
REF. CS.343

MP POUM 17: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTIC MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA, DE SUPRESSIÓ DEL PMU A01 CAN MOLINAS I DELIMITACIÓ DE DOS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, PAU-01 MOLINAS NORD I PAU-02 MOLINAS SUD.

MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA.

ARQUITECTE: JOSEP SALGAS ARTIGAS

INDEX:

1.-MEMÒRIA:

1.1.-ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT.

1.2.-JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ. MARC JURÍDIC

1.3.-NORMATIVA URBANÍSTICA.

1.4.-AVALUACIÓ ECONÓMICA I FINANCERA.

1.5.-PROGRAMA D'ACTUACIÓ DEL PLA.

1.6.-ÀMBIT DE SUSPENSIO DE LLICÈNCIES.

2.-PLÀNOLS:

1.-SITUACIÓ.

**2.-PLANEJAMENT DERIVAT VIGENT DEL POUM I PARCEL.LA INCORPORADA DE SÒL URBÀ
CONSOLIDAT**

3.-TOPOGRÀFIC-PARCEL.LARI.

4.-ÀMBIT DE LA PROPOSTA. PAU-01 MOLINAS NORD I PAU-02 MOLINAS SUD.

5.-PROPOSTA DE MODIFICACIÓ: ORDENACIÓ SÒL LLIURE-SÒL PRIVAT.

6.-PROPOSTA DE MODIFICACIÓ: ORDENACIÓ I NORMATIVA DE TOT L'ÀMBIT.

7.-PROPOSTA DE MODIFICACIÓ: ORDENACIÓ I NORMATIVA PAU-01 MOLINAS NORD.

8.-PROPOSTA DE MODIFICACIÓ: ORDENACIÓ I NORMATIVA PAU-02 MOLINAS SUD.

9.-ÀMBIT DE SUSPENSIO DE LLICÈNCIES.

3.-ANNEXES.

1.-MEMÒRIA:

1.1.-ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), de Cassà de la Selva, aprovat el 4/03/2009, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, amb un text refòs verificat per l'Ajuntament i aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme, de data 15/07/2009 i publicat al DOGC en data 11/11/2009, contempla diversos Plans de Millora Urbana (PMU) dins el Planejament Derivat, sent el PMU A01 Can Molinas el que es proposa la seva modificació, motiu d'aquest expedient.

L'Ajuntament d'aquesta vila, considera d'interès públic tramitar la modificació del Sector del PMU A01 Can Molinas, situat entre els carrers Doctor Robert, Primitiu Artigas i el carrer de l'Hospital, que engloba unes antigues construccions industrials, en l'àmbit de l'antiga Unitat d'Actuació del mateix nom, que comprèn una superfície total de 3.629,00 m2.

PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT



emplaçament

1 / 15.000

IMATGE PER CARRER DE PRIMITIU ARTIGAS



IMATGE PER CARRER DEL DOCTOR ROBERT



IMATGE PER CARRER DE L'HOSPITAL



IMATGE AÈRIA



Actualment els objectius del PMU A01 Can Molinas, són per una banda, donar continuïtat a la trama residencial existent, substituint les antigues construccions de caràcter industrial i dotar aquesta zona d'un determinat espai lliure, per existir un elevat grau de compacitat del teixit existent a la zona, mitjançant una plaça com a lloc de referència de tot l'àmbit.

Les condicions d'ordenació, edificació i ús actuals que estableix el PMU A01 Can Molinas són:

Àmbit		3.629 m2.
Sòl PRIVAT <i>màxims</i>	85,0 %	3.084 m2.
Sòl PÚBLIC <i>mínims (z.verdes i espais lliures)</i>	15,0 %	545 m2.
Edificabilitat bruta	5.371	1,48 m2st/m2s.
Densitat		135 habi./ha.
Nº màxim d'habitatges		49 hab.

Referent a la cessió del sòl amb aprofitament, el pla proposa que els propietaris cedran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Que la relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar serán les de Illes amb pati (clauC).

Que les condicions específiques de l'ordenació seran, l'alçada màxima de PB+2, sense superar l'alçada màxima reguladora de 8,50 m. i la profunditat màxima de 12 m per les plantes pis i de 12+5 m per la planta baixa.

Que l'ús predominant serà el residencial i comercial (Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*).

Que 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).

Les condicions de gestió actuals que estableix el PMU A01 Can Molinas són:

Es determina el sector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que disposa l'article 91 de la Llei d'Urbanisme.

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels espais lliures previstos.

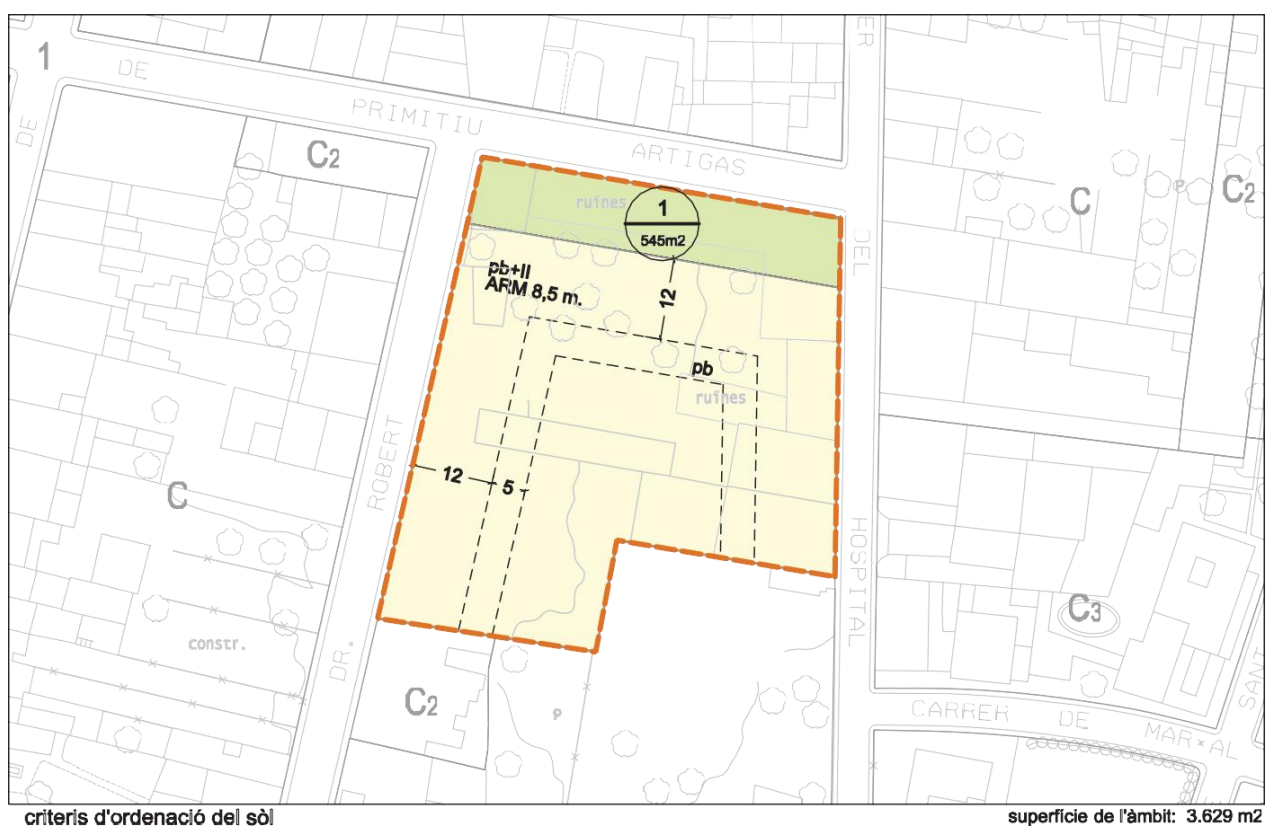
Es considera obligatòria la constitució d'una junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Quadre orientatiu . Règim habitatge.

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m2)	Habitatge Renda lliure sostre (m2)	Habitatge Protecció Pública sostre (m2)	nºHabitatges Total	Densitat Total (hab/ha)	Densitat Hab.Renda lliure (hab/ha)
4.834	3.384	1450	49	135	85,1
90 %	70 %	30 %			

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

PLÀNOL DE CRITERIS D'ORDENACIÓ DEL SÒL.



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

L'estructura de la propietat està formada per un total de cinc finques, segons informació cadastral, grafiades als plànols d'aquest expedient, sent:

Finca 1.-La de referència cadastral 987341DG8397S0001AY, situada donant front al carrer de Primitiu Artigas cantonada amb el carrer del Dr. Robert.

Finca 2.-La de referència cadastral 9873401DG8397S0001JY, situada donant front al carrer de Primitiu Artigas cantonada amb el carrer de L'Hospital.

Finca 3.-La de referència cadastral 9873402DG8397S0001EY, situada donant front al carrer de l'Hospital principalment i pel carrer del Dr. Robert posteriorment.

Finca 4.-La de referència cadastral 9873403DG8397S0001SY, situada donant front al carrer de l'Hospital principalment i pel carrer del Dr. Robert posteriorment.

Finca 5.-La de referència cadastral 9873410DG8397S0001WY, situada interiorment a la finca n.3.

A la proposta de modificació s'ampliarà l'àmbit, incorporant una finca del sòl urbà, grafiada com Finca 6, de referència cadastral 9873404DG8397S0001ZY, incrementant l'edificabilitat en 850,00 m2. amb un augment de 10 habitatges com a màxim, sent:

Edificabilitat bruta **5.371,00+850,00= 6.221,00**

Nº màxim d'habitatges **49+10=59 hab.**

L'àmbit de la modificació, amb l'incorporació de la finca urbana, assolirà una superfície de:
3.629,00+574,00= 4.203,00 m2.

1.2.-JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

La proposta de Modificació Puntual del POUM, respecte al PMU A01 Can Molinas, a més de recollir els mateixos objectius del Planejament Vigent, els amplia sent:

Donar continuïtat a la trama residencial existent, substituint les antigues construccions de caràcter industrial.

Dotar aquesta zona d'un determinat espai lliure, per existir un elevat grau de compacitat del teixit existent a la zona, mitjançant un espai verd públic (plaça), com a lloc de referència de tot l'àmbit, augmentant amb la modificació, la superfície de l'espai públic i així introduir un espai d'aparcaments.

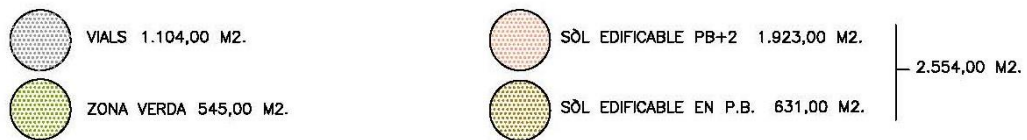
L'espai de zona verda situada front el carrer Primitiu Artigas, es canvia de localització i es situa centralment, permetent regularitzar la forma del sector i obrir un vial que augmentarà els metres de front de façana edificable, de connexió entre el carrer del Doctor Robert i el carrer de l'Hospital, amb la incorporació de dues fileres d'aparcament que millorarà la qualitat dels habitatges resultants, així com la trama urbana resultant, mantenint la mateixa Zona Residencial d'Alineació Continua a Vial, Illes amb pati, Clau C.

L'Ajuntament de Cassà de la Selva considera d'interès públic, tramitar la modificació d'aquest Sector, PMU A01 Can Molinas, ja que possibilita un augment del sòl públic, mantè el criteri d'edificabilitat actual, a través de la corresponent Modificació Puntual del POUM, amb una proposta resultant que no representa ser més gravosa, respecte a la repercussió al cost de les edificacions, sent més productiva i atractiva.

L'objectiu de la modificació puntual és millorar l'espai lliure, augmentant la seva superfície, introduint un espai d'aparcament contigu a la zona verda, al llarg del nou vial, per tal de dotar aquesta zona d'un espai que pugui desplegar una veritable funcionalitat com a espai públic. Es tracta de fer un entorn atractiu i funcional per a possibilitar la seva materialització.

La nova proposta de modificació contempla la divisió de l'àmbit ampliat de 4.203,00 m2. en dos Polígons d'Actuació Urbanística, PAU-01 MOLINAS NORD de 1.850,00 m2. i PAU-02 MOLINAS SUD de 2.353,00 m2., per a facilitar la seva materialització.

PLÀNOL NOUS CRITERIS D'ORDENCIÓ DEL SÒL



PROPOSTA MODIFICACIÓ

PROPOSTA MODIFICACIÓ DE TOT L'ÀMBIT	ÀMBIT M2.	SÒL PRIVAT M2.	SÒL PÚBLIC M2.		EDIFICABILITAT BRUTA M2.SOSTRE/M2.SÒL		DENSITAT HABITATGES/Ha.	N. MÀXIM HABITATGES
			Z. VERDA 545,00 12,97%	VIALS 1.104,00 26,26%	1.649,00 39,23%	6.221,00 1,480		
	4.203,00	2.554,00 60,77%					140	59

- C ZONES D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL. IL·LES AMB PATI. CLAU C
- 1 SISTEMA VIARI. CLAU 1
- 2 SISTEMA DE PLACES, PARCS I JARDINS URBANS. CLAU 2

Les condicions d'ordenació generals, edificació i ús de la modificació del PMU A01 Can Molinas que s'estableixen són:

Àmbit		4.203,00 m2.
SòL PRIVAT <i>màxims</i>	60,77 %	2.554,00 m2.
SòL PÚBLIC <i>mínims (z.verdes i espais lliures)</i>	39,23 %	1.649,00 m2.
Zona verda	12,97 %	545,00 m2.
Vials	26,26 %	1.104,00 m2.
Edificabilitat bruta	6.221,00	1,480 m2st/m2s.
Densitat		140 hab./ha.
Nº màxim d'habitatges		59 hab.

Corresponent al PAU-01 MOLINAS NORD.

Àmbit		1.850,00 m2.
SòL PRIVAT <i>màxims</i>	59,19 %	1.095,00 m2.
SòL PÚBLIC <i>mínims (z.verdes i espais lliures)</i>	40,81 %	755,00 m2.
Zona verda	29,46 %	545,00 m2.
Vials	11,35 %	210,00 m2.
Edificabilitat bruta	2.738,00	1,480 m2st/m2s.
Densitat		135 hab./ha.
Nº màxim d'habitatges		25 hab.

Corresponent al PAU-02 MOLINAS SUD.

Àmbit		2.353,00 m2.
SòL PRIVAT <i>màxims</i>	62,01 %	1.459,00 m2.
SòL PÚBLIC <i>mínims (z.verdes i espais lliures)</i>	37,99 %	894,00 m2.
Vials	37,99 %	894,00 m2.
Edificabilitat bruta	3.483,00	1,480 m2st/m2s.
Densitat		145 hab./ha.
Nº màxim d'habitatges		34 hab.

Referent a la cessió del sòl amb aprofitament, el pla proposa que els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Que la relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar serán les de Illes amb pati (clauC).

Que les condicions específiques de l'ordenació seran, l'alçada màxima de PB+2, sense superar l'alçada màxima reguladora de 8,50 m., amb una edificabilitat màxima de 2.738,00 m2. de sostre/m2. de sòl, dins el gàlib de delimitació grafiat al plànol d'ordenació, pel PAU1 MOLINAS NORD, sent pel PAU2 MOLINAS SUD, l'alçada màxima de PB+2, sense superar l'alçada màxima reguladora de 8,50 m., amb una profunditat edificable en plantes pis de 15,60 m. i de la totalitat en planta baixa.

Que l'ús predominant serà el residencial i comercial (Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*).

Que 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).

Les condicions de gestió que estableix la modificació del PMU A01 Can Molinas són:

Es determina el sector com a dos Polígons d'Actuació, PAU1 MOLINAS NORD i PAU2 MOLINAS SUD, en substitució al PMU vigent, subjectes a reparcelació, que s'executarà pel sistema de compensació bàsica.

El desenvolupament de cada PAU, comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització de vialitat i dels espais lliures previstos.

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

Quadre orientatiu . Règim habitatge. (Tot l'àmbit de Can Molinas).

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m2)	Habitatge Renda lliure sostre (m2)	Habitatge Protecció Pública sostre (m2)	nºHabitatges Total	Densitat Total (hab/ha)	Densitat Hab.Renda lliure (hab/ha)
5.599,00	3.919,00	1.680,00	59	140	90
90 %	70 %	30 %			

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

Quadre orientatiu . Règim habitatge referent al PAU-01 MOLINAS NORD.

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m2)	Habitatge Renda lliure sostre (m2)	Habitatge Protecció Pública sostre (m2)	nºHabitatges Total	Densitat Total (hab/ha)	Densitat Hab.Renda lliure (hab/ha)
2.464,00	1.725,00	739,00	25	135	85
90 %	70 %	30 %			

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

Quadre orientatiu . Règim habitatge referent al PAU-02 MOLINAS SUD.

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m2)	Habitatge Renda lliure sostre (m2)	Habitatge Protecció Pública sostre (m2)	nºHabitatges Total	Densitat Total (hab/ha)	Densitat Hab.Renda lliure (hab/ha)
3.135,00	2.194,00	940,00	34	145	95
90 %	70 %	30 %			

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

MARC JURÍDIC.

La present modificació puntual del POUM, respecte al PMU A01 Can Molinas, de Cassà de la Selva, ha estat redactada d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, en concret, la Llei de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, del 15 de febrer del 2012 i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, així com a l'empara de la legislació de sòl estatal.

Article 85 del TRLU.

Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats.

1. *L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertoqueu, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.*

2. *L'aprovació inicial i l'aprovació provisional del planejament urbanístic plurimunicipal, ----/----*

3. *L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans especials urbanístics ----/----*

4. *Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.*

5. *Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.*

6. *En el cas que, d'acord amb la normativa aplicable, sigui preceptiu d'efectuar l'avaluació ambiental d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat regeix el que estableix la disposició addicional sisena. L'informe de sostenibilitat ambiental ha d'ésser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès a informació pública conjuntament amb aquest pel termini mínim de 45 dies que estableix la normativa*

aplicable sobre avaluació ambiental de plans i programes. En el cas que el pla urbanístic estableixi actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors i s'hagi de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental, l'estudi d'impacte ambiental ha de ser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès a informació pública conjuntament amb aquest. La declaració d'impacte ambiental s'ha d'efectuar, segons correspongui, abans de l'aprovació provisional o abans de l'aprovació definitiva de l'expedient.

7. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.

8. Si un pla d'ordenació urbanística municipal o un pla urbanístic derivat no és tramitat per l'ajuntament afectat, se li ha de concedir audiència per un termini d'un mes, a continuació de la informació pública.

9. En el supòsit de tramitació simultània de diverses figures del planejament urbanístic, o bé d'aquestes i d'instruments de gestió, cadascuna d'aquestes tramitacions s'ha de configurar en expedients separats. L'executivitat de cadascuna d'elles queda supeditada a la de l'instrument o la figura superior.

Article 97 del TRLU.

Les modificacions de les figures de planejament urbanístic s'han de justificar d'acord amb l'article 97 del TRLU:

"Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i Justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als Interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació Ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de l'intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) *Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.*

d) *Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.*

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) *S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.*

b) *No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.*

c) *Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.----/----*

-Justificació de l'article 97.1:

La present modificació puntual, es justifica a aquesta memòria i als plànols annexes, tal com requereix l'article 97:

L'Ajuntament de Cassà de la Selva considera d'interès públic, tramitar la modificació d'aquest Sector, PMU A01 Can Molinas, ja que possibilita un augment del sòl públic, manté el criteri d'edificabilitat actual, a través de la corresponent Modificació Puntual del POUM, amb una proposta resultant coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent, que no representa ser més gravosa, respecte a la repercussió al cost de les edificacions, més productiva i atractiva.

L'objectiu de la modificació puntual és millorar l'espai lliure, augmentant la seva superfície, introduint un espai d'aparcament contigu a la zona verda, al llarg del nou vial, per tal de dotar aquesta zona d'un espai que pugui desplegar una veritable funcionalitat com a espai públic . Es tracta de fer un entorn atractiu i funcional per a possibilitar la seva materialització.

-Justificació de l'article 97.2:

La present modificació no comporta increment de sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial o intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, es manté amb els paràmetres fixats pel planejament urbanístic general vigent, en una proposta resultant coherent amb el model d'ordenació establert també pel planejament general urbanístic vigent, sent una proposta que esdevé d'interès públic, tal com s'explica al punt anterior.

- Justificació dels apartats a), b), de l'article 97.2 bis:

Atès que es tracta d'una modificació relativa a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, és preceptiu el compliment de l'article 97.2.bis del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i l'art 167 de la Llei 2/2014, de mesures fiscals administratives, financeres i del sector públic.

- a) Manteniment i funcionalitat dels espais lliures, zones verdes o equipaments esportius. No s'afecten terrenys que actualment estiguin qualificats d'equipaments esportius, espais lliures o zones verdes, només es canvia de situació la zona verda amb la mateixa superfície determinada pel planejament vigent. Es millora la funcionalitat atesa la major amplada de la zona verda i la situació, oberta, a un vial de més circulació de vianants, atès que el carrer de l'Hospital resulta ser un eix important de connexió del centre urbà fins l'escola Puig d'Arques i l'hospital.
- b) No reducció en un àmbit d'actuació de les superfícies de sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals. Es manté la mateixa superfície de zona verda prevista al planejament vigent, augmentant els vials, amb la incorporació d'aparcaments.

A continuació s'adjunta una comparativa de les superfícies de cessió abans i després de la modificació puntual proposada, tant a nivell general com per a cada àmbit del PAU-01 NORD i PAU-02 SUD.

SUPERFÍCIES PREVISTES PEL PLANEJAMENT GENERAL VIGENT PMU A01 CAN MOLINAS

SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT (SUNC+SUC).....3.629,00 M2.+574,00 M2.= 4.203,00 M2.
VIALS.....0,00 M2.
ZONES VERDES.....545,00 M2.

SUPERFÍCIES PROPOSADES PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE TOT L'ÀMBIT

SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT.....	4.203,00 M2.
VIALS.....	1,104,00 M2.
ZONES VERDES.....	545,00 M2.

SUPERFÍCIES PROPOSADES PER LA MP DE L'ÀMBIT PAU-01 MOLINAS NORD

SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT.....	1.850,00 M2.
VIALS.....	210,00 M2.
ZONES VERDES.....	545,00 M2.

SUPERFÍCIES PROPOSADES PER LA MP DE L'ÀMBIT PAU-02 MOLINAS SUD.

SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT.....	2.353,00 M2.
VIALS.....	894,00 M2.
ZONES VERDES.....	0 M2.

Article 98 del TRLU.

Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

2. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

3. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, no obstant el que disposa l'apartat 2,

en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

4. La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.

5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori. 6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

Article 99 del TRLU.

Les modificacions de les figures de planejament urbanístic s'han de justificar d'acord amb l'article 99 del TRLU:

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

-Justificació de l'article 99.1.a, b, c) del TRLU.

En aquest expedient de modificació puntual del POUM de Cassà de la Selva, no s'aporten les identitats dels propietaris ni els títols de propietat, ja que segons l'article 99.1.a, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme del 15 de febrer del 2012, no s'ha d'incloure, atès que la modificació no representa un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

Alhora pel mateix criteri tampoc s'ha d'incloure la previsió de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, i no obligatorietat d'incloure una avaluació econòmica comparativa de la rendibilitat de la operació.

-Justificació de l'article 99.3. del TRLU.

A la modificació no hi ha increment del sostre edificable, es manté l'establert pel planejament urbanístic general vigent.

Article 118 del TRLU.

Les modificacions de les figures de planejament urbanístic s'han de justificar d'acord amb l'article 118 del TRLU:

Article 118.

Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.

(...)118.4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

També cal destacar, que el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, determina en la disposició transitòria sisena que són objecte d'avaluació ambiental les modificacions de planejament general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable.

Disposició transitòria sisena

Avaluació ambiental dels plans urbanístics

Mentre no es transposi la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, sens perjudici del que estableixi la legislació sectorial, el règim d'avaluació ambiental aplicable a les figures de planejament urbanístic no resoltes definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 és el següent:

1. *Són objecte d'avaluació ambiental:*

a) *Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs revisions.*

b) *Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.*

c) *El planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable de construccions destinades a les activitats de càmping, així com el planejament urbanístic derivat que es formuli per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.*

d) *Els plans parcials de delimitació.*

e) *Els instruments de planejament o llurs modificacions que estableixin el marc per a autoritzar projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb el que estableix la legislació sectorial.*

Sota aquests supòsits queda degudament justificada la no necessitat de redacció de l'estudi d'avaluació ambiental.

Article 3

Tal com especifica l'article 3, referit a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha d'incloure, ja que a la modificació no s'implanten nous usos o activitats.

1.3.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

La relació de zones de sòl amb aprofitament privat a considerar a la modificació, segueix sent la establerta pel planejament vigent al POUM d'Illes amb pati. Clau C, tant pel PAU-01 NORD, com pel PAU-02 SUD.

No hi ha canvis a la normativa urbanística d'aplicació a la modificació referent al Sistema Viàri, Sistema de Places, Parcs i Jardins Urbans, que és la vigent al POUM:

-Sistema viari (Clau 1)

-Sistema de places, parcs i jardins urbans (Clau 2)

TEXT ACTUAL

PMU A01 Can Molinas

1. ÀMBIT:

Se situa entre els carrers Dr. Robert, Primitiu Artigas i el carrer de l'Hospital, englobant unes antigues construccions industrials, en l'àmbit de l'antiga Unitat d'Actuació I amb el mateix nom. La seva superfície total és de 3.629 m2.

2. OBJECTIUS:

- Donar continuïtat a la trama residencial existent, substituint les antigues construccions de caràcter industrial.
- Dotar aquesta zona d'un determinat espai lliure, ja que hi ha un alt grau de compacitat del teixit existent i alhora permetre la creació d'una "plaça" com a lloc de referència de tot l'àmbit.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CAN MOLINAS		PMU. A01	
àmbit (m²)		3.629	
SÒL PRIVAT (m²) <i>màxims</i>	85,0 %	3.084	
SÒL PÚBLIC (m²) <i>mínims</i>	15,0 %	545	
Zones verdes i espais lliures (2)	15,0 %		
edificabilitat bruta (m2st/m2s)	5.371	1,48	
densitat (habitatges/ha)		135	
nº màxim d'habitatges (hab)		49	

- 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:
illes amb pati (clau C)
- Condicions específiques de l'ordenació: l'alçada màxima serà de PB+2 sense superar l'alçada màxima reguladora de 8,50 m. i la profunditat màxima 12 m per les plantes pis i 12+5 m per la planta baixa.
- Ús predominant residencial i comercial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- 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. CONDICIONS DE GESTIÓ:

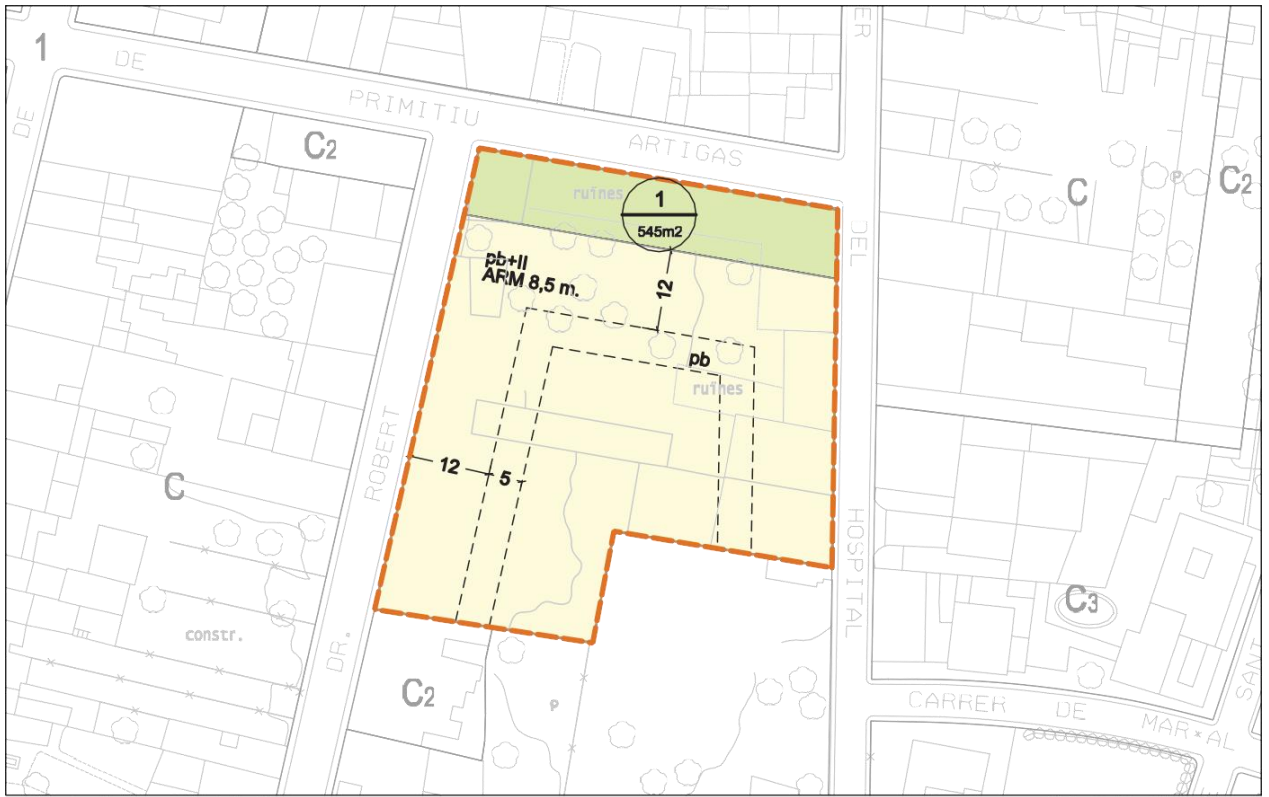
- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que es disposa l'article 91 de la Llei d'Urbanisme.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels espais lliures previstos.
- 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.

5. 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)
4.834	3.384	1450	49	135	85,1
90 %	70 %	30 %			

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

CRITERIS D'ORDENACIÓ. PMU A01 CAN MOLINAS



critèris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 3.629 m2

CAPÍTOL CINQUÈ. Zones D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL

Art. V.5.1

SECCIÓ PRIMERA. ILLES AMB PATI

CLAU C

1. DEFINICIÓ:

Ocupen una zona pròxima al perímetre del casc antic i s'hi inclouen genèricament, tant les illes de cases amb pati tancat, així com també aquelles que tenen algun dels fronts edificats per consolidar. Aquest àmbit conforma les primeres extensions de sòl urbà, més enllà de la zona de casc antic, i es caracteritza per una construcció individualitzada de les edificacions, on es combinen majoritàriament els usos residencials unifamiliars i plurifamiliars.

2. SUBZONES:

ILLES AMB PATI. CONJUNTS DE VOLUMETRIA HOMOGÈNIA	CLAU C1
ILLES AMB PATI. EDIFICACIONS SINGULARS	CLAU C2
ILLES AMB PATI. EDIFICACIONS SUBURBANES AÏLLADES	CLAU C3
ILLES AMB PATI. CONDICIONS ESPECÍFIQUES	CLAU C4

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	L'existent, amb un mínim de 120 m ² per qualsevol segregació parcel·lària
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	6 m
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	Igual a la profunditat edificable en planta pis + 2m

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	a vial
Edificabilitat	art. III.3.5	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa
Densitat	art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Tanques		
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Criteri general: carrer ample < 12m 3(pb+2) 10,30m carrer ample > 12m 4(pb+3) 13,30m <i>Excepció 1a:</i> aquelles parcel·les amb façana a la Carretera Provincial o de Marina només podran assolir l'alçada màxima de PB+3 si tenen una amplada superior als 12m. En la resta de casos es mantindrà l'alçada de PB+2. <i>Excepció 2a:</i> les parcel·les amb façana en aquells carrers on s'han assignat parcel·les amb la clau C1-conjunts de volumetria homogènia (carrer Puigcogul, Ample, de la Pau, entre d'altres), tindran, d'acord amb el que s'indica als plànols d'ordenació, una alçada reguladora màxima de 8,50m.
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Profunditat màxima 15m.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29

Profunditat planta baixa	PB edificable fins profunditat de 25m, amb un mínim de 3m a fons de parcel·la (en una línia paral·lela a la façana)
soterrani	edificable en una profunditat fins a 32m. Excepcions segons art III.3.29
Separacions mínimes	
Construccions auxiliars	

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant
Hab. Plurifamiliar:	Dominant
Comerç petit:	Compatible
Comerç mitjà:	Incompatible
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (1)
Estació de servei	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (2)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religió:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

- (1) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponent a la 1a i 2a categoria de l'article III.4.10
- (2) S'admeten amb les següents condicions:
- Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu.
 - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m², i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
 - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis d'ús exclusiu.
 - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m² i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).

TEXT PROPOSAT

Es suprimeix la fitxa de sòl urbà PMU A01 Can Molinas

PMU A01 Can Molinas

1. ÀMBIT:

Se situa entre els carrers Dr. Robert, Primitiu Artigas i el carrer de l'Hospital, englobant unes antigues construccions industrials, en l'àmbit de l'antiga Unitat d'Actuació I amb el mateix nom. La seva superfície total és de 3.629 m2.

2. OBJECTIUS:

- Donar continuïtat a la trama residencial existent, substituint les antigues construccions de caràcter industrial.
- Dotar aquesta zona d'un determinat espai lliure, ja que hi ha un alt grau de compacitat del teixit existent i alhora permetre la creació d'una "plaça" com a lloc de referència de tot l'àmbit.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CAN MOLINAS		PMU. A01	
àmbit (m²)			3.629
Sòl PRIVAT (m²) <i>màxims</i>	85,0 %		3.084
Sòl PÚBLIC (m²) <i>mínims</i>	15,0 %		545
Zones verdes i espais lliures (2)	15,0 %		
edificabilitat bruta (m2st/m2s)	5.371		1,48
densitat (habitatges/ha)			135
nº màxim d'habitatges (hab)			49

- 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:
Illes amb pati (clau C)
- Condicions específiques de l'ordenació: l'alçada màxima serà de PB+2 sense superar l'alçada màxima reguladora de 8,50 m. i la profunditat màxima 12 m per les plantes pis i 12+5 m per la planta baixa.
- Ús predominant residencial i comercial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- 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. CONDICIONS DE GESTIÓ:

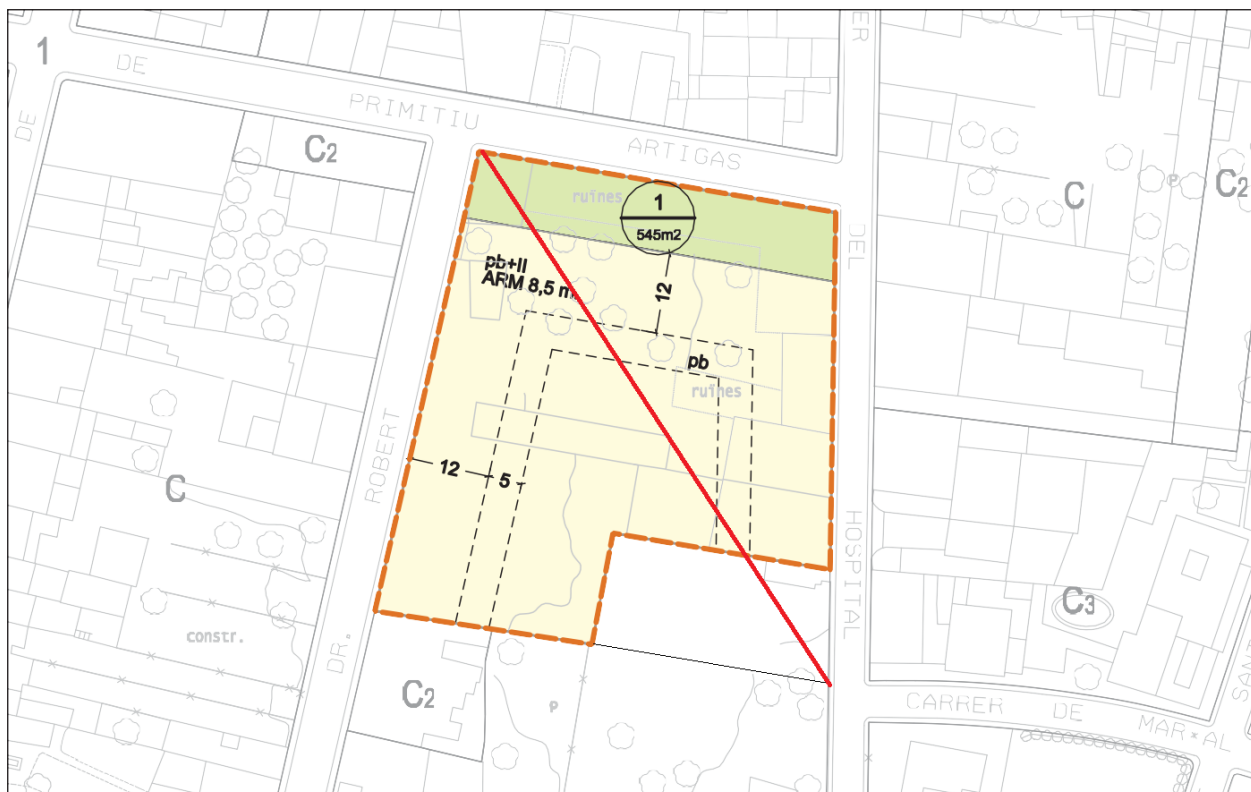
- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que es disposa l'article 91 de la Llei d'Urbanisme.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels espais lliures previstos.
- 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.

5. RÈGIM D'HABITATGE . QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m2)	Habitatge Renda lliure	Habitatge Protecció Pública	nºHabitatges Total	Densitat Total	Densitat Hab.Renda lliure
	sostre (m2)	sostre (m2)		(hab/ha)	(hab/ha)
4.834	3.384	1450	49	135	85,1
90 %	70 %	30 %			

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

CRITERIS D'ORDENACIÓ. PMU A01 CAN MOLINAS



critèris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 3.629 m²

PAU-01_ MOLINAS NORD

1 . Àmbit:

Se situa entre els carrers Dr. Robert i el carrer de l'Hospital, engloba unes antigues construccions industrials, en l'àmbit de l'antic PMU-01 amb el mateix nom.

2. Objectius:

- Donat continuïtat a la trama residencial existent, substituint les antigues construccions de caràcter industrial.
- Dotar a aquesta zona d'un nou espai lliure ja que hi ha un alt grau de compacitat del teixit existent que permetre formar un lloc de referència en aquest entorn i completar la dotació de l'espai destinat a l'aparcament de vehicles previst en el polígon immediat.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

CAN MOLINAS		PAU-1 NORD
ÀMBIT		1.850
Sòl privat (m ² màxim)	59,19%	1.095
Sòl públic (m ² mínim)	40,81%	755
	Zones verdes	29,46% 545
	Vials i aparcaments	11,35% 210
Sostre màxim / Edificabilitat bruta	2.738	1,480
Edificabilitat neta		2,500
Densitat (hab/ha)		135,00
N ^a màxim habitatges (hab)		25

- 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 sol d'aprofitament privat a considerar: Illes amb pati (clau C) amb les condicions específiques de l'ordenació següents:

- Les alineacions i fondàries edificables de les edificacions es concreten gràficament amb caràcter normatiu. El sostre màxim es comptabilitza amb un coeficient d'edificabilitat net aplicable sobre la superfície privada. La disposició volumètrica d'aquesta edificabilitat podrà formalitzar-se en PB+2 dins el perímetre gràficament delimitat. Alternativament, podrà disposar-se part d'aquest sostre en PB dins el perímetre així delimitat. Aquest sostre que es disposi en PB, si és el cas, es deduirà del sostre localitzat en la zona de PB+2 per tal de mantenir el sostre màxim assignat.

- En cap cas superà PB+2 ni l'alçada reguladora màxima de 8,50 m.
- Ús predominant: Residencial i comercial. Veure també Capítol IV del Títol III, Paràmetres reguladors d'usos i activitats.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es destini 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 un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

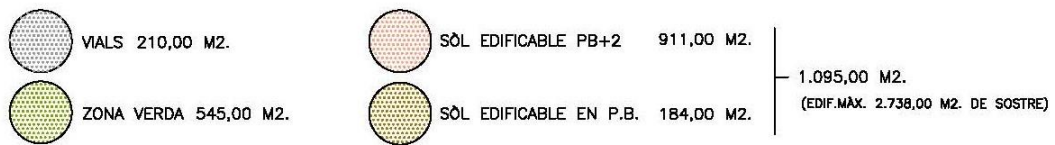
4. Condicions de gestió:

- El sector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels espais públics delimitats.
- 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.

5. Regim d'habitatge. Quadre orientatiu

Sostre residencial mínim (m2)	Habitatge renda lliure sostre (m2)	Habitatge protecció pública sostre (m2)	Nº habitatges total 0	Densitat Total (hab/ha)	Densitat Hab. Renda lliure (hab/ha)
2.464	1.725	739	25	135	85
90%	70%	30%			

CRITERIS D'ORDENACIÓ. PAU-01 MOLINAS NORD



PROPOSTA MODIFICACIÓ

	AMBIT M2.	SÒL PRIVAT M2.	SÒL PÚBLIC M2.		EDIFICABILITAT BRUTA M2.SOSTRE/M2.SÒL	DENSITAT HABITATGES/Ha.	N. MÀXIM HABITATGES	
PAU-01 MOLINAS NORD	1.850,00	1.095,00 59,19%	Z. VERDA	545,00	2.738,00	1,480	25	
				29,46%				755,00
			VIAL	210,00				40,81%
				11,35%				

C ZONES D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL. ILLES AMB PATI. CLAU C

1 SISTEMA VIARI. CLAU 1

2 SISTEMA DE PLACES, PARCS I JARDINS URBANS. CLAU 2

PAU-02_ MOLINAS SUD

1 . Àmbit:

Se situa entre els carrers Dr. Robert i el carrer de l'Hospital, engloba unes antigues construccions industrials, en l'àmbit de l'antic PMU-01 amb el mateix nom. L'àmbit incorpora també, una superfície ara sòl urbà consolidat amb l'objecte de facilitar l'ordenació més oberta i coherent de l'àmbit.

2. Objectius:

- Donat continuïtat a la trama residencial existent, substituint les antigues construccions de caràcter industrial.
- Dotar a aquesta zona d'un nou espai destinat a l'aparcament de vehicles ja que hi ha un alt grau de compactat del teixit existent i aquesta reserva resulta necessària per a la bona ordenació de l'entorn.
- Formalitzar uns espais d'aprofitament privat que facilitin la incorporació d'activitats de serveis i comercials compatibles amb l'habitatge.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

CAN MOLINAS		PAU-2 SUD
ÀMBIT		2.353
Sòl privat (m² màxim)	62,01%	1.459
Edificable PB+2		1.012
Edificable PB		447
Sòl públic (m² mínim)	37,99%	894
Zones verdes	0,00%	0
Vials	37,99%	894
Sostre màxim / Edificabilitat bruta	3.483	1,480
Densitat (hab/ha)		145,00
N ^a màxim habitatges (hab)		34

- 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 sol d'aprofitament privat a considerar: Illes amb pati (clau C) amb les condicions específiques de l'ordenació següents:
 - Les alineacions i fondàries edificables de les edificacions es concreten gràficament amb caràcter normatiu.
 - La documentació gràfica assigna el nombre màxim de plantes assolibles en cada àmbit concret de l'espai privat qualificat. En cap cas superà PB+2 ni l'alçada reguladora màxima de 8,50 m.

- Ús predominant: Residencial i comercial tipus petit i mitjà. Veure també Capítol IV del Títol III, Paràmetres reguladors d'usos i activitats.

- Aquest polígon preveu la cessió d'un espai destinat a aparcaments de vehicles com a sistema viari. Atès que en aquest polígon es preveu la implantació d'usos que requereixen una reserva determinada de places d'estacionaments dins la seva parcel·la, aquests espais que ara es delimiten i destinen a aparcaments de titularitat pública tenen la consideració de reserves d'aparcament necessàries per als usos que resultin del desplegament del polígon. Aquesta circumstància correspon al previst a l'apartat 3 de l'article III.4.22 que detalla les causes d'excepcionalitat en l'exempció de les previsions d'aparcaments que formula la normativa municipal.

- Com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es destini 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 un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. Condicions de gestió:

- El sector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica.

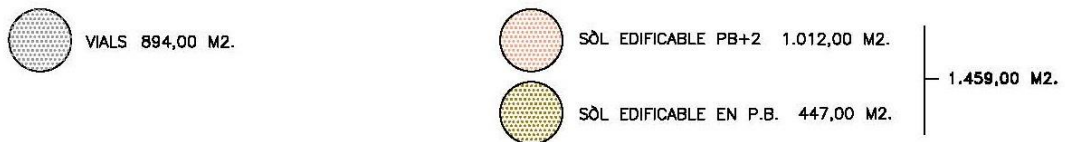
-El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels espais públics delimitats.

- 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.

5. Regim d'habitatge. Quadre orientatiu

Sostre residencial màxim (m2)	Habitatge renda lliure sostre (m2)	Habitatge protecció pública sostre (m2)	Nº habitatges total	Densitat Total (hab/ha)	Densitat Hab. Renda lliure (hab/ha)
3.135	2.194	940	34	145	95
90%	70%	30%			

CRITERIS D'ORDENACIÓ. PAU-02 MOLINAS SUD



PROPOSTA MODIFICACIÓ

	AMBIT M2.	SÒL PRVAT M2.	SÒL PÚBLIC M2.		EDIFICABILITAT BRUTA M2.SOSTRE/M2.SÒL		DENSITAT HABITATGES/Ha.	N. MÀXIM HABITATGES
			Z. VERDA	VIAL				
PAU-02 MOLINAS SUD	2.353,00	1.459,00 62,01%	0,00	894,00 37,99%	3.483,00	1,480	145	34

C ZONES D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL. IL·LES AMB PATI. CLAU C

1 SISTEMA VIÀRI. CLAU 1

CAPÍTOL CINQUÈ. Zones D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL

Art. V.5.1

SECCIÓ PRIMERA. ILLES AMB PATI

CLAU C

1. DEFINICIÓ:

Ocupen una zona pròxima al perímetre del casc antic i s'hi inclouen genèricament, tant les illes de cases amb pati tancat, així com també aquelles que tenen algun dels fronts edificats per consolidar. Aquest àmbit conforma les primeres extensions de sòl urbà, més enllà de la zona de casc antic, i es caracteritza per una construcció individualitzada de les edificacions, on es combinen majoritàriament els usos residencials unifamiliars i plurifamiliars.

2. SUBZONES:

ILLES AMB PATI. CONJUNTS DE VOLUMETRIA HOMOGÈNIA	CLAU C1
ILLES AMB PATI. EDIFICACIONS SINGULARS	CLAU C2
ILLES AMB PATI. EDIFICACIONS SUBURBANES AÏLLADES	CLAU C3
ILLES AMB PATI. CONDICIONS ESPECÍFIQUES	CLAU C4

CONDICIONS ESPECÍFIQUES

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	L'existent, amb un mínim de 120 m2 per qualsevol segregació parcel·lària
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	6 m
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	Igual a la profunditat edificable en planta pis + 2m

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	a vial
Edificabilitat	art. III.3.5	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa
Densitat	art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Tanques		
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Criteri general: carrer ample < 12m 3(pb+2) 10,30m carrer ample > 12m 4(pb+3) 13,30m <i>Excepció 1a:</i> aquelles parcel·les amb façana a la Carretera Provincial o de Marina només podran assolir l'alçada màxima de PB+3 si tenen una amplada superior als 12m. En la resta de casos es mantindrà l'alçada de PB+2. <i>Excepció 2a:</i> les parcel·les amb façana en aquells carrers on s'han assignat parcel·les amb la <i>clau C1-conjunts de volumetria homogènia</i> (carrer Puigcogul, Ample, de la Pau, entre d'altres), tindran, d'acord amb el que s'indica als plànols d'ordenació, una alçada reguladora màxima de 8,50m.
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Profunditat màxima 15m.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	COND. GENERALS	art. III.3.29

Profunditat planta baixa	La definida al plànol d'ordenació del sòl urbà. PB edificable fins profunditat de 25m, amb un mínim de 3m a fons de parcel·la (en una línia paral·lela a la façana)
soterrani	edificable en una profunditat fins a 32m. Excepcions segons art III.3.29

Separacions mínimes

Construccions auxiliars

1. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant	Sanitari:	Compatible (2)
Hab. Plurifamiliar:	Dominant	Assistencial:	Compatible
Comerç petit:	Compatible	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà:	Incompatible	Recreatiu:	Compatible
Comerç gran:	Incompatible	Restauració:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Esportiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Industrial:	Compatible (1)	Serveis tècnics:	Compatible
Estació de servei	Incompatible	Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

- (1) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponent a la 1a i 2a categoria de l'article III.4.10
- (2) S'admeten amb les següents condicions:
- Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu.
 - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m², i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
 - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis d'ús exclusiu.
 - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m² i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).

Les determinacions de la normativa urbanística del present document s'aplicaran en el seu àmbit de forma prevalent a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i ordenació física del sector. Tanmateix, en els aspectes no regulats expressament en aquesta Normativa seran d'aplicació les determinacions de les NN.UU del POUM, les Ordenances Municipals, així com la normativa sectorial vigent que li sigui d'aplicació.

La vigència d'aquesta Modificació del PGM s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes urbanístiques, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

CAPITOL SEGON. SISTEMA VIARI (Clau 1)

Art. IV. 2.1

Definició

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.
2. Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema viari corresponents a cadascuna de les categories definides a l'article anterior, sense perjudici de l'aplicació del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.

Art. IV. 2.2

Tipus de vies

De conformitat amb la classificació que estableix el Pla formen part del sistema viari:

1. La xarxa viària urbana. Genèrica. **Clau 1**

La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes del municipi. Dins d'aquest grup s'inclouen els sistemes destinats a garantir l'accessibilitat rodada i peatonal a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la ciutat, així com ordenar la connexió de tipus més cívic entre els espais lliures i equipaments, i d'aquests amb l'estructura general del territori.

2. La xarxa viària d'aparcaments. **Clau 1A**

Són àmbits específics destinats a complementar les zones d'aparcament que acompanyen la traça dels vials, i que s'orienten a millorar el dèficit existent a la vila.

3. La xarxa viària territorial. **Clau 1T**

Formada per aquelles vies que tenen com a funció principal la de connectar Cassà de la Selva amb la resta del territori i que són el conjunt de carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que travessen el terme municipal. La xarxa bàsica territorial es troba grafiada en els plànols a E:1/10.000

3. La xarxa de camins rurals. **Clau 1C**

Formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb el teixit urbà. Format per aquells recorreguts que, donades les seves especials condicions de traçat i/o la posició estratègica dins el territori faciliten l'accessibilitat al sòl no urbanitzat, constituint una nova alternativa pel passeig i el lleure del ciutadà.

Art. IV. 2.3

Titularitat

El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local serà de titularitat pública.

Art. IV. 2.4

Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.
2. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
3. Els Plans Especials i Projectes d'Urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.
4. En el Sòl Urbanitzable els Plans Parcials ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols. Els Plans Parcials no podran disminuir en cap cas la superfície de la xarxa viària que disposa aquest POUM i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.
5. En Sòl No Urbanitzable s'estarà al que s'estableix al títol VII d'aquestes Normes, i a allò que es pugui determinar en qualsevol àmbit de planejament derivat sobre aquest àmbit.
6. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla Especial d'ordenació viària.

Art. IV. 2.5

Condicions d'ús

1. Xarxa viària urbana i d'aparcament.
 1. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, peatonal i aparcament.
 2. Usos compatibles: aparcament, serveis tècnics vinculats al viari, i serveis d'emergència tipus heliport.
2. Xarxa viària territorial
 1. Ús dominant: comunicacions. Bàsicament trànsit rodat intermunicipal.
 2. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat.
3. Xarxa viària rural.
 1. Ús dominant: comunicacions. Viari i trànsit de vianants.
 2. Usos compatibles: aparcament i espais lliures.
 - L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells camins que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic.

- Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. Els Plans Especials que es puguin desenvolupar en el Sòl No Urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

Art. IV. 2.6

Protecció del sistema viari.

El conjunt de vies segregades i carreteres situades fora del Sòl Urbà i Urbanitzable que formen la xarxa viària territorial, estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent, la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya (modificació de 8 de març de 2005) i Ley 25/1988 de 27 de juliol i Real Decreto 1812/1994 de 2 de setembre, així com qualsevol modificació posterior. S'estableix amb això el següent règim de protecció:

a. Zona d'afectació

En la zona d'afectació; de 50 metres en la xarxa bàsica de carreteres i 25 metres la resta de carreteres; només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i només es podran fer obres d'enjardinament o viàries.

b. Línia d'edificació

Situada a 50 metres de l'aresta exterior de la calçada per autopistes i vies preferents i a 25 metres per a la resta de carreteres, entre aquesta i el vial estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'obra nova, reconstrucció o ampliació, a excepció d'aquelles que resulten imprescindibles per a la conservació i manteniment de les carreteres.

c. Zona de servitud

Situada a una distància de 25 metres per vies preferents, i de 8 metres per la resta de carreteres, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació.

d. Zona de domini públic

Situada a una distància de 8 metres per autopistes, autovies i vies preferents, i, de 3 metres per la resta de carreteres, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació.

Art. IV. 2.7

Publicitat

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Art. IV. 2.8

Informe Ambiental

Qualsevol projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa bàsica territorial, haurà d'anar acompanyat del corresponent informe ambiental que valori l'impacte ecològic i paisatgístic, i defineixi les intervencions necessàries per a paliar-ne els efectes d'acord amb la legislació sectorial vigent.

SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA DE PLACES, PARCS I JARDINS URBANS. (Clau 2)

Art. IV. 3.5

Definició

Comprèn els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en Sòl Urbà o Urbanitzable, la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

Art. IV. 3.6

Titularitat

1. El sòl qualificat com a places, parcs i jardins urbans serà de titularitat pública.
2. El subsòl serà sempre de titularitat pública, sens perjudici que es puguin donar concessions administratives.

Art. IV. 3.7

Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial.

Art. IV. 3.8

Condicions d'ús

1. Ús dominant: lleure
2. Usos compatibles:
 - Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns, tal com cultural o esportiu.
 - Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.
 - S'admet l'ús d'aparcament i trànsit rodat que no ocupin més del 8% de la superfície total de la plaça, parc o jardí.
 - L'ús d'aparcament en el subsòl només es podrà donar en les circumstàncies previstes per l'article 34.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol.

Art. IV. 3.9

Condicions de l'ordenació

1. S'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. No s'admet cap tipus d'edificació, excepte instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva i accessòries de jocs i esbarjo, que no ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça, parc o jardí urbà.

Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns a través dels parcs.
3. No es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans.

1.4.-AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

Es justifica en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

ORDENACIÓ VIGENT

	M2.	PREU VEND.-PREU CONST.	TOTAL
SOSTRE PRIVAT	6.221,00	1.800-1.200= 600,00e/m2.	+ 3.732.600,00 euros
URBANITZACIÓ Z. VERDA	545,00	35 e/m2.(preu execució)	- 19.075,00 euros
URBANITZACIÓ VIALS	0		

TOTAL+ 3.713.525,00 euros

NOVA ORDENACIÓ

	M2.	PREU	TOTAL
SOSTRE PRIVAT	6.221,00	1.800-1.200= 600e/m2.	+ 3.732.600,00 euros
URBANITZACIÓ Z. VERDA	545,00	35 e/m2.(preu execució)	- 19.075,00 euros
URBANITZACIÓ VIALS	1.104,00	120 e/m2.(preu execució)	- 132.480,00 euros
TOTAL.....			+ 3.581.045,00 euros

El comparatiu s'ha realitzat utilitzant preus promig de mercat de la zona.

1.5.-PROGRAMA D'ACTUACIÓ DEL PLA

La present modificació puntual del POUM proposa augmentar la superfície d'espai públic, que serà executiva una vegada s'aprovi definitivament i es publiqui al DOGC. L'actuació urbanística que cal portar a terme en execució de la present modificació puntual és la d'urbanitzar la superfície de vialitat que li correspon i de la zona verda, que anirà a càrrec de la propietat interessada i que s'executarà abans de l'11-11-2021, termini en que finalitza el 2on. sexenni previst al planejament general per a l'execució del PMU Can Molinas.

1.6.-ÀMBIT DE SUSPENSIO DE LICÈNCIES.



ÀMBIT DE SUSPENSIO DE LICÈNCIES

Cassà de la Selva, març de 2019
Josep Salgas Artigas
Arquitecte

2.-PLÀNOLS.



REF.
CS.343

MP POUM 17: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTIC MUNICIPAL DE
CASSÀ DE LA SELVA, DE SUPRESSIÓ DEL PMU A01 CAN MOLINAS I DELIMITACIÓ DE DOS
POLIGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, PAU-01 MOLINAS NORD I PAU-02 MOLINAS SUD
MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

ARQUITECTE:

DATA:

MARÇ.2019

ESCALA:
1:4000

SITUACIÓ

PL. N.

1

JOSEP SALGAS
ARTIGAS

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE
CASSÀ DE LA SELVA



SÒL PRIVAT 3.084,00 M2.



PARCEL·LA INCORPORADA DEL SÒL URBA
9873404DG8397S0001ZY
S=574,00 M2. (SÒL PRIVAT)



SÒL PÚBLIC. ZONA VERDA 545,00 M2.

PLANEJAMENT VIGENT

	AMBIT M2.	SÒL PRIVAT M2. MAX. 85%	SÒL PÚBLIC M2. MÍNIM 15%	EDIFICABILITAT BRUTA M2.SOSTRE/M2.SÒL	DENSITAT HABITATGES/Ha.	N. MÀXIM HABITATGES
PMU A01 CAN MOLINAS SUNC	3.629,00	3.084,00	545,00	5.371,00 1,48	135	49
FINCA URBANA SUC 9873404DG8397S0001ZY	574,00	574,00	-	850,00	174	10
TOTAL	4.203,00			6.221,00		59

REF.
CS.343

MP POUM 17: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTIC MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA, DE SUPRESSIÓ DEL PMU A01 CAN MOLINAS I DELIMITACIÓ DE DOS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, PAU-01 MOLINAS NORD I PAU-02 MOLINAS SUD
MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

ARQUITECTE:

DATA:

MARÇ.2019

ESCALA:
1/1000

**PLANEJAMENT VIGENT POUM I PARCEL·LA
INCORPORADA DE SÒL URBA CONSOLIDAT** PL. N.
2

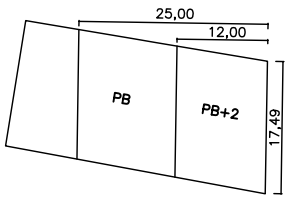
JOSEP SALGAS
ARTIGAS

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE
CASSÀ DE LA SELVA



⑥ EDIFICABILITAT PARCEL·LA INCORPORADA DEL SÒL URBA



S. EDIFICABLE P.B.	432,60 M2.	432,60-72,00/70=5,15 HAB.
S. EDIFICABLE P.1	208,70 M2.	208,70-18,85/70=2,71 HAB.
S. EDIFICABLE P.2	208,70 M2.	208,70-18,85/70=2,71 HAB.
S. EDIFICABLE TOTAL	850,00 M2.	TOTAL 10,57 HAB.

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES 10

SUPERFÍCIE PARCEL·LA= 574,00 M2.

- ① FINCA N. 9873411DG8397S0001AY
- ② FINCA N. 9873401DG8397S0001JY
- ③ FINCA N. 9873402DG8397S0001EY
- ④ FINCA N. 9873403DG8397S0001SY
- ⑤ FINCA N. 9873410DG8397S0001WY
- ⑥ FINCA N. 9873404DG8397S0001ZY

REF.
CS.343

MP POU M 17: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTIC MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA, DE SUPRESSIÓ DEL PMU A01 CAN MOLINAS I DELIMITACIÓ DE DOS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, PAU-01 MOLINAS NORD I PAU-02 MOLINAS SUD MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

ARQUITECTE:

DATA:
MARÇ.2019

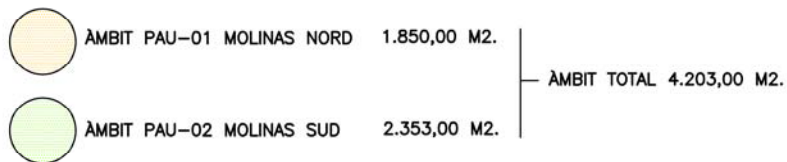
ESCALA:
1/1000

TOPOGRÀFIC-PARCEL·LARI

PL. N.
3

JOSEP SALGAS
ARTIGAS

PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE
CASSÀ DE LA SELVA



REF.
CS.343

MP POUM 17: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTIC MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA, DE SUPRESSIÓ DEL PMU A01 CAN MOLINAS I DELIMITACIÓ DE DOS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, PAU-01 MOLINAS NORD I PAU-02 MOLINAS SUD
MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

ARQUITECTE:

DATA:

MARÇ.2019

ESCALA:
1/1000

**ÀMBIT DE LA PROPOSTA: PAU-01
MOLINAS NORD I PAU-02 MOLINAS SUD**

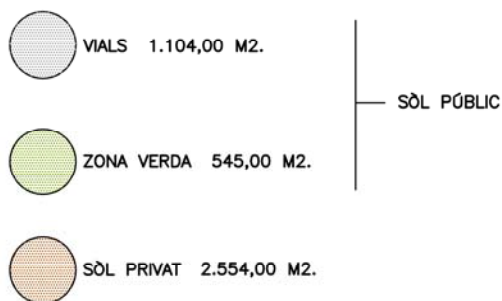
PL. N.

4

JOSEP SALGAS
ARTIGAS

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE
CASSÀ DE LA SELVA



REF.
CS.343

MP POUM 17: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTIC MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA, DE SUPRESSIÓ DEL PMU A01 CAN MOLINAS I DELIMITACIÓ DE DOS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, PAU-01 MOLINAS NORD I PAU-02 MOLINAS SUD
MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

ARQUITECTE:

DATA:

MARÇ.2019

ESCALA:
1/1000

PROPOSTA MODIFICACIÓ: ORDENACIÓ
SÒL LLIURE-SÒL PRIVAT

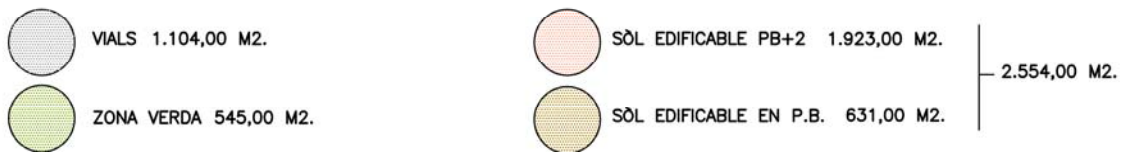
PL. N.

5

JOSEP SALGAS
ARTIGAS

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE
CASSÀ DE LA SELVA



PROPOSTA MODIFICACIÓ

	AMBIT M2.	SÒL PRIVAT M2.	SÒL PÚBLIC M2.	EDIFICABILITAT BRUTA M2.SOSTRE/M2.SÒL	DENSITAT HABITATGES/Ha.	N. MÀXIM HABITATGES
PROPOSTA MODIFICACIÓ DE TOT L'ÀMBIT	4.203,00	2.554,00 60,77%	Z. VERDA 545,00 12,97% VIALS 1.104,00 26,26%	1.649,00 39,23%	6.221,00 1,480	140
						59

C ZONES D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL. ILLES AMB PATI. CLAU C

1 SISTEMA VIARI. CLAU 1

2 SISTEMA DE PLACES, PARCS I JARDINS URBANS. CLAU 2

REF.
CS.343

MP POUM 17: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTIC MUNICIPAL DE
CASSÀ DE LA SELVA, DE SUPRESSIÓ DEL PMU A01 CAN MOLINAS I DELIMITACIÓ DE DOS
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, PAU-01 MOLINAS NORD I PAU-02 MOLINAS SUD
MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

ARQUITECTE:

DATA:

MARÇ.2019

ESCALA:
1/1000

**PROPOSTA MODIFICACIÓ; ORDENACIÓ
I NORMATIVA DE TOT L'ÀMBIT**

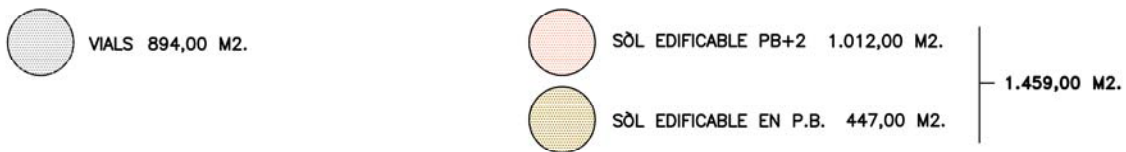
PL. N.

6

JOSEP SALGAS
ARTIGAS

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE
CASSÀ DE LA SELVA



PROPOSTA MODIFICACIÓ

	AMBIT M2.	SÒL PRIVAT M2.	SÒL PÚBLIC M2.		EDIFICABILITAT BRUTA M2.SOSTRE/M2.SÒL		DENSITAT HABITATGES/Ha.	N. MÀXIM HABITATGES
			Z. VERDA	0,00	894,00	37,99%		
PAU-02 MOLINAS SUD	2.353,00	1.459,00 62,01%	VIAL	894,00 37,99%			145	34

C ZONES D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL. ILLES AMB PATI. CLAU C

1 SISTEMA VIARI. CLAU 1

REF.
CS.343

MP POUM 17: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTIC MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA, DE SUPRESSIÓ DEL PMU A01 CAN MOLINAS I DELIMITACIÓ DE DOS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, PAU-01 MOLINAS NORD I PAU-02 MOLINAS SUD
MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

ARQUITECTE:

DATA:

MARÇ.2019

ESCALA:
1/1000

PROPOSTA MODIFICACIÓ: ORDENACIÓ I NORMATIVA PAU-02 MOLINAS SUD

PL. N.

8

JOSEP SALGAS
ARTIGAS

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE
CASSÀ DE LA SELVA



 AMBIT DE SUSPENSIO DE LICENCIES

REF.
CS.343

MP POUM 17: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTIC MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA, DE SUPRESSIÓ DEL PMU A01 CAN MOLINAS I DELIMITACIÓ DE DOS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, PAU-01 MOLINAS NORD I PAU-02 MOLINAS SUD
MUNICIPI: CASSÀ DE LA SELVA

ARQUITECTE:

DATA:

MARÇ.2019

ESCALA:
1/1000

ÀMBIT DE SUSPENSIO DE LICENCIES

PL. N.

9

JOSEP SALGAS
ARTIGAS

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE
CASSÀ DE LA SELVA