

2012/48799-AP

29 OCT. 2012

# MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 4 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA CONSISTENT EN LA RECTIFICACIÓ DE L'ARTICLE VII.2.6 PEL QUE FA A LA INCOMPATIBILITAT DE DETERMINATS USOS HOTELERS EN SÒL NO URBANITZABLE

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

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en  
sessió de data 04 OCT. 2012

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats inicialment

En data 28 MARÇ 2012  
EL SECRETARI



DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats provisionalment

En data 26 JUL. 2012  
EL SECRETARI



## I. MEMÒRIA

### 1. Antecedents

En data 11 d'octubre de 2012 i número de registre d'entrada 4210, Jordi Dòria Tabaras, amb NIF 46.535.323-K, sol·licita la modificació puntual del POUM de Cassà de la Selva, de manera que es reconegui expressament l'ús hotel·ler en relació amb l'activitat existent al Vt. Verneda, núm. 21, i la seva possible ampliació dins dels límits que es considerin raonables, així com la delimitació de la superfície de la finca on es podrien dur a terme activitats i usos complementaris a l'activitat hotel·lera i en qualsevol cas compatibles amb la condició de sòl no urbanitzable del sector.

En el seu escrit de 7 de febrer de 2012 i número de registre d'entrada 577, el Sr. Jordi Dòria fa esment que la modificació puntual del POUM sol·licitada hauria de ser la rectificació de l'oblit que es va patir en el moment d'aprovar el nou planejament general municipal, i no hauria de suposar en cap cas un increment de la capacitat d'allotjament actual.

En data 16 de novembre de 2007, el Departament d'Innovació, Universitats i Empresa va emetre resolució autoritzant l'obertura d'establiment hotel·ler al Mas Vilallonga Petit, situat al veïnat de Verneda, núm. 21, de Cassà de la Selva, i la seva inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya amb el número de signatura HG-002358.

Atès el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Atesa la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Atès el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist allò disposat en l'article 8 apartat 7 del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Vistos els articles 96 i 97 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme que regula les modificacions puntuals del planejament.

Atès que la present modificació puntual no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, no resta subjecta a les particularitats dels articles 99 i 100 del DL 1/2010.

Compliment de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

L'article 7 determina quines són les modificacions de planejament que estan sotmeses a avaluació ambiental, que són les següents:

- a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.
- b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats inicialment

En data... 28 MARÇ 2012

EL SECRETARI

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats provisionalment

En data... 26 JULIOL 2012

EL SECRETARI

- c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.
- d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.
- e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

Atès que tot i que els plans d'ordenació urbanística municipal estan subjectes a avaluació ambiental, la present modificació puntual no constitueix una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, i no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. És per això que es considera que no és necessària l'avaluació ambiental de la present proposta de modificació.

## 2. Justificació i proposta:

L'objectiu d'aquesta modificació puntual del POUM és rectificar l'article VII.2.6 de limitacions d'usos amb caràcter general en el sòl no urbanitzable.

Actualment el POUM no considera compatible amb el sòl no urbanitzable l'ús hotel·ler i altres allotjaments, excepte l'allotjament rural i de càmping previst per la normativa sectorial vigent, i d'acord amb les normes particulars del Capítol III, Zonificació i normes particulars d'ordenació d'usos i activitats per a la regulació del sòl no urbanitzable.

Aquest articulat no té en compte que els petits establiments hotelers que es puguin proposar en les masies o cases rurals existents, establiments que donen més confort i servei que un allotjament rural, però que no en modifiquen substancialment la seva finalitat.

El que la modificació planteja no és una compatibilitat de l'ús hotel·ler per al sòl no urbanitzable sense limitacions, sinó que admet aquest ús només en el cas que no s'incrementi el nombre de places autoritzat per un establiment d'allotjament rural.

D'aquesta manera s'obre un ventall més ampli pel tipus d'usuari que vol allotjar-se en l'àmbit rural, i es potencia una activitat econòmica que contribueix a la preservació del sòl no urbanitzable, i la difusió dels seus valors. A aquests efectes, es considera convenientment justificada la conveniència de la modificació amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La modificació proposada es considera coherent amb el model d'ordenació establert pel pla d'ordenació urbanística municipal vigent, i contribueix al desenvolupament sostenible del municipi, en la mesura que aquests establiments són un punt de partida per al desplegament d'activitats de passejada i coneixement del territori, i en conseqüència del seu manteniment.

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats inicialment

En data

28 MARÇ 2012

EL SECRETARI

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats provisionalment

En data

26 JUNY

EL SECRETARI

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats inicialment

En data... 28 MARÇ 2012...  
EL SECRETARI

**Text vigent:**

**SECCIÓ 2. NORMES SOBRE REGULACIÓ D'USOS**

**Art. VII.2.6**

**Limitacions d'usos amb caràcter general**

1. Sense perjudici del Capítol Tercer d'aquesta normativa, que estableix els usos permesos i les limitacions en cada zona de sòl no urbanitzable, de manera general no es consideren compatibles amb el sòl no urbanitzable els usos següents:
  - a. Habitatge plurifamiliar.
  - b. Comerç de gran superfície, inclòs qualsevol tipus de magatzem-exposició de materials de construcció, caravanes i similars.
  - c. Oficines i serveis de caràcter urbà, exclosos els serveis turístics rurals i ecoturístics.
  - d. Hotels i altres allotjaments, excepte l'allotjament rural i de càmping previst per la normativa sectorial vigent, i d'acord amb les normes particulars del Capítol III.
  - e. Recreatius que no siguin adequats a l'entorn rural i natural, o siguin contraris a algun dels objectius d'aquestes normes, fixats per l'Article 3.
  - f. Indústria.
  - g. Magatzem, excepte els agrícoles i els magatzems forestals vinculats a la pròpia explotació i situats en sòl no arbrat, que estiguin d'acord amb els articles VII.2.17 i VII.2.18 en relació a les instal·lacions agropecuàries i forestals.
  - h. Tallers de reparació de vehicles.
  - i. Aparcament, excepte els vinculats al lleure en la natura, fins a un màxim de 20 vehicles.
  - j. Estacions de servei, excepte les situades al costat mateix de les carreteres GI-663 (Cassà-Riudellots) i C-65 (Girona-Cassà-Llagostera).
  - k. Abocadors d'escombraries o altres residus, inclòs les instal·lacions de desballestament de vehicles i similars i amb les excepcions contemplades a l'art. VII.2.24.
2. Les activitats preexistents que no s'ajustin a aquesta limitació d'usos podran mantenir l'ús existent, d'acord amb les Disposicions Transitòries.
3. Quant a les preexistències d'usos incompatibles al sòl no urbanitzable es promourà la seva reubicació en sòls urbans que s'adiguin a les característiques de l'activitat en qüestió. Per això l'Ajuntament informará quan en tingui coneixement als propietaris dels terrenys en els quals es porten a terme aquests usos del seu caràcter incompatible amb la normativa i de les oportunitats de reubicació que puguin sorgir. La Comissió de custòdia del territori a la qual es refereix l'Article VII.1.6 podrà instar als serveis municipals a efectuar aquests contactes informatius sempre que ho consideri oportú.
4. La regulació dels tots els usos establerts pel sòl no urbanitzable s'hauran d'adequar i en qualsevol cas no podran contradir la Llei d'urbanisme, el Reglament de la Llei i les seves Disposicions vigents.

Atesos els antecedents abans exposats, es creu convenient admetre en sòl no urbanitzable l'hotel rural fruit de la reconversió d'un establiment d'allotjament rural i que no amplii la seva capacitat inscrita al Registre de Turisme de Catalunya.

Per la qual cosa, es proposa el següent redactat de l'article VII.2.6:

**Text proposat:**

**SECCIÓ 2. NORMES SOBRE REGULACIÓ D'USOS**

**Art. VII.2.6**

**Limitacions d'usos amb caràcter general**

1. Sense perjudici del Capítol Tercer d'aquesta normativa, que estableix els usos permesos i les limitacions en cada zona de sòl no urbanitzable, de manera general no es consideren compatibles amb el sòl no urbanitzable els usos següents:

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats provisionalment

En data... 26 JUL 2012...  
EL SECRETARI

- a. Habitatge plurifamiliar.
  - b. Comerç de gran superfície, inclòs qualsevol tipus de magatzem-exposició de materials de construcció, caravanes i similars.
  - c. Oficines i serveis de caràcter urbà, exclosos els serveis turístics rurals i ecoturístics.
  - d. Hotels i altres allotjaments; **excepte l'hotel rural fruit de la reconversió d'un establiment d'allotjament rural i que no amplii la seva capacitat inscrita al Registre de Turisme de Catalunya**, l'allotjament rural i de càmping previst per la normativa sectorial vigent, i d'acord amb les normes particulars del Capítol III.
  - e. Recreatius que no siguin adequats a l'entorn rural i natural, o siguin contraris a algun dels objectius d'aquestes normes, fixats per l'Article 3.
  - f. Indústria.
  - g. Magatzem, excepte els agrícoles i els magatzems forestals vinculats a la pròpia explotació i situats en sòl no arbrat, que estiguin d'acord amb els articles VII.2.17 i VII.2.18 en relació a les instal·lacions agropecuàries i forestals.
  - h. Tallers de reparació de vehicles.
  - i. Aparcament, excepte els vinculats al lleure en la natura, fins a un màxim de 20 vehicles.
  - j. Estacions de servei, excepte les situades al costat mateix de les carreteres GI-663 (Cassà-Riudellots) i C-65 (Girona-Cassà-Llagostera).
  - k. Abocadors d'escombraries o altres residus, inclòs les instal·lacions de desballestament de vehicles i similars i amb les excepcions contemplades a l'art. VII.2.24.
2. Les activitats preexistents que no s'ajustin a aquesta limitació d'usos podran mantenir l'ús existent, d'acord amb les Disposicions Transitòries.
  3. Quant a les preexistències d'usos incompatibles al sòl no urbanitzable es promourà la seva reubicació en sòls urbans que s'adiguin a les característiques de l'activitat en qüestió. Per això l'Ajuntament informarà quan en tingui coneixement als propietaris dels terrenys en els quals es porten a terme aquests usos del seu caràcter incompatible amb la normativa i de les oportunitats de reubicació que puguin sorgir. La Comissió de custòdia del territori a la qual es refereix l'Article VII.1.6 podrà instar als serveis municipals a efectuar aquests contactes informatius sempre que ho consideri oportú.
  4. La regulació dels tots els usos establerts pel sòl no urbanitzable s'hauran d'adequar i en qualsevol cas no podran contradir la Llei d'urbanisme, el Reglament de la Llei i les seves Disposicions vigents.

Cassà de la Selva, 19 de març de 2012

Signat,

Jordi Fabrellas Surià  
Arquitecte municipal



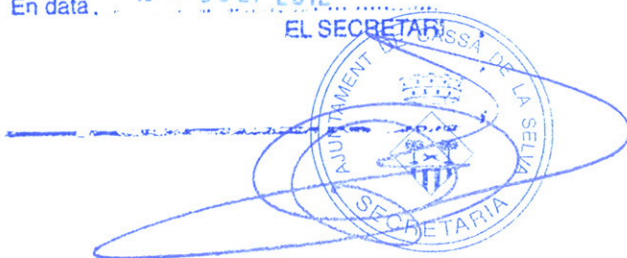
DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats inicialment

En data... 2.8 MARÇ 2012...  
EL SECRETARI



DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats provisionalment

En data... 26 JUL. 2012...  
EL SECRETARI





DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats inicialment  
 En data . . . 28 MARÇ 2012 . . .  
 EL SECRETARI





DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats provisionalment  
 En data . . . 26 JUL 2012 . . .  
 EL SECRETARI



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 04 OCT 2012  
 La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

-  Àmbit de suspensió de llicències (sòl no urbanitzable)
-  Àmbit del sòl urbà, i urbanitzable delimitat i no delimitat

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA Serveis Tècnics Municipals Adreça: Rambla Onze de Setembre, 107 - 17244 - Cassà de la Selva Telèfon: 972 464370 - Fax: 972 464371 e-mail: ajuntament@cassa.cat		MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 4 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA CONSISTENT EN LA RECTIFICACIÓ DE L'ARTICLE VII.2.6 PEL QUE FA A LA INCOMPATIBILITAT DE DETERMINATS USOS HOTELERS EN SÒL NO URBANITZABLE	
TÈCNICS MUNICIPALS JORDI FABRELLAS I BURJA Arquitecte municipal	PLÀNOL, <b>ÀMBIT SUSPENSIO L·LICÈNCIES SÒL NO URBANITZABLE</b>		E 1/35000
	DATA: MAIG 2012	PLÀNOL NÚM.	<b>01</b>