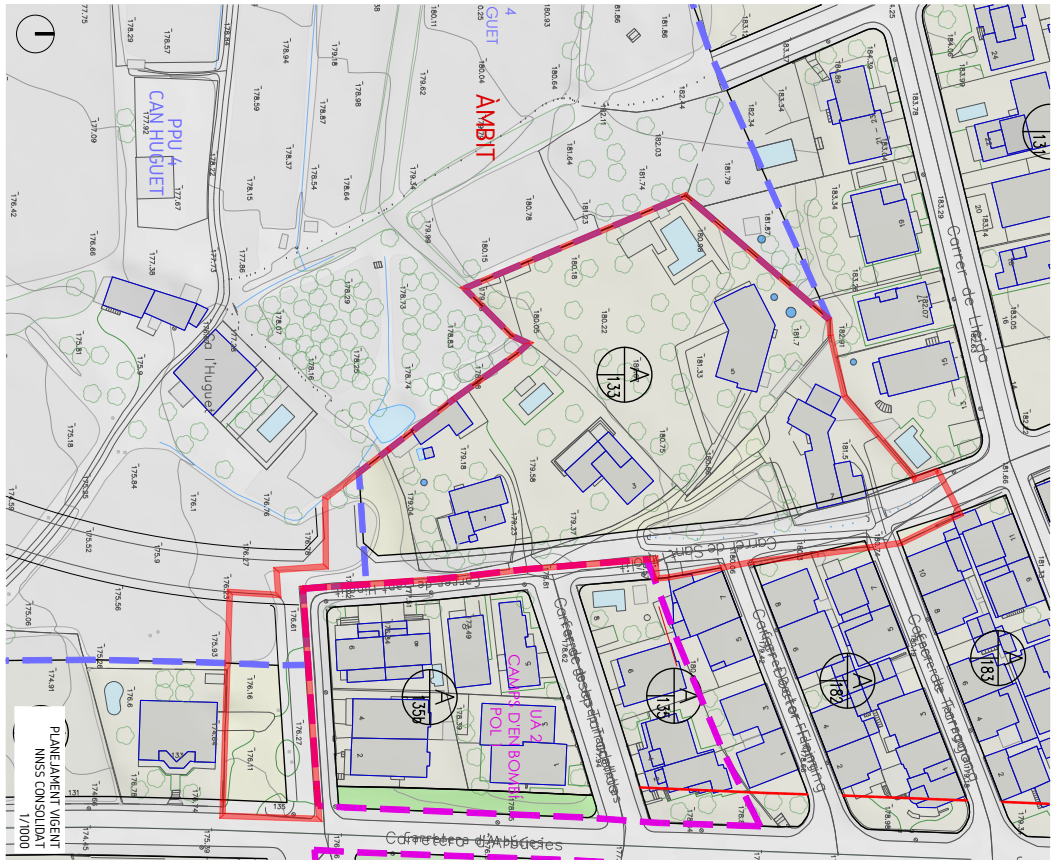
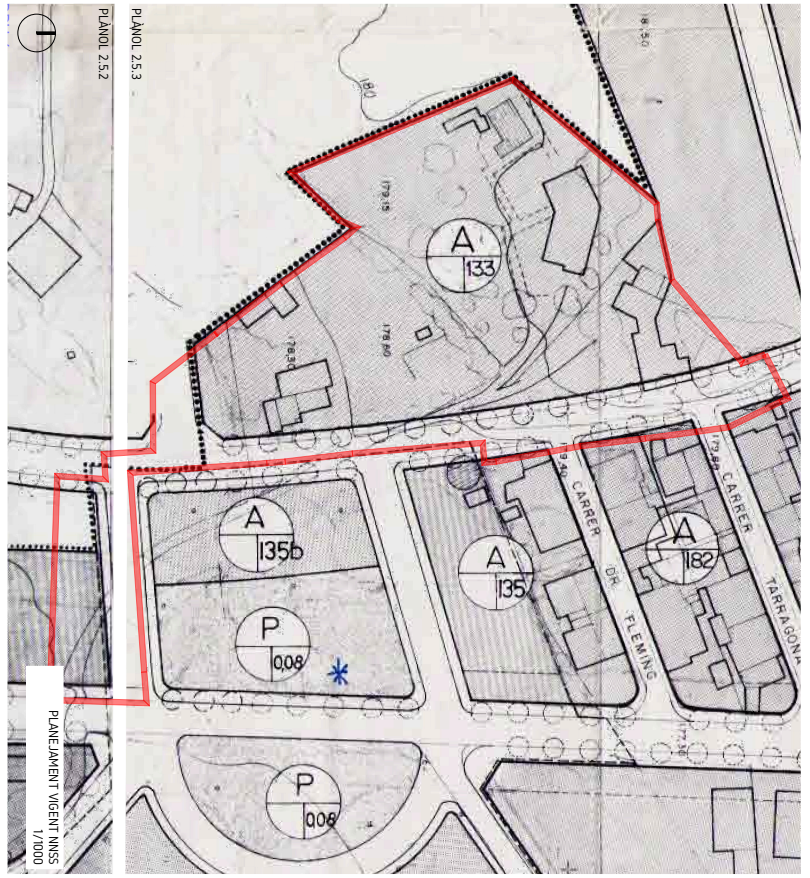
2 de 3

ÀMBIT MODIFICACIÓ TOPOGRÀFIC 1/500

AJUNTAMENT DE BREDA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://breda.emunicipis.odgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 36 de 39

SIGNATURES
1 - XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2 - VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3 - Ajuntament de Breda. Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4 - JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprobat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



Ajuntament de Breda

Serveis Tècnics

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMATIVES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BRED A EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPOLIT

Plaol d'informació PLANEJAMENT VIGENT

4918
MARÇ 2026
1/1000
3 de 3

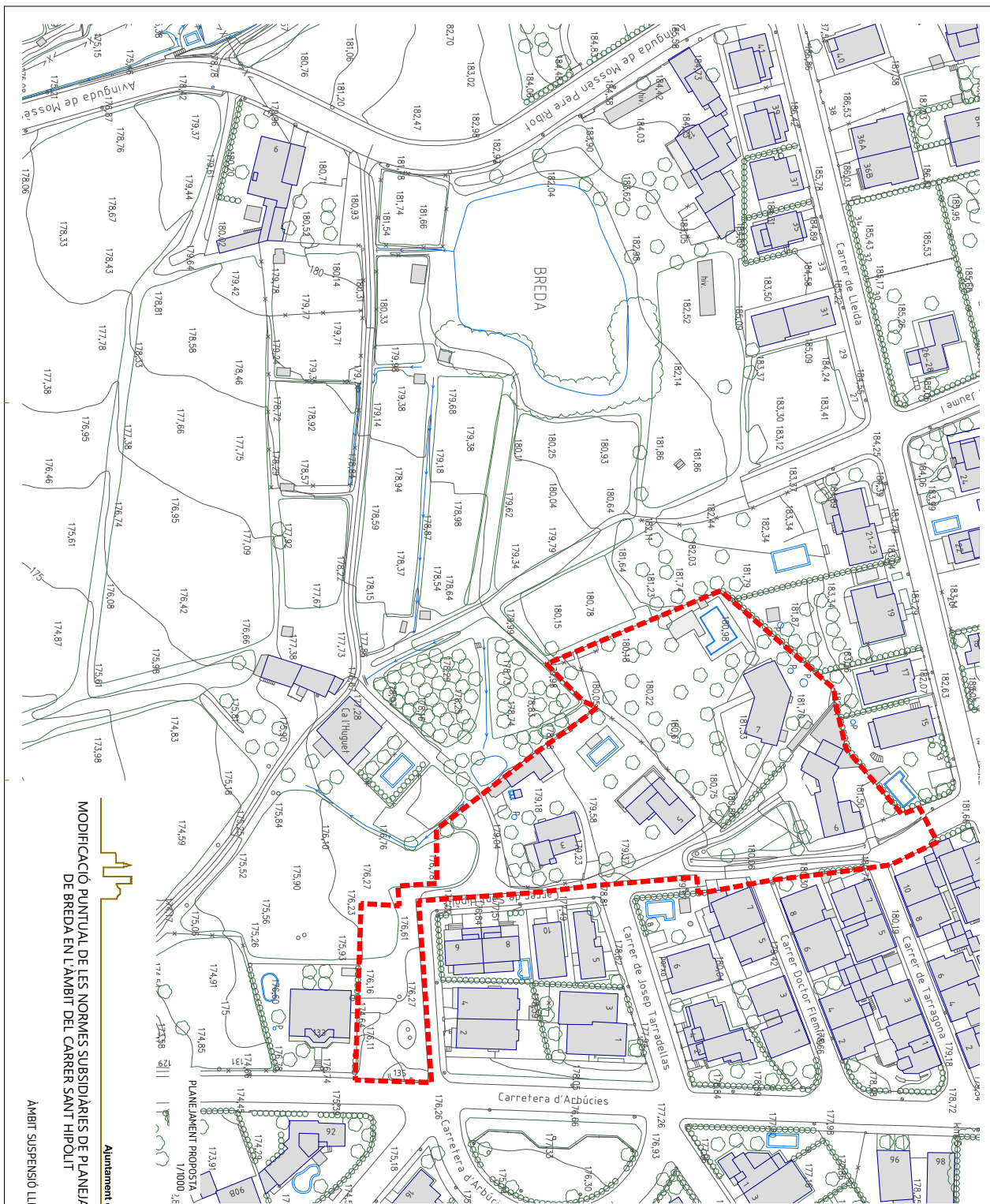
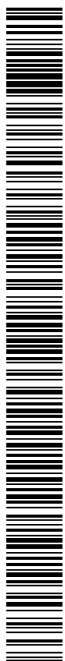
expedient X2026000810

i3

AJUNTAMENT DE BRED A
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://breda.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188
Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30
Pàgina 38 de 39

SIGNATURES
1 - XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21
2 - VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00
3 - Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026
4 - JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDA EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
Ajuntament de Breda
PLANEJAMENT PROPOSTA 1/1000 L.E.

Serveis Tècnics
0483
MARÇ 2026
1/1000
1 de 1

AJUNTAMENT DE BREDA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://breda.emunicipis.odgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT MEM	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2026000810
Codi Segur de Verificació: fe1c848a-3030-4dc7-8bf3-2eea9dbe9122 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170274_2026_34871188 Data d'impressió: 21/04/2026 12:44:30 Pàgina 39 de 39	SIGNATURES 1.- XAVIER RODÀ COTANO (TCAT), 30/03/2026 20:21 2.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 30/03/2026 21:00 3.- Ajuntament de Breda. Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026 4.- JESICA GARCIA CASADEVALL (TCAT) (Secretària - Interventora - Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació de data 7 d'abril de 2026)	



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT HIPÒLIT
CRÈDITS

CRÈDITS

Aquest document ha estat redactat pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Breda en data març de 2026.

Xavier Rodà i Cotano
Arquitecte tècnic

XAVIER RODÀ COTANO - DNI 79301778D (TCAT)
Firmado digitalmente por XAVIER RODÀ COTANO - DNI 79301778D (TCAT) Fecha: 2026.03.30 20:21:23 +02'00'

Georgina Vázquez i Utzet
Arquitecta

VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA)
Firmado digitalmente por VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA) Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=40533585H, sn=VAZQUEZ, givenName=GEORGINA, cn=VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA) Fecha: 2026.03.30 21:00:02 +02'00'