

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 1 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	



**AJUNTAMENT
DE
CASSÀ DE LA SELVA**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 26
DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA.**

**MODIFICACIÓ DE LA FITXA DEL SECTOR SUND 2.6
CAN BARNADA-LES SERRES**

(POUM aprovat definitivament el 4-03-2009 per la CTUG i
publicat al DOGC el 11-11-2009)

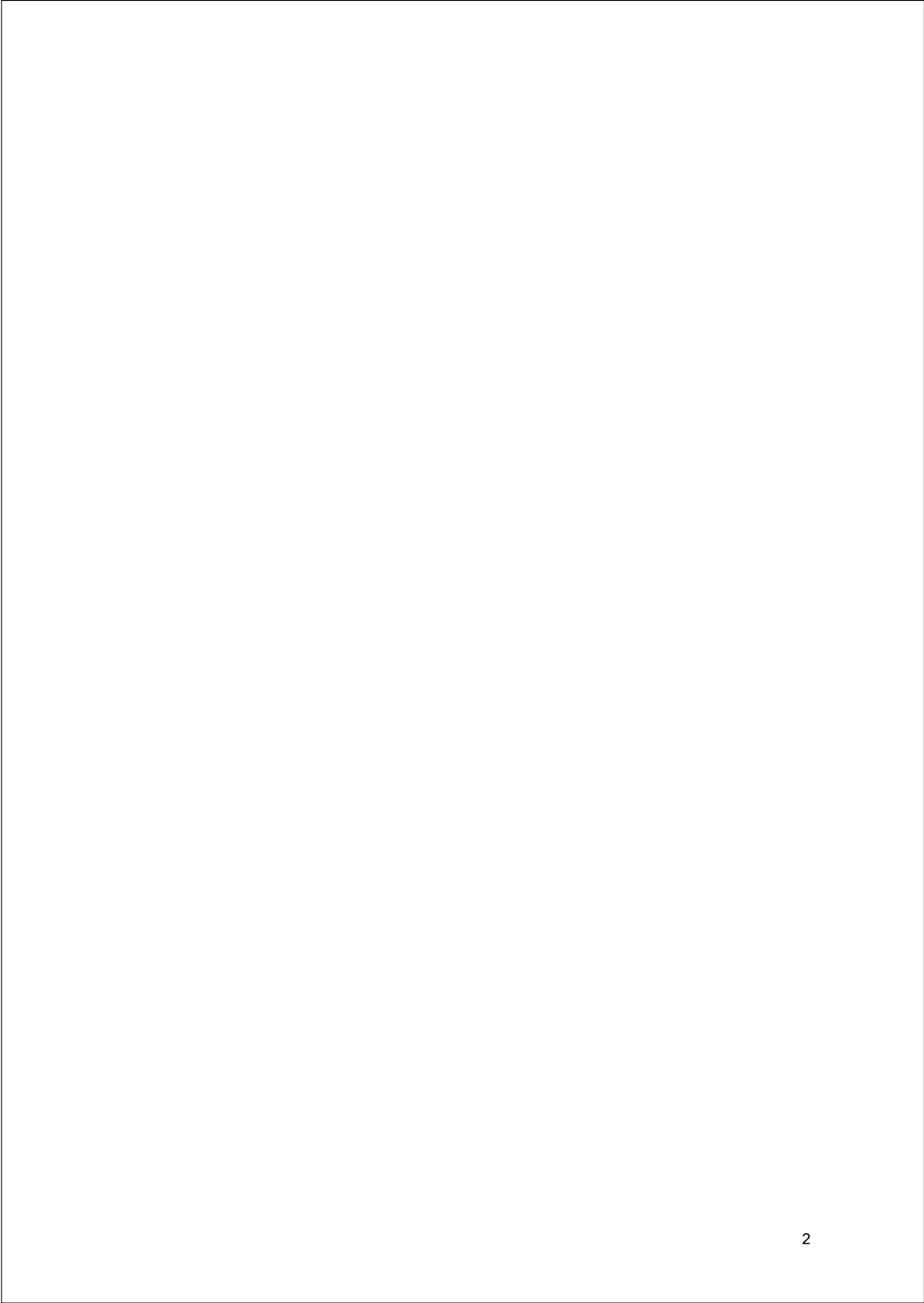
Serveis Tècnics Municipals. Cassà de la Selva, juliol de 2024

Codi Segur de Verificació: 28f87642-0ec8-4ad3-a38d-2cb9e9317dbf
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2024_25246107
Data d'impressió: 22/08/2024 12:02:40
Pàgina 2 de 28

SIGNATURES
1.- Joan Bataller Garriga (TCAT) (Aquest projecte de la modificació puntual del POUM núm. 26 ha estat aprovat inicialment pel Ple municipal de data 25 de juliol de 2024. En dono fe, el secretari accidental.), 08/08/2024 13:02



DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 2 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	



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

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

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 3 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	

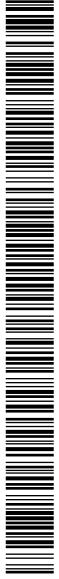
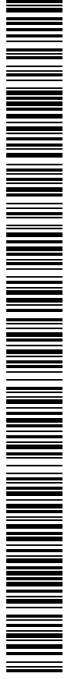
ÍNDEX

I. MEMÒRIA.....	5
1. INTRODUCCIÓ.....	5
2. OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ.....	6
3. JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA	9
4. TEXT VIGENT.....	10
5. TEXT PROPOSAT.....	12
6. JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA DEL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT AFECTAT	14
ANNEX . PLÀNOL DE L'ÀMBIT DE SUSPENSIO L·LICÈNCIES	26

Codi Segur de Verificació: 28f87642-0ec8-4ad3-a38d-2cb9e9317dbf
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2024_25246107
Data d'impressió: 22/08/2024 12:02:40
Pàgina 4 de 28

SIGNATURES
1.- Joan Bataller Garriga (TCAT) (Aquest projecte de la modificació puntual del POUM núm. 26 ha estat aprovat inicialment pel Ple municipal de data 25 de juliol de 2024. En dono fe, el secretari accidental.), 08/08/2024 13:02

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 4 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	



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

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

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 5 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	

I. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

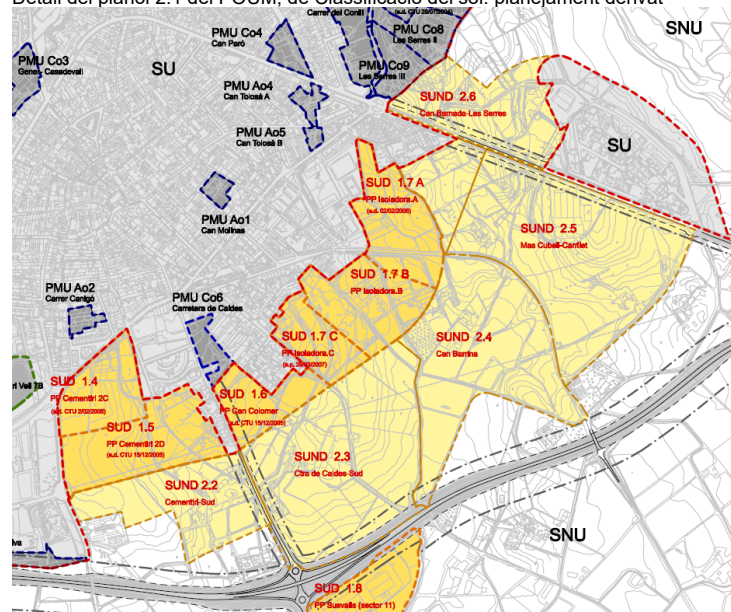
El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cassà de la Selva va ser aprovat definitivament el 4/3/2009 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona amb un text refós verificat per l'ajuntament i aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 15 de juliol de 2009, i publicat al DOGC en data 11/11/2009.

El POUM de Cassà de la Selva preveu el creixement del municipi principalment per la part de migdia i llevant del sòl urbà actual.

Els sectors contigus al sòl urbà són els sectors de sòl urbanitzable delimitat SUD 1.4 Cementiri 2C, SUD 1.5 Cementiri 2D, SUD 1.6 Can Colomer i SUD 1.7 Isoladora i el sector de sòl urbanitzable no delimitat SUND 2.6 Can Barnada-Les Serres.

Aquest darrer sector té com un dels seus objectius el de resoldre el contacte entre els diferents usos preexistents al seu perímetre: residencial baixa densitat a l'isoladora i al carrer Llagostera, comercial-industrial a les Serres i Mas Cubell, etc, així com el de conformar una façana estructurada a partir de diferents usos sobre aquest tram de la carretera de Llagostera i permetre la localització de nous espais lliures i dotacions que qualifiquin el sector.

Detall del plànol 2.1 del POUM, de Classificació del sòl: planejament derivat



DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 6 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	

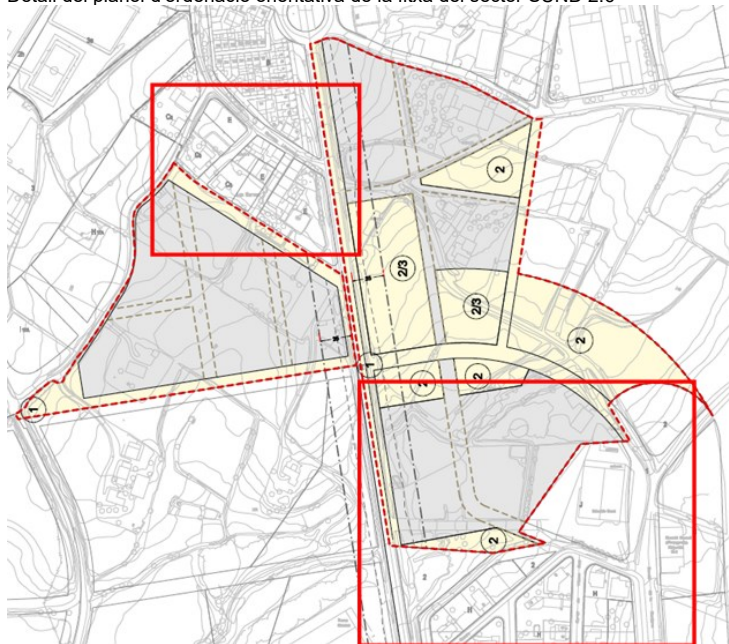
2. OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ

S'ha detectat que el SUND 2.6 Can Barnada – Les Serres no disposa de la correcta connexió amb la infraestructura exterior per tal d'aconseguir un dels seus principals objectius que és el de relligar el teixit urbà contigu. Actualment ens trobem amb una urbanització incompleta dels carrers de Cal Rabbitxet, Cal Fesol, la Corçana i Josep Puig, limitrofs amb l'àmbit, i que cal acabar, redimensionant xarxes i refent pavimentacions, amb l'execució d'aquest SUND.

Sense la completa urbanització d'aquests carrers es faria inviable el desenvolupament del sector, esdevenint necessària la present modificació puntual del POUM que establirà les bases per tal de fer possibles aquestes connexions fora de l'àmbit delimitat actualment pel POUM.

Així doncs, l'objectiu de la modificació puntual del POUM és establir normativament el que de fet ja s'hauria de produir, concretant en la part de les normes urbanístiques corresponent la obligació d'urbanitzar les parts dels carrers fora de l'àmbit i que són necessàries per assolir els objectius de resoldre el contacte del sòl urbà preexistent amb el de nou creixement

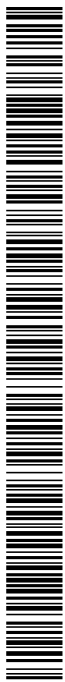
Detall del plànol d'ordenació orientativa de la fitxa del sector SUND 2.6



Codi Segur de Verificació: 28f87642-0ec8-4ad3-a38d-2cb9e9317dbf
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2024_25246107
Data d'impressió: 22/08/2024 12:02:40
Pàgina 7 de 28

SIGNATURES
1.- Joan Bataller Garriga (TCAT) (Aquest projecte de la modificació puntual del POUM núm. 26 ha estat aprovat inicialment pel Ple municipal de data 25 de juliol de 2024. En dono fe, el secretari accidental.), 08/08/2024 13:02

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 7 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	



Carrer de Cal Rabitxet



Carrer de Cal Fesol



Carrer de la Corçana



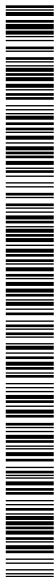
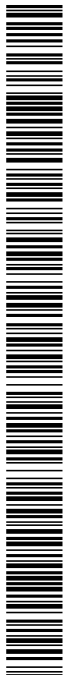
Carrer de Josep Puig



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

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

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 9 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	



3. JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA

Per tot l'exposat anteriorment es fa necessari preveure clarament la obligació que tindrà aquest sector SUND 2.6 d'anar més enllà del seu límit gràfic definit en el plànol 2.1 del POUM (plànol anomenat Classificació del sòl: planejament derivat) per a la seva correcta connexió amb la vialitat i serveis del sòl urbà consolidat.

D'acord amb l'article 58.8.c del Decret legislatiu 1/2010, Text refós de la llei d'urbanisme, es proposa establir la obligació de les connexions amb la infraestructura exterior, que inclourà tant la pavimentació com els serveis , en la fitxa del SUND 2.6 del Capítol tercer, Regulació del sòl urbanitzable no delimitat, del POUM de Cassà de la Selva.

Concretament es proposa afegir a l'apartat 5.Condicions de gestió de la fitxa del sector SUND 2.6 la següent obligació:

"El projecte d'urbanització haurà d'incloure les obres externes per completar la urbanització dels carrers de Cal Rabitxet, Cal Fesol, la Corçana i Josep Puig, en totes les seves longituds, i tota l'amplada del carrer de nova creació paral·lel al carrer de Llagostera, per a la correcta connexió amb la vialitat i serveis del sòl urbà consolidat".

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 10 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	

4. TEXT VIGENT

SUND 2.6 CAN BARNADA - LES SERRES

1. ÀMBIT:

Al sud de la població, ocupa un espai a banda i banda de la carretera de Llagostera, entre els límits del Sòl Urbà (àmbit de les Cases Barates i del PMU Les Serres) i del Mas Cubell, i també del SUND 2.5. La superfície total del sector és de 89.777 m2

2. OBJECTIUS:

- Desenvolupar un sector de creixement d'usos mixtes, que resolgui el contacte entre els diferents usos preexistents al seu perímetre: residencial baixa densitat a l'isoladora, comercial-industrial a les Serres i Mas Cubell, etc.
- Conformar una façana estructurada a partir de diferents usos sobre aquest tram de la carretera de Llagostera.
- Permetre la localització de nous espais lliures i dotacions que qualifiquin el sector.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CAN BARNADA – LES SERRES		SUND 2.6
àmbit (m²)		89.777
edificabilitat bruta (m2st/m2s)	44.889	0,50
	Usos residencials	22.444
	Altres usos	22.444
densitat (habitatges/ha)		25
nº màxim d'habitatges (hab)		224

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:
Agrupacions Residencial en Filera (clau E) | Residencial unifamiliar aïllada (clau H) | Residencial plurifamiliar en Bloc Aïllat (clau I) | Agrupacions Industrials entre mitgeres (clau F) o d'ús mixte (clau G) | Indústria aïllada (clau J)
- Condicions específiques de l'ordenació: els habitatges amb façana sobre la carretera hauran de ser plurifamiliars. Si resulta oportú, a la zona de contacte amb l'isoladora es podran situar habitatges unifamiliars (aïllats o en filera). Els usos comercials-industrials s'emplaçaran prioritàriament a dreta de la carretera (Les Serres i Mas Cubell).
- Es tindrà en compte la línia de l'edificació fixada sobre la carretera provincial segons el que considera el DPTOP.
- Usos predominants residencial i comercial-industrial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que discorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. SÒLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA:

SÒL PÚBLIC (m²) mínims		48 %	43.093
	Viari (1)	20 %	
	Zones verdes i espais lliures (2)	12 %	
	Equipament (3)	10 %	

5. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Cal la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic de delimitació que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinants, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LLU, pel POUM corresponent.
- El desenvolupament d'aquest sector estarà sotmès obligatòriament a la redacció prèvia d'un avanç de pla de l'àrea sud de Cassà on s'inclouen els SUND 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 i 2.6, pel sistema cooperació. El contingut d'aquest avanç el fixarà l'Ajuntament.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

6. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: 28f87642-0ec8-4ad3-a38d-2cb9e9317dbf
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2024_25246107
 Data d'impressió: 22/08/2024 12:02:40
 Pàgina 11 de 28

SIGNATURES
 1.- Joan Bataller Garriga (TCAT) (Aquest projecte de la modificació puntual del POUM núm. 26 ha estat aprovat inicialment pel Ple municipal de data 25 de juliol de 2024. En dono fe, el secretari accidental.), 08/08/2024 13:02

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 11 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m2)	Habitatge		nºHabitatges Total	Densitat	
	Renda lliure sostre (m2)	Protecció Pública sostre (m2)		Total (hab/ha)	Hab.Renda lliure (hab/ha)
22.444	15.711	6.733	224	25	15,6
50 %	70 %	30 %			

(Per calcular el nombre d'habitatges acollits a aquest règim s'ha establert un promig de 80 m2 construïts per habitatge)

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 12 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	

5. TEXT PROPOSAT

SUND 2.6 CAN BARNADA - LES SERRES

1. ÀMBIT:

Al sud de la població, ocupa un espai a banda i banda de la carretera de Llagostera, entre els límits del Sòl Urbà (àmbit de les Cases Barates i del PMU Les Serres) i del Mas Cubell, i també del SUND 2.5. La superfície total del sector és de 89.777 m²

2. OBJECTIUS:

- Desenvolupar un sector de creixement d'usos mixtes, que resolgui el contacte entre els diferents usos preexistents al seu perímetre: residencial baixa densitat a l'isoladora, comercial-industrial a les Serres i Mas Cubell, etc.
- Conformar una façana estructurada a partir de diferents usos sobre aquest tram de la carretera de Llagostera.
- Permetre la localització de nous espais lliures i dotacions que qualifiquin el sector.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CAN BARNADA – LES SERRES		SUND 2.6
àmbit (m ²)		89.777
edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)	44.889	0,50
	<i>Usos residencials</i>	22.444
	<i>Altres usos</i>	22.444
densitat (habitatges/ha)		25
nº màxim d'habitatges (hab)		224

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:

Agrupacions Residencial en Filera (clau E) | Residencial unifamiliar aïllada (clau H) | Residencial plurifamiliar en Bloc Aïllat (clau I) | Agrupacions Industrials entre mitgeres (clau F) o d'ús mixte (clau G) | Indústria aïllada (clau J)

- Condicions específiques de l'ordenació: els habitatges amb façana sobre la carretera hauran de ser plurifamiliars. Si resulta oportú, a la zona de contacte amb l'isoladora es podran situar habitatges unifamiliars (aïllats o en filera). Els usos comercials-industrials s'emplaçaran prioritàriament a dreta de la carretera (Les Serres i Mas Cubell).

- Es tindrà en compte la línia de l'edificació fixada sobre la carretera provincial segons el que considera el DPTOP.

- Usos predominants residencial i comercial-industrial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.

- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les escudescs extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que discorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.

- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. SÒLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA:

SÒL PÚBLIC (m ²) <i>mínims</i>	48 %	43.093
	Viari (1)	20 %
	Zones verdes i espais lliures (2)	12 %
	Equipament (3)	16 %

5. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Cal la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic de delimitació que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinants, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LLU, pel POUM corresponent.

- El desenvolupament d'aquest sector estarà sotmès obligatòriament a la redacció prèvia d'un avanç de pla de l'àrea sud de Cassà on s'inclouen els SUND 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 i 2.6, pel sistema cooperació. El contingut d'aquest avanç el fixarà l'Ajuntament.

- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 13 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	

- El projecte d'urbanització haurà d'incloure les obres externes per completar la urbanització dels carrers de Cal Rabitxet, Cal Fesol, la Corçana i Josep Puig, en totes les seves longituds , i tota l'amplada del carrer de nova creació paral·lel al carrer de Lagostera, per a la correcta connexió amb la vialitat i serveis del sòl urbà consolidat.

6. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL	Habitatge		nºHabitatges Total	Densitat	
	Renda lliure	Protecció Pública		Total	Hab.Renda lliure
MÍNIM (m2)	sostre (m2)	sostre (m2)		(hab/ha)	(hab/ha)
22.444	15.711	6.733	224	25	15,6
50 %	70 %	30 %			

(Per calcular el nombre d'habitatges aollits a aquest règim s'ha establert un promig de 80 m2 construïts per habitatge)

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 14 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	

6. JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA DEL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT AFECTAT

1. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL SECTOR SUND 2.6 AFECTAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 26 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA

1.1. Iniciativa i promoció del document

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix a l'article 96 que *la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic està subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la formació*. Per tant, tan la formulació com la tramitació de la modificació puntual del planejament correspon a la iniciativa pública, en aquest cas l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

D'acord amb la disposició addicional vuitena del mateix TRLU respecte als professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic, es fa constar que el tècnic redactor d'aquest document és l'arquitecte municipal de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, Jordi Fabrellas Surià.

1.2. Metodologia

L'avaluació s'emmarca en la següent normativa legal aplicable:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'apravà el Text refós de la Llei d'urbanisme
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i amb les successives lleis d'acompanyament dels pressupostos de la Generalitat de Catalunya.

Aquest marc legal determina les mesures que afecten a les càrregues i beneficis derivades del procés de transformació urbanística dels sectors i polígons urbanístics que delimita el POUM. En concret, i en el cas del sòl classificat com a sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable delimitat, la propietat del sòl:

- té el deure de repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic,

- ha de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en que siguin compresos els terrenys o en què estiguin adscrits per a l'obtenció de sòl.

- ha de costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti,

- té el deure d'edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic, i executar també en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui,

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 15 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	

- té el deure de conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el POUM, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització,

- ha d'incórrer en les despeses d'urbanització que engloben la totalitat de les obres d'urbanització, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, el cost dels avantprojectes, dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística, les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics i les operacions jurídiques derivats de la gestió urbanística, les indemnitzacions procedents de l'extinció de drets reals o personals, i les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallojament.

- Pel que fa a la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic, els propietaris d'àmbits en el sòl urbà no consolidat han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte algunes finalitats específiques i amb algunes excepcions concretes.
Per la seva banda, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen el deure de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector en aquells casos en assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la Llei 3/2012. En la resta de casos, la cessió de l'aprofitament urbanístic en els sòls urbanitzables continuarà sent del 10%.

Per tant, l'anàlisi de la viabilitat econòmica i financera del POUM de Cassà de la Selva es detalla en base a la figura de planejament segons els valors de mercat assimilables al municipi. Els criteris d'avaluació utilitzats són els següents:

En els sectors i/o polígons amb ús residencial unifamiliar dominant (aïllat i entre mitgeres) el valor respon a operacions de compravenda de solars urbanitzats més que a productes edificats. L'estudi de mercat i viabilitat econòmica i financera d'aquests àmbits s'ha focalitzat en la comercialització de solars (preu de venda €/m²) i en el preu de repercussió del sostre.

Tenir en compte la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic -equivalent al 15% - a l'administració actuant lliure de càrregues.

Es tenen en compte els paràmetres urbanístics definits en les fitxes urbanístiques del POUM per cada tipus de sòl.

Es tenen en compte les reserves de sostre destinades a habitatge amb algun règim de protecció oficial en els sectors o polígons que ho determina el POUM.

Es tenen en compte els valors unitaris corresponents als costos de transformació urbanística previstos per cadascuna de les actuacions. Aquests valors s'han obtingut de valors anàlegs resultants d'aquest tipus de transformacions i prenent com a referència la capital de comarca, d'acord amb la següent taula:

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 16 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	

COSTOS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA

ENDERROC	[Euros/m2]
Nau industrial	12
Edifici allat	9
Edifici entre mitgeres	18
URBANITZACIÓ	
Viari	rodar amb serveis 220
	rodar sense serveis urbans 180
	vianants 150
	via verda 50
Espais lliures	plça / passeig pavimentat 180
	zona verda lbva 70
	zona verda amb mínima intervenció 25
DESPESES DE GESTIÓ	15%

En relació amb les indemnitzacions de les preexistències incompatibles amb el planejament es té en compte el valor cadastral de les edificacions.

Respecte als costos de construcció de l'habitatge de renda lliure i de protecció oficial en les seves modalitats, així com també dels usos vinculats a activitat econòmica, s'han tingut en compte els valors de la següent taula, d'acord amb el Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) per cada ús urbanístic previst.

Costos de construcció obra nova [€/m2]

	PLURIFAMILIAR	COMERCIAL	HPOrg	HPOpc	TERCIARI
	Lliure *	Planta baixa	Règim general	Preu concertat**	Oficines
	€/m2	€/m2	€/m2	€/m2	€/m2
PEM	1.183,14	591,57	911,02	1.047,08	625,88
BI+DG (19% PEM)	224,80	112,40	173,09	198,94	118,92
PEC SEGONS BEC	1.407,94	703,97	1.084,11	1.246,02	744,80
Seguretat i salut (2% PEC)	28,16	14,08	21,68	24,92	14,90
TOTAL PEC	1.436,10	718,05	1.105,79	1.270,94	759,69
Gestió i promoció (25% PEC)	359,02	179,51	276,45	317,74	189,92
TOTAL Cost construcció	1.795,12	897,56	1.382,24	1.588,68	949,62

Els costos de gestió i promoció inclouen honoraris tècnics, control de qualitat i escomeses, impostos i taxes, notaria i registre de la propietat, entre d'altres despeses.

* Tipologia BEC. Casa de renda normal entre mitgeres.

** Mitjana entre l'habitatge de renda lliure i l'HPOrg.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Butlletí Econòmic de la Construcció 2n trimestre 2024.

Referent als preus de venda dels diferents productes immobiliaris que inclouen els diferents sectors i polígons, l'avaluació econòmica i financera dels mateixos parteix dels preus de mercat dels productes immobiliaris resultants de l'estudi de mercat

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 17 de 28		
SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49		

realitzat en motiu de la redacció del POUM i dels preus publicats per la Generalitat de Catalunya per als mòduls d'habitatge protegit.

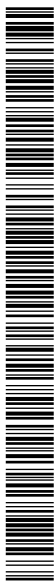
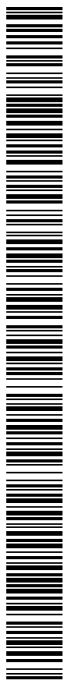
En aquest cas, el municipi de Cassà de la Selva correspon a la Zona B, i segons el Decret 75/2014, de 27 de maig, es determinen els següents preus per l'habitatge de protecció oficial (HPO) per habitatges nous:

RÈGIM GENERAL		
VENDA		
Zona	Habitatge (Euros/m ² de superfície útil)	Annexos (50% del preu de venda)
A	2.759,33 €	1.379,66 €
B	2.241,96 €	1.120,98 €
C	1.983,28 €	991,63 €
D	1.724,59 €	862,29 €

RÈGIM ESPECIAL		
VENDA		
Zona	Habitatge (Euros/m ² de superfície útil)	Annexos (50% del preu de venda)
A	2.425,20	1.212,59
B	2.101,84	1.050,92
C	1.859,31	929,66
D	1.616,79	808,39

RÈGIM PREU CONCERTAT		
VENDA		
Zona	Habitatge (Euros/m ² de superfície útil)	Annexos (40% del preu de venda)
A1	3.001,68	1.200,67
A2	3.001,68	1.200,67
A3	2.728,80	1.091,52
B	2.183,04	873,22
C	1.773,72	709,49
D	1.537,15	614,86

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 18 de 28		
SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49		



PREUS DE MERCAT (Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat local)

Tipologia	€/m2 construït amb elements comuns
Habitatge plurifamiliar. Preu lliure.	2532 €/m2
Habitatge amb protecció oficial. Règim general (Zona B)	1906 €/m2
Habitatge amb protecció oficial. Règim especial (Zona B)	1787 €/m2
Habitatge amb protecció oficial. Preu concertat (Zona B)	1856 €/m2
Local comercial en planta baixa	1116 €/m2

L'estudi de mercat en relació als preus de venda de l'habitatge lliure a Cassà de la Selva resulta de la següent taula:

ESTUDI DE MERCAT CASSÀ DE LA SELVA (2024)

Dades extretes del portal Habitacía, en data juliol de 2024, referents al municipi de Cassà de la Selva

Tipologia	Sup. útil m2	Valor venda a nou €	Valor unitari €/m2
Habitatge plurifamiliar	108	281.237	2.604
Habitatge plurifamiliar	76	155.855	2.051
Habitatge plurifamiliar	59	166.838	2.828
Habitatge plurifamiliar	80	225.524	2.819
Habitatge plurifamiliar	144	392.724	2.727
Habitatge plurifamiliar	172	372.503	2.166
Valor mitjana habitatge plurifamiliar de renda lliure, 2532 €/m2			
Local comercial en planta baixa	175	195.000	1114
Local comercial en planta baixa	101	130.000	1287
Local comercial en planta baixa	50	62.000	1240
Local comercial en planta baixa	82	99.500	1213
Local comercial en planta baixa	377	285.700	758
Local comercial en planta baixa	180	195.000	1083
Valor mitjana local comercial en PB, 1116 €/m2			

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 19 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	

1.3. Fitxa vigent de planejament del SUND 2.6 afectada per la MPPPOUM 26

SUND 2.6 CAN BARNADA - LES SERRES

1. ÀMBIT:

Al sud de la població, ocupa un espai a banda i banda de la carretera de Llagostera, entre els límits del Sòl Urbà (àmbit de les Cases Barates i del PMU Les Serres) i del Mas Cubell, i també del SUND 2.5. La superfície total del sector és de 89.777 m2

2. OBJECTIUS:

- Desenvolupar un sector de creixement d'usos mixtes, que resolgui el contacte entre els diferents usos preexistents al seu perímetre: residencial baixa densitat a l'isoladora, comercial-industrial a les Serres i Mas Cubell, etc.
- Conformar una façana estructurada a partir de diferents usos sobre aquest tram de la carretera de Llagostera.
- Permetre la localització de nous espais lliures i dotacions que qualifiquin el sector.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CAN BARNADA – LES SERRES		SUND 2.6	
àmbit (m ²)		89.777	
edificabilitat bruta (m2st/m2s)	44.889	0,50	
	<i>Usos residencials</i>	22.444	0,25
	<i>Altres usos</i>	22.444	0,25
densitat (habitatges/ha)		25	
nº màxim d'habitatges (hab)		224	

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:
Agrupacions Residencial en Filera (clau H) | *Residencial unifamiliar aïllada* (clau H) | *Residencial plurifamiliar en Bloc Aïllat* (clau I) | *Agrupacions Industrials entre mitgeres* (clau F) o *d'ús mixte* (clau G) | *Indústria aïllada* (clau J)
- Condicions específiques de l'ordenació: els habitatges amb façana sobre la carretera hauran de ser plurifamiliars. Si resulta oportú, a la zona de contacte amb l'isoladora es podran situar habitatges unifamiliars (aïllats o en filera). Els usos comercials-industrials s'emplaçaran prioritàriament a dreta de la carretera (Les Serres i Mas Cubell).
- Es tindrà en compte la línia de l'edificació fixada sobre la carretera provincial segons el que considera el DPTOP.
- Usos predominants residencial i comercial-industrial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que discorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. SÒLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA:

SÒL PÚBLIC (m ²) mínims	48 %	43.093
Viari (1)	20 %	
Zones verdes i espais lliures (2)	12 %	
Equipament (3)	10 %	

5. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Cal la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic de delimitació que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinants, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LLU, pel POUM corresponent.
- El desenvolupament d'aquest sector estarà sotmès obligatòriament a la redacció prèvia d'un avanç de pla de l'àrea sud de Cassà on s'inclouen els SUND 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 i 2.6, pel sistema cooperació. El contingut d'aquest avanç el fixarà l'Ajuntament.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 20 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	

6. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m2)	Habitatge	Habitatge	nºHabitatges Total	Densitat	Densitat
	Renda lliure sostre (m2)	Protecció Pública sostre (m2)		Total	Hab. Renda lliure (hab/ha)
22.444	15.711	6.733	224	25	15,6
50 %	70 %	30 %			

(Per calcular el nombre d'habitatges acollits a aquest règim s'ha establert un promig de 80 m2 construïts per habitatge)

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 21 de 28		
SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49		

1.4. Fitxa justificativa de la sostenibilitat econòmica i financera del SUND 2.6

SUND 2.6 Can Barnada-Les Serres			
PARÀMETRES URBANÍSTICS			Superfície (m2)
Àmbit			89.777
Sistemes			43.093
	Viari		17.955
	Places		
	Parcs i jardins		10.773
	Equipaments		14.365
	Serveis tècnics		
Sòl privat			46.684
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic			15%
Ús predominant			Residencial
Edificabilitat [m2st/sòl]			0,5
Sostre total [m2st]			44.889
	Habitatge renda lliure		15.711
	Habitatge amb protecció oficial. RG/E		6.733
	Habitatge de preu concertat		
	Altres usos		22.445
PARÀMETRES ECONÒMICS			€ totals
Cost de transformació urbanística			
	Vialitat	220	3.950.100
	Places		
	Parcs i jardins	70	754.110
	Enderrocs		
	Altres costos		
	Indemnitzacions		
	Despeses de gestió	0,15	705.632
TOTAL [€]			5.409.842
TEMPS [anualitats]			2
Cost de construcció de l'edificació			€ totals
	Habitatge renda lliure	1.795	28.201.245
	Habitatge amb PO. Règim general / espec	1.382	9.305.006
	Habitatge de preu concertat	1.589	
	Habitatge unifamiliar [solar urbanitzat]		
	Local comercial en planta baixa	950	21.322.750
	Terciari i serveis		
TOTAL [€]			58.829.001
TEMPS [anualitats]			2
Ingressos de la venda de l'edificació			€ totals
	Habitatge renda lliure	2.532	39.780.252
	Habitatge amb PO. Règim general / espec	1.906	12.833.098
	Habitatge de preu concertat	1.856	
	Habitatge unifamiliar [solar urbanitzat]	230	
	Local comercial en planta baixa	1.116	25.048.620
TOTAL [€] [85% del]		77.661.970x0,85=	66.012.675
TEMPS [anualitats]			2
Balanc		%	€ totals
Rendibilitat		2,76	1.773.832 €
Temps [anualitats]			6

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 22 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	

2. JUSTIFICACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA EN RELACIÓ A LA PROPOSTA DE LA MPPPOUM 26

2.1. Fitxa justificativa de la sostenibilitat econòmica i financera del SUND 2.6 resultant de la MPPPOUM proposada

A continuació es modifica la fitxa que justifica la sostenibilitat econòmica i financera d'acord amb el que proposa la modificació puntual del POUM pel sector SUND 2.6.

SUND 2.6 CAN BARNADA - LES SERRES

1. ÀMBIT:

Al sud de la població, ocupa un espai a banda i banda de la carretera de Llagostera, entre els límits del Sòl Urbà (àmbit de les Cases Barates i del PMU Les Serres) i del Mas Cubell, i també del SUND 2.5. La superfície total del sector és de 89.777 m²

2. OBJECTIUS:

- Desenvolupar un sector de creixement d'usos mixtes, que resolgui el contacte entre els diferents usos preexistents al seu perímetre: residencial baixa densitat a l'isoladora, comercial-industrial a les Serres i Mas Cubell, etc.
- Conformar una façana estructurada a partir de diferents usos sobre aquest tram de la carretera de Llagostera.
- Permetre la localització de nous espais lliures i dotacions que qualifiquin el sector.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CAN BARNADA – LES SERRES		SUND 2.6
àmbit (m ²)		89.777
edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)	44.889	0,50
<i>Usos residencials</i>	22.444	0,25
<i>Altres usos</i>	22.444	0,25
densitat (habitatges/ha)		25
nº màxim d'habitatges (hab)		224

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:

Agrupacions Residencial en Filera (clau E) | *Residencial unifamiliar aïllada* (clau H) | *Residencial plurifamiliar en Bloc Aïllat* (clau I) | *Agrupacions Industrials entre mitgeres* (clau F) | *d'ús mixte* (clau G) | *Indústria aïllada* (clau J)

- Condicions específiques de l'ordenació: els habitatges amb façana sobre la carretera hauran de ser plurifamiliars. Si resulta oportú, a la zona de contacte amb l'isoladora es podran situar habitatges unifamiliars (aïllats o en filera). Els usos comercials-industrials s'emplaçaran prioritàriament a dreta de la carretera (Les Serres i Mas Cubell).

- Es tindrà en compte la línia de l'edificació fixada sobre la carretera provincial segons el que considera el DPTOP.

- Usos predominants residencial i comercial-industrial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.

- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que discorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.

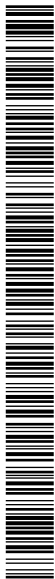
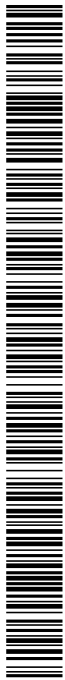
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. SÒLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA:

Sòl PÚBLIC (m ²) <i>mínims</i>	48 %	43.093
Viari (1)	20 %	
Zones verdes i espais lliures (2)	12 %	
Equipament (3)	16 %	

5. CONDICIONS DE GESTIÓ:

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 23 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	



- Cal la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic de delimitació que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinants, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LLU, pel POUM corresponent.
- El desenvolupament d'aquest sector estarà sotmès obligatòriament a la redacció prèvia d'un avanç de pla de l'àrea sud de Cassà on s'inclouen els SUND 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 i 2.6, pel sistema cooperació. El contingut d'aquest avanç el fixarà l'Ajuntament.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- El projecte d'urbanització haurà d'incloure les obres externes per completar la urbanització dels carrers de Cal Rabitxet, Cal Fesol, la Corçana i Josep Puig, en totes les seves longituds, i tota l'amplada del carrer de nova creació paral·lel al carrer de Llagostera, per a la correcta connexió amb la vialitat i serveis del sòl urbà consolidat.

6. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m2)	Habitatge		nºHabitatges Total	Densitat	
	Renda lliure sostre (m2)	Protecció Pública sostre (m2)		Total (hab/ha)	Hab.Renda lliure (hab/ha)
22.444	15.711	6.733	224	25	15,6
50 %	70 %	30 %			

(Per calcular el nombre d'habitatges acollits a aquest règim s'ha establert un promig de 80 m2 construïts per habitatge)

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 24 de 28		
SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49		

SUND 2.6 Can Barnada-Les Serres
PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Superfície (m2)
Àmbit	89.777
Sistemes	43.093
Viari	17.955
Places	
Parcs i jardins	10.773
Equipaments	14.365
Serveis tècnics	
Sòl privat	46.684
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	15%
Ús predominant	Residencial
Edificabilitat [m2st/sòl]	0,5
Sostre total [m2st]	44.889
Habitatge renda lliure	15.711
Habitatge amb protecció oficial. RG/E	6.733
Habitatge de preu concertat	
Altres usos	22.445

PARÀMETRES ECONÒMICS

Cost de transformació urbanística		€ totals
Vialitat	220	3.950.100
Vialitat externa	220	601.920
Places		
Parcs i jardins	70	754.110
Enderrocs		
Altres costos		
Indemnitzacions		
Despeses de gestió	0,15	705.632
TOTAL [€]		6.011.762
TEMPS [anualitats]		2

Cost de construcció de l'edificació		€ totals
Habitatge renda lliure	1.795	28.201.245
Habitatge amb PO. Règim general / espec	1.382	9.305.006
Habitatge de preu concertat	1.589	
Habitatge unifamiliar [solar urbanitzat]		
Local comercial en planta baixa	950	21.322.750
Terciari i serveis		
TOTAL [€]		58.829.001
TEMPS [anualitats]		2

Ingressos de la venda de l'edificació		€ totals
Habitatge renda lliure	2.532	39.780.252
Habitatge amb PO. Règim general / espec	1.906	12.833.098
Habitatge de preu concertat	1.856	
Habitatge unifamiliar [solar urbanitzat]	230	
Local comercial en planta baixa	1.116	25.048.620
TOTAL [€] [85% del	77.661.970x0,85=	66.012.675
TEMPS [anualitats]		2

Balanc	%	€ totals
Rendibilitat	1.81	1.171.912 €
Temps [anualitats]		6

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 25 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	

2.2. Balanç econòmic de la MPPOUM proposada i conclusions

Com a conclusió, es veuen afectats els valors mínimament, i són objecte per tant, d'una nova fitxa que justifica la seva sostenibilitat econòmica i financera.

El balanç resultant es manté com a positiu quedant així justificada la modificació puntual que es proposa pel que fa a la seva sostenibilitat econòmica.

Es redueix la rendibilitat del sector SUND 2.6 en un 0,95% però, tot i així, el balanç continua essent positiu amb un 1,81%, respecte el 2,76% inicial.

Es reflecteix el balanç econòmic que suposa la MPPOUM en la següent taula.

SUND 2.6	POUM	MPPOUM 26	BALANÇ
PARÀMETRES ECONÒMICS			
Cost de transformació urbanística	5.409.842	6.011.762	601.920
Cost de construcció de l'edificació	58.829.001	58.829.001	
Ingressos de la venda de l'edificació	66.012.675	66.012.675	
RENDIBILITAT	1.773.832 € 2,76%	1.171.912 € 1,81%	-601.920 € -0,95%

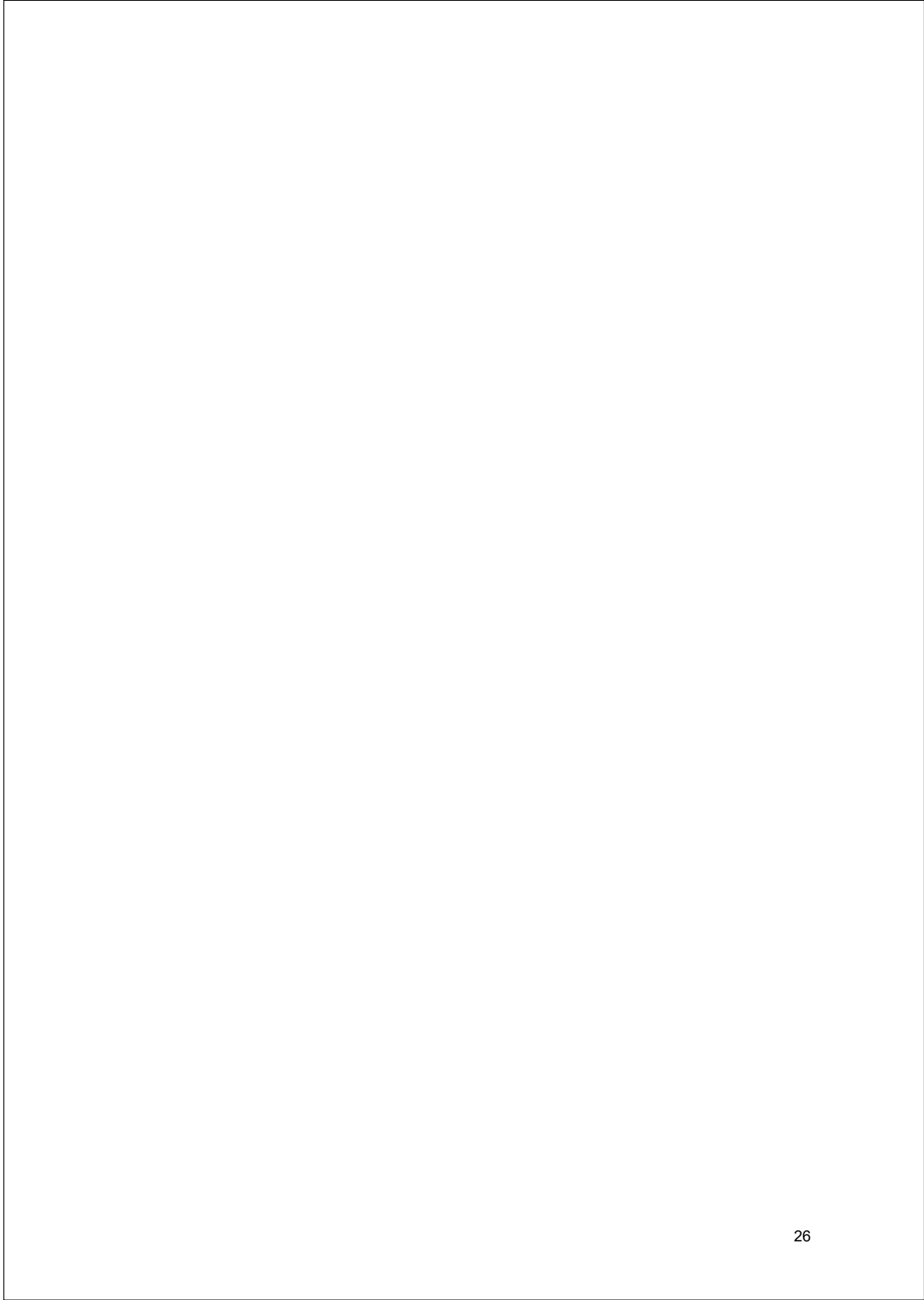
Signat i datat electrònicament

Jordi Fabrellas Surià
Arquitecte municipal

Codi Segur de Verificació: 28f87642-0ec8-4ad3-a38d-2cb9e9317dbf
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2024_25246107
Data d'impressió: 22/08/2024 12:02:40
Pàgina 26 de 28

SIGNATURES
1.- Joan Bataller Garriga (TCAT) (Aquest projecte de la modificació puntual del POUM núm. 26 ha estat aprovat inicialment pel Ple municipal de data 25 de juliol de 2024. En dono fe, el secretari accidental.), 08/08/2024 13:02

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 26 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	



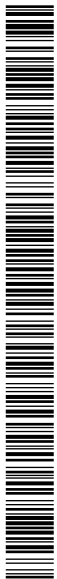
DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 27 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	

ANNEX . PLÀNOL DE L'ÀMBIT DE SUSPENSÍO L·LICÈNCIES

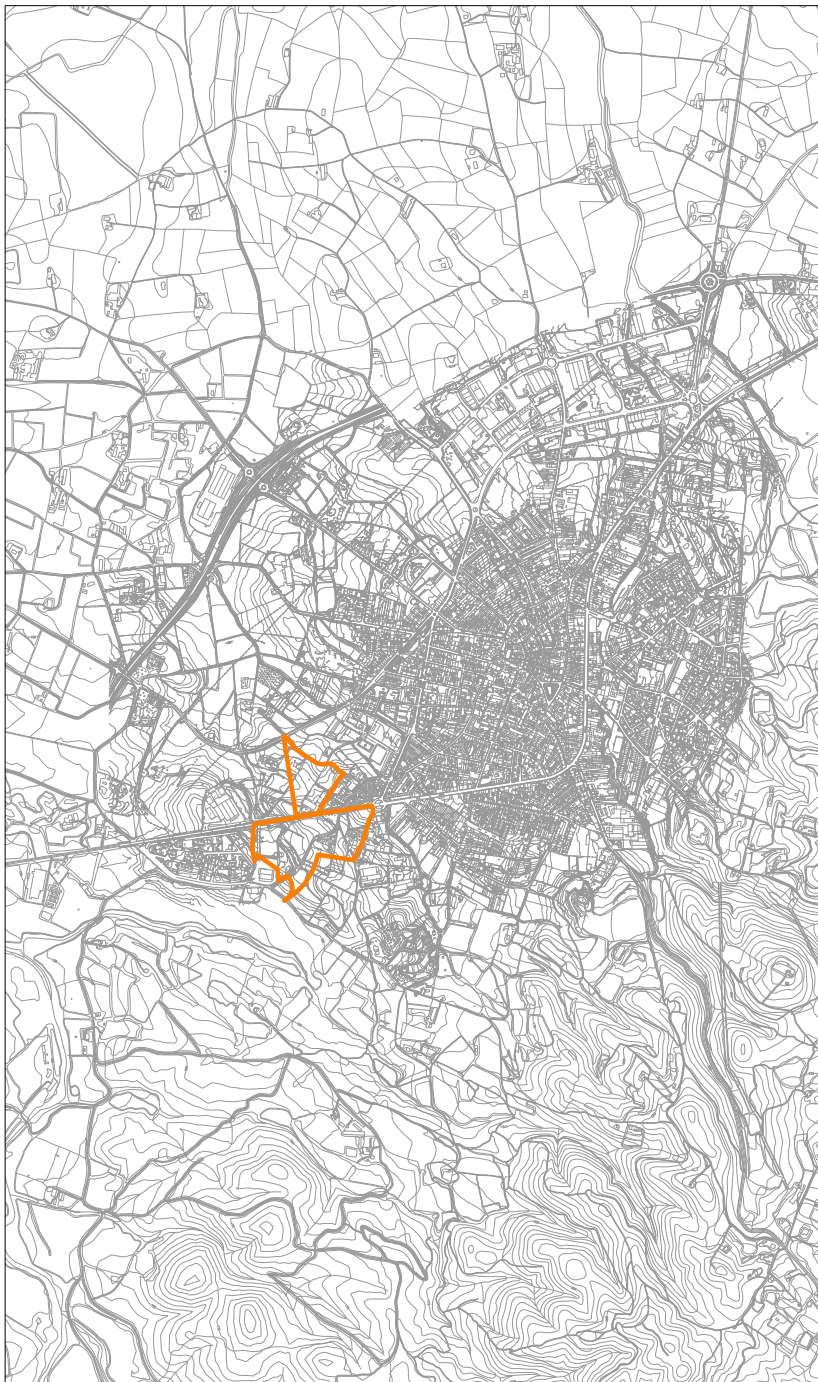
Codi Segur de Verificació: 28f87642-0ec8-4ad3-a38d-2cb9e9317dbf
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2024_25246107
Data d'impressió: 22/08/2024 12:02:40
Pàgina 28 de 28

SIGNATURES
1.- Joan Battaller Garriga (TCAT) (Aquest projecte de la modificació puntual del POUm núm. 26 ha estat aprovat inicialment pel Ple municipal de data 25 de juliol de 2024. En dono fe, el secretari accidental.), 08/08/2024 13:02

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024002430
Codi Segur de Verificació: b978b2e2-a55b-4ce4-9957-afd1596b37af Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_25231246 Data d'impressió: 08/08/2024 12:43:44 Pàgina 28 de 28	SIGNATURES 1.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 05/07/2024 14:49	



AMBIT SUSPENSIO DE LICENCIES



TECNICS MUNICIPALS JORDI FABRELLAS SURIÀ Arquitecte municipal	AJUNTAMENT DE LA SELVA CASA DE LA SELVA Andreu Balleu Oriu de Selva - 107 - 17244 - Casa de la Selva Telèfon: 972 464370 - Fax: 972 464371 Email: gub@ajuntamentdelselva.cat	Serveis Tècnics Municipals	MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 26 DEL POUm DE CASSA DE LA SELVA MODIFICACIÓ DE LA FITXA DEL SECTOR SUND 26 ON BARRIQUETS SERRES
AMBIT SUSPENSIO DE LICENCIES	PLANOI.	PLANOI. NÚM.	01
DATA:	Juliol de 2024	PLANOI. NÚM.	01

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

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