

Mod. Puntual del POUM núm. 2

En l'illa compresa pels carrers de la Via, Bugató, Infància i Susvalls, i supressió del PAU 7b Cementiri Vell.

Cassa de la Selva

Document per a aprovació provisional.

J u n y 2 0 1 2

Arquitecte-urbanista:
Xavier Sales i Torrent
IDP, Enginyeria i Arquitectura
xsales@idp.es

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 2, DE CASSÀ DE LA SELVA EN L'ILLA
COMPRESA PELS CARRERS DE LA VIA, BUGATÓ, INFÀNCIA I SUSVALLS I SUPRESSIÓ DEL
PAU 7b CEMENTIRI VELL.

Memòria.

Í N D E X

| | |
|---|-----------|
| 1. MEMÒRIA | 4 |
| 1.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS | 4 |
| 1.2. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ | 4 |
| 1.3. MARC FÍSIC | 5 |
| 1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT | 6 |
| 1.5. MARC JURÍDIC | 6 |
| 1.6. PLANEJAMENT VIGENT | 7 |
| 1.7. PLANEJAMENT PROPOSAT | 11 |
| 1.8. JUSTIFICACIÓ DE LA NO CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC..... | 11 |
| 1.9. JUSTIFICACIÓ DEL CÀLCUL DE CESSIÓ PER A SISTEMES..... | 12 |
| 1.9.1. Anàlisis dels sòls que el planejament vigent qualifica amb la clau E7b | 13 |
| 1.9.2. Anàlisis dels sòls que el planejament vigent qualifica amb la clau E | 14 |
| 1.10. JUSTIFICACIÓ DE LA NO NECESSITAT DE REALITZAR L'ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA ... | 14 |
| 1.11. JUSTIFICACIÓ DE LA NO NECESSITAT DE REALITZAR L'ESTUDI D'AVUACIÓ AMBIENTAL..... | 15 |
| 2. NORMATIVA..... | 17 |
| Art. 1 Objecte i àmbit de la modificació del POUM. | 17 |
| Art. 2 Marc legal. | 17 |
| Art. 3 Documentació de la Modificació del POUM..... | 17 |
| Art. 4 Vigència | 18 |
| Art. 5 Classificació del sòl. | 18 |
| Art. 6 Qualificació del sòl..... | 18 |
| Art. 7 Zona d'alineació continua a vial, clau K ₃ | 18 |
| Art. 8 Condicions específiques de la parcel·lació..... | 18 |
| Art. 9 Condicions específiques de l'edificació..... | 18 |
| Art. 10 Condicions d'ús..... | 19 |
| Art. 11 Gestió del Pla | 19 |
| ANNEX I: INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS DE L'AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA A LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA. | 20 |
| ANNEX II: FITXES DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT..... | 24 |
| 3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. | 45 |
| 3.1. INTRODUCCIÓ | 45 |
| 3.2. ANÀLISIS DE DESPESES. | 46 |
| 3.3. CÀLCUL DEL RENDIMENT DEL PLA. | 46 |
| 4. PLA D'ETAPES | 50 |
| 5. PLÀNOLS | 52 |

1. MEMÒRIA

1.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

La present modificació del POUM de Cassà de la Selva, té per objectiu modificar la qualificació que el POUM atorga a les parcel·les situades entre els carrers de la Via, Infància, Bugantó i Susvalls, i eliminar el polígon d'actuació PAU 7b Cementiri Vell, per incloure aquests sòls dins la trama de sòl urbà consolidat, ja que aquests s'han desenvolupat totalment.⁹

Les parcel·les incloses dins la illa limitada pels carrers de la Via, Infància, Bugantó i Susvalls estan qualificades pel POUM amb les claus E i E7b, ambdues referents a agrupacions residencials en filera. Les parcel·les qualificades amb la clau E7b, estan incloses dins del polígon d'actuació Cementiri Vell 7b.

Respecte a la necessària Modificació Puntual del POUM de Cassà de la Selva, indicar que aquesta modificació el que pretén es ampliar la tipologia comercial que la qualificació E i E7b permet, per tal de permetre la instal·lació de un establiment comercial "Mercadona" en l'emplaçament descrit, segons proposta presentada a l'Ajuntament i ja discutida amb la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona.



Àmbit i planejament vigent (POUM)

Ambdues Claus E i E7b, permeten en la seva normativa la implantació d'usos comercials, però concretament la clau E, redueix els usos comercials a comercials petits, la implantació d'un MERCADONA precisa ajustar aquesta tipologia comercial a les seves necessitats, tal i com permet el Decret Llei 1/2009 d'equipaments comercials.

1.2. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ

Les qualificacions que actualment determinen l'ús d'aquests sòls no permeten la implantació d'un edifici comercial gran. En el moment de redacció i aprovació del POUM de Cassà de la Selva, estava en vigor la Llei d'equipaments comercials (PTSEC 2001-2004), aquesta llei prohibia la implantació d'equipaments comercials grans al municipi.

Posteriorment, el govern de la Generalitat de Catalunya, va procedir a la revisió d'aquesta llei, aprovant el Decret Llei 1/2009 d'ordenació d'equipaments comercials. Aquesta revisió, permetia la implantació d'equipaments comercials grans en trama consolidada de municipis de més de 5.000 habitants, fet que modifica substancialment el que la llei anterior permetia.

Com que el POUM, s'ajusta al que deia el PTSEC (2001-2004) la viabilitat de la ubicació d'aquest establiment en aquestes parcel·les requereix realitzar un ajust de les qualificacions actuals a una nova qualificació que permeti la implantació de l'establiment comercial de la mercantil MERCADONA, considerat com a un establiment gran.

Com ja s'ha comentat la qualificació actual permet l'ús comercial, pel que entenem que la modificació no planteja una modificació global dels usos permesos, sinó un ajust pel que fa als paràmetres de regulació de l'edificació

Memòria

necessaris per a aquesta implantació. Tot i així, segons la llei d'urbanisme i la comissió territorial d'urbanisme de Girona cal considerar que la Modificació representa una transformació global dels usos.

Cal destacar, el fet que l'ús comercial que es proposa és plenament compatible amb els usos del seu entorn, bàsicament residencials, i que al tractar-se d'una tipologia edificatòria de baixa alçada, també serà compatible amb les alçades de l'entorn. La present modificació planteja una regulació de l'edificació que doni continuïtat a les edificacions colindants pel que fa a la volumetria i les alçades permeses.

La implantació d'aquesta activitat suposarà una reducció de la mobilitat interurbana, ja que la implantació d'un centre comercial d'aquestes característiques impulsarà l'activitat comercial al mateix municipi, generant un nou pol d'atracció i per tant evitant desplaçaments fora del municipi, ja que actualment a la zona sud del poble no hi ha establiments d'aquestes característiques.

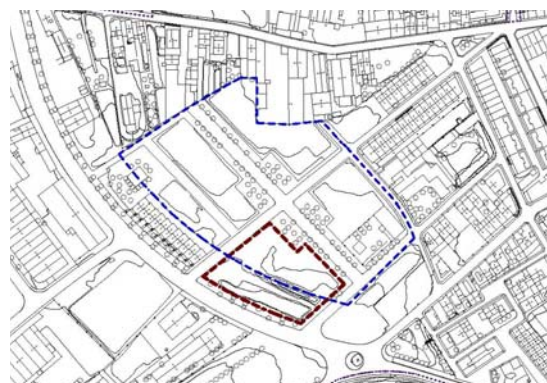
Aquest comerç també contribuirà al foment de l'ocupació local, creant nous llocs de treball tant de forma directa com indirecta.

En relació al Polígon d'actuació PAU 7b Cementiri Vell, el motiu pel que el POUM mantenia la delimitació d'aquest PAU era per assegurar la finalització i recepció de les obres d'urbanització, obres que segons explica el tècnic municipal en el document adjunt ja s'han recepcionat definitivament, pel que a efectes legals es consideren sols amb la classificació de sòl urbà consolidat, per tant s'aprofita la present modificació per a la supressió de l'àmbit esmentat passant a ser sòl urbà consolidat.

A més de les justificacions determinades, cal destacar d'altres raons d'interès públic. En el front del carrer de la Via s'hi troba l'estructura d'una obra de 27 habitatges inacabada i paralitzada des de fa anys, fet que fa que tant des del punt de vista de l'ornament, la salubritat i la seguretat s'hagi de donar una solució urbanística a la problemàtica que ofereix aquesta estructura, que té un gran impacte visual i que progressivament es va deteriorant. Els promotors Girona Cassà Central S.L. i Finques Fontajau, S.L, esgrimeixen raons d'impossibilitat d'execució del planejament en relació a les vivendes projectades, degut a la situació econòmica actual.

1.3. MARC FÍSIC

L'àmbit que ens ocupa conforma una illa situada al nord del Casc Antic i delimitada pels carrers de la Via, Infància, Bugantó i Susvalls, amb una superfície de 4.773m². A més la modificació incorpora els sòls inclosos en el PAU 7b, amb l'objectiu de suprimir aquest polígon i modificar la seva classificació incorporant-los dins del sòl urbà consolidat. Com que aquesta modificació no canvia cap aspecte relacionat amb les qualificacions i paràmetres d'ordenació del PAU, d'aquest punt en endavant la modificació només farà referència a l'àmbit delimitat pels carrers de la Via, Infància, Bugantó i Susvalls.



S'emplaça en un entorn bàsicament residencial, pel que la implantació de l'activitat proposada donarà servei a un ampli grup de població.

També cal destacar la correcta ubicació de l'activitat, ja que el carrer de la Via connecta amb la Rambla Onze de Setembre, un eix que localitza varis equipaments municipals fet que genera circulació de població, i per tant atorga una posició privilegiada en quant a visualització i comunicació al sols que ens ocupen.

Aquest centralitat que ocupa la parcel·la també genera un valor afegit pel que fa a la mobilitat de l'àmbit, ja que la xarxa viària existent podrà perfectament absorbir els nous desplaçaments que la implantació de la activitat generin.

Memòria

A nivell topogràfic, estem parlant d'una parcel·la força plana, amb un desnivell màxim entre extrems de parcel·la de 1m, el que representa un pendent aproximat del 1 o el 2%.

1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit que ens ocupa està format per un total de 14 propietats segons informació cadastral i registral.

Troben dues tipologies parcel·laries, les que ocupen els sòls que el POUM qualifiquen de E7b, son parcel·les de dimensions petites, que conformen el conjunt d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, mentre que els sòls que el POUM qualificava de E, són dues parcel·les de dimensions més grans que les anteriors, entre els 800 i els 1.400m²

D'acord amb la Llei de Modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme del 15 de febrer del 2012, la present Modificació del POUM incorpora un annex a la memòria on s'adjunten les notes simples del registre de la propietat de les finques incloses dins de l'àmbit de la Modificació, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. En el següent quadre s'especifica la identitat de totes les persones propietàries o titulars de les finques incloses en l'àmbit del Planejament.

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.

(...)

Quadre 1. Relació de propietats

| Parcel·la | Finca Registral | Propietari anterior a l'actual | Títol d'adquisició | Data d'adquisició |
|-----------|-----------------|---|---|-------------------|
| Clau E | 8909 | Aj. Cassà de la Selva Finques Fontajau, S.L. | Escriptura Agrupació | 27/04/2006 |
| Clau E7B | 9051 a 9064 | Aj. Cassà de la Selva Girona-Cassà Central, S.L. | Compensació Urbanística Manament administratiu de l'Aj. Cassà de la Selva | 12/06/2006 |

1.5. MARC JURÍDIC

La present modificació puntual del POUM 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.

Memòria

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

(...)

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic 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 ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

(...)

També s'emmarca en el context de la modificació el Decret Llei 1/2009 d'ordenació d'equipaments comercials. Sobre aquest decret, comentar especialment que la modificació d'aquest text, realitzada posteriorment a la redacció del POUM, va modificar substancialment el text que el POUM va aplicar (PTSEC 2001-2004) i com fixa el propi Decret Llei (disposició addicional quarta) cal adaptar la normativa urbanística a les noves determinacions.

Disposició Addicional Quarta:

Els Ajuntaments poden elaborar la planificació estratègica comercial del municipi, la qual s'ha d'ajustar a les determinacions d'aquest Decret llei.

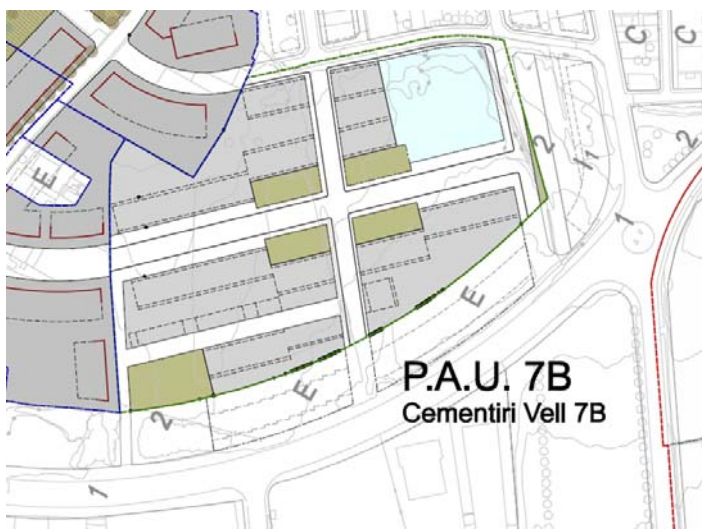
1.6. PLANEJAMENT VIGENT

L'àmbit de desenvolupament de la present Modificació puntual del POUM queda actualment regulat pel POUM de Cassa de la selva, aprovat definitivament en data de juliol del 2009.

L'àmbit està parcialment afectat pel polígon PAU Cementiri Vell 7B, que qualifica els seus sòls de E7b, zona d'edificació en filera.

El PAU 7B, es correspon a l'àmbit de Planejament derivat denominat Cementiri Vell, i aprovat definitivament per la CTU el 29 de setembre de 2004. El POUM determina que es defineix aquest figura de planejament (PAU) als efectes d'assegurar la finalització i recepció de les obres d'urbanització.

Segons informació Municipal el PAU 7b Cementiri Vell, s'ha desenvolupat totalment, amb la recepció total de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament amb data 23 de maig de 2008, pel que s'aprofita la present modificació per realitzar la supressió de l'àmbit esmentat i passar els sòls a sòl urbà consolidat d'acord amb l'article 30 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, revisada per la Llei de modificació del 15 de febrer del 2012.



Article 30

Concepte de sòl urbà consolidat

Constitueixen el sòl urbà consolidat:

a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29.

b) Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.

Memòria

Article 26

Concepte de sòl urbà

Constitueixen el sòl urbà:

- a) Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.
- b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

La resta dels sòls no formen part de cap polígon i tenen la qualificació de E, agrupacions residencial en filera segons la normativa del POUM de Cassà de la Selva, que els classifica com a sòl urbà consolidat.

La zonificació de l'àmbit de la modificació segons el POUM de Cassà de la Selva queda definit en el quadre adjunt:

Quadre 2. Quadre de qualificacions

| Mod. Puntual del POUM EN LA ILLA COMPRESA PELS CARRERS DE LA VIA, BUGATÓ, INFÀNCIA I SUSVALLS. | | |
|--|-------------------------------|----------------|
| Zones | | |
| E | 2.180,98 m ² | 46% |
| E7b | 2.592,02 m ² | 54% |
| TOTAL | 4.773,00 m² | 100,00% |

D'altre banda, els paràmetres de regulació de l'edificació venen determinats en el cas de la clau E7b per la fitxa de l'annex normatiu referent al PAU 7b, i en el cas de la clau E, per les normes urbanístiques del POUM de Cassà de la Selva.

El sostre màxim que permet el planejament vigent per a aquest àmbit és de 4.481,53m²; 2.369,99m² provinents de la qualificació E7b, i la resta 2.111,54m² de la clau E, ambdós és el que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa regulat en el planejament vigent.

El planejament vigent determina per a aquestes claus els següents paràmetres:

Quadre 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús, segons el PAU 7B.

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| ÀMBIT | | 23.414 m ² |
| SÒL PRIVAT (màxims) | 46,5 % | 10.865 m ² |
| SÒL PÚBLIC (mínims) | 53,5 % | 12.549 m ² |
| Viari (1) | 33,5 % | 7.850 m ² |
| Zones verdes i espais lliures (2) | 10,0 % | 2.346 m ² |
| Equipament (3) | 10,0 % | 2.353 m ² |
| edificabilitat bruta | 11.506 m ² st | 0,49 m ² st/m ² sl |
| densitat | | 29 habitatges/ha |
| nº màxim d'habitatges | | 68 hab |
| Condicions d'ús | A mes a mes de l'habitatge unifamiliar es permeten els següents usos: - Residencial - Comercial En qualsevol cas, el creixement de l'oferta comercial al detall a l'àmbit del pla en format de mitja i gran establiment comercial, incloses les excepcions previstes per als criteris d'ubicació de noves implantacions de l'apartat 8.1, estarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2001 - 2004 aprovat pel Decret 21112001, de 24 de juliol. | |

Memòria

Quadre 4. Condicions d'ordenació, edificació i ús, de la clau E segons el POUM.

| | | |
|-----------------------------------|--|--------------|
| edificabilitat | És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa. | |
| Alçada màxima i nombre de plantes | PB+1 i 9,3m | |
| Profunditat edificable: | segons el plànol. | |
| Condicions d'us | Hab. unifamiliar: | Dominant |
| | Hab. Plurifamiliar: | Compatible |
| | Comerç petit: | Compatible |
| | Comerç mitjà: | Incompatible |
| | Comerç gran: | Incompatible |

El POUM de Cassà de la Selva, també destina un capítol de la normativa als paràmetres reguladors dels usos i les activitats, concretament diu:

Art. III. 4.2

Classificació i definició dels usos generals

Aquest POUM distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

(...)

Ús **terciari**: Comprèn les activitats de tipus comercial i de serveis.

Es considera activitat comercial la que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Art. III. 4.3

Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el POUM estableix específicament per a les zones i sistemes en què es divideix el Sòl Urbà, Urbanitzable i No Urbanitzable:

(...)

Comercial: són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, cobertes o sense cobrir, obertes al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs. a. Atenent a les dimensions de la superfície comercial s'estableix la següent classificació:

- **Petits establiments comercials**: són aquells que tenen una superfície de venda inferior a 700 m².
- **Mitjans establiments comercials**: són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 700 m² i inferior als 2.000 m².
- **Grans establiments comercials**: són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 2.000 m², així com pels de més de 2.500 m² destinats a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria i els centres de jardineria.

(...)

e. Els locals comercials d'alimentació, segons la seva superfície construïda, hauran de complir les següents consideracions.

- Si la superfície construïda és superior a 500 m² i inferior a 1000 m², haurà de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del propi local.
- Si la superfície construïda és superior a 1000 m² haurà de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del local i a més haurà de tenir les places d'aparcament dins del mateix edifici o parcel·la i amb accés directe a la zona de venda.

Memòria

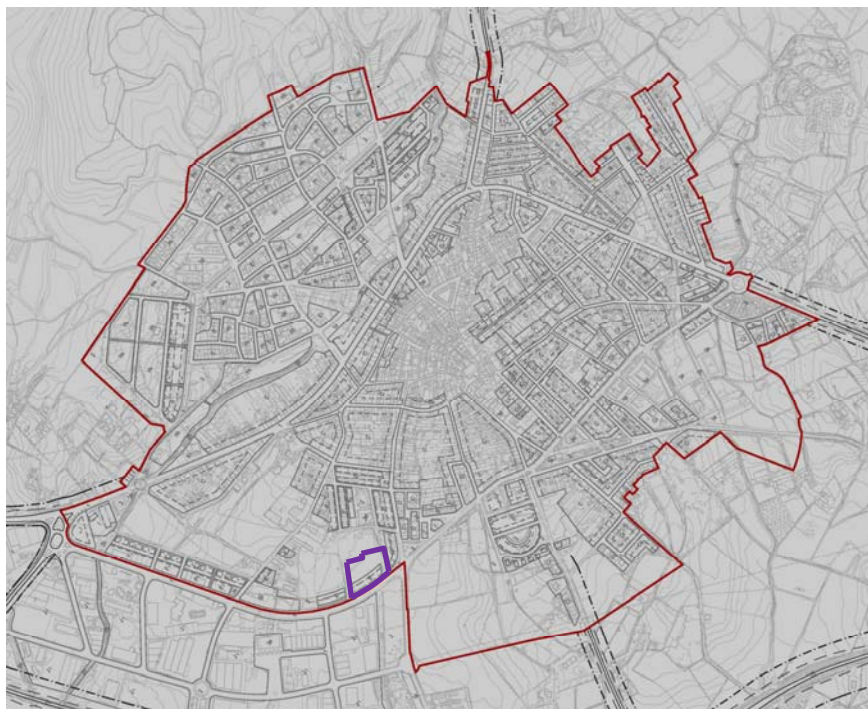
f. Els locals comercials d'alimentació considerats superfície de descompte, hauran de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del local i a més haurà de tenir les places d'aparcament dins del mateix edifici o parcel·la i amb accés directe a la zona de venda.

g. El creixement de l'oferta comercial al detall, a l'àmbit del POUM, en format de mitjà i gran establiment comercial, estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determinen la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC 2001-2004 (Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials) sense perjudici de les modificacions que puguin derivar-se de la seva revisió.

Els usos comercials que el POUM planteja per les claus E i E7b venen definits perquè en el període d'aprovació del POUM estava vigent la Llei d'equipaments comercials (PTSEC 2001-2004) que limitava molt l'ús comercial al municipi (menor a 400m²). En canvi l'entrada en vigor del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, permet que els grans establiments comercials es puguin implantar en zona de Trama Urbana Consolidada (TUC) de municipis de més de 5.000 habitants. El cas que ens ocupa, segons dades extretes de l'IDESCAT el municipi de Cassà de la Selva tenia una població de 9.789 habitants l'any 2011.

Posteriorment a l'aprovació del POUM, es redacta la delimitació de la Trama Urbana Consolidada de Cassà de la Selva, als efectes del que determina l'article 8 del Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials. Aquest document de delimitació, determina que l'àmbit que ens ocupa forma part del conjunt de trama urbana consolidada.

Segons els articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009, en el municipi de Cassà de la Selva, en Trama Urbana Consolidada es pot establir un establiment comercial considerat com a gran establiment comercial (GEC) amb una superfície de venda inferior a 2.500 m².



Localització de l'àmbit de la modificació dins la trama urbana consolidada

Article 6

Tipus de classificacions

Als efectes del que estableix aquest Decret Llei els establiments comercials es classifiquen per categoria d'establiment, en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat.

1. Classificació per categoria d'establiment

a) Per raó de la superfície de venda

Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.

Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.

Memòria

Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

(...)

El cas que ens ocupa té una superfície de venda superior a 1.300m² i inferior a 2.500m², per aquest motiu estem parlant d'un Gran establiment comercial.

Article 9

Localització i ordenació de l'ús comercial

(...)

Els mitjans establiments comercials i els grans establiments comercials només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Per reglament, s'han de concretar les característiques que han de concórrer per considerar un municipi com a assimilable a un de més de 5.000 habitants.

(...)

1.7. PLANEJAMENT PROPOSAT

La present modificació, amb l'objectiu de possibilitar la implantació d'un establiment comercial gran, proposa modificar les qualificacions de E i E7b, per la qualificació de K₃ (terciari), així com aprofitar aquesta figura de planejament per classificar els sòls inclosos dins del PAU 7b com a sòl urbà consolidat.

Quadre 5. Quadre de qualificació proposada

| MOD PUNTUAL DEL POUM EN LA ILLA COMPRESA PELS CARRERS DE LA VIA, INFÀNCIA I SUSVALLS. | | |
|---|--------------------------------------|----------------|
| Zona- K ₃ | 4.773,00 m ² (sup. Àmbit) | 100% |
| TOTAL | 4.773,00 m² | 100,00% |

La clau K₃, queda definida segons els següents paràmetres urbanístics:

- Ordenació segons alineació a vial
- Sostre màxim: 4.481m²st
- Alçada reguladora màxima: 10.50mts en el punt d'intersecció de la coberta amb el pla de façana amb un pendent màxim del 10%.
- Numero de plantes màxim: PB+1
- Ocupació màxima del 70%.
- Ordenació de l'edificació: segons plànol Normatiu, *Ordenació de l'Edificació* d'aquesta MPPUOM de Cassà de la Selva.

1.8. JUSTIFICACIÓ DE LA NO CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Els sòls que ens ocupen en la present modificació estan parcialment classificats com a sòl urbà consolidat i la resta com a sòl urbà no consolidat. Cal recordar que aquests últims sòls ja han realitzat les obres d'urbanització pel que realment són sòls consolidats en la trama urbana i així ho considerarem tal i com recull l'informe per la Comissió d'urbanisme de Girona dels tècnics municipals de Cassà de la Selva que s'adjunta com a document annex. Per aquest motiu, l'àmbit de la modificació està exempt de cessió d'aprofitament ja que la Llei d'urbanisme diu que són els sòls urbans no consolidats els que han de fer la cessió d'aprofitament urbanístic, tal i com determina l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, revisat per la Llei de modificació del 15 de febrer del 2012.

Article 43

Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant 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 alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

1.9. JUSTIFICACIÓ DEL CÀLCUL DE CESSIÓ PER A SISTEMES

La present modificació puntual del POUM de Cassà de la Selva, té per objectiu ubicar un establiment comercial gran, on la seva única incompatibilitat recau sobre la consideració que en les zones E del POUM de Cassà de la Selva únicament admet el comerç petit (que era el que permetia el PTSEC 2001-2004 en el moment de l'aprovació del POUM), mentre que la implantació d'un establiment de MERCADONA, segons el Decret Llei 1/2009 és considerat com a un gran establiment comercial.

Es pot entendre per tant, que el que planteja aquesta Modificació Puntual és un canvi de les condicions físiques de l'edificació, sense augmentar l'edificabilitat ni modificar els usos que permet el POUM i el Decret Llei 1/2009. L'adaptació d'aquest punt concret dels usos del POUM s'interpretarà com una transformació global dels usos, i per tant ens hem d'emmarcar al que determina l'article 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, revisat per la Llei de modificació del 15 de febrer del 2012, per calcular la reserva per a sistemes urbanístics.

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

(...)

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que

Memòria

s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

(...)

Quadre 6. Paràmetres de cessió de la Modificació del POUM, segons l'article 100 del TRLUC

| | | |
|--|--|----------------------------|
| Àmbit | 4.773m ² | |
| Sostre | 4.481m ² | |
| Zones verdes, espais lliures i equipaments | 7,5m ² sòl x cada 100m ² de st | 336,08m² |

Tal i com determina aquest mateix article en el seu punt final especifica que computen les reserves que s'han obtingut d'acord amb el planejament anterior. Com que l'origen dels sòls que componen l'àmbit es troba en diferents àmbits de planejament cal estudiar els sòl qualificats amb la clau E7b i amb la clau E per separat, amb l'objectiu d'avaluar les cessions que ambdós sòls han realitzat amb anterioritat a aquesta modificació.

Cadascuna d'aquestes claus ha de cedir:

Quadre 7. Cessió de la Modificació del POUM, segons l'article 100 del TRLUC per zones.

| | | |
|--|--|----------------------------|
| Zones verdes, espais lliures i equipaments | 7,5m ² sòl x cada 100m ² de st | 336,08m² |
| Clau E | 2.047,55m ² * de st | 153,57 m ² |
| Clau E7b | 2.433,45m ² * de st | 182,51 m ² |

*El sostre corresponent a cada clau, s'obté d'aplicar l'edificabilitat de la modificació (0,9388) sobre la superfície corresponent a cada clau.

1.9.1. Anàlisi dels sòls que el planejament vigent qualifica amb la clau E7b

Segons explica la pròpia normativa del POUM, pel que fa al Polígon PAU7b Cementiri Vell, en el punt referent a les condicions de gestió diu literalment que es defineix aquesta figura als efectes d'assegurar la finalització i recepció de la urbanització (urbanització que ja s'ha recepciona't per part de l'Ajuntament), i que les cessions de sistemes ja s'han fet, tal i com es pot veure en la fitxa del PAU de la normativa del POUM. Aquests són uns sòls que ja van cedir sòls per sistemes en el moment de redacció del Pla parcial aprovat l'any 2004 i recollit com a un PAU pel POUM, varen cedir un 10,01% de l'àmbit com a zona verda i 10,04% com a equipaments, més del que la Llei d'urbanisme demana per al desenvolupament d'un pla parcial en el seu article 65, tal i com es demostra a continuació:

Quadre 8. Paràmetres de cessió del PAU 7b, segons l'article 65 del TRLUC.

| | | |
|-----------------------------------|---|------------------------|
| Àmbit | | 23.414m ² |
| Sostre | 0,49m ² s/s | 11.506m ² |
| Zones verdes i espais lliures (2) | 10,0 % | 2.341,40m ² |
| | 20m ² sòl x cada 100m ² de st residencial | 2.301,20m ² |
| Equipament (3) | 5,0 % | 1.170,70m ² |
| | 20m ² sòl x cada 100m ² de st residencial | 2.301,20m ² |

Ha continuació es demostra que les cessions que el seu dia va fer el PAU 7b, són superiors a les que marca l'article 100, i per tant computen als efectes de cessió:

- Cessions del PAU 7b,
2.346m² (espais lliures) + 2.353m² (equipaments) = 4.699m²
- Sostre de l'àmbit del PAU 7b sotmès a reordenació a través d'aquesta Modificació:
2.369,99m² (correspon al 20,59% del total del PAU)
- Cessions d'espais lliures i equipaments del PAU 7b corresponents a l'àmbit de la modificació, és el resultat d'aplicar el percentatge del 20,59% als 4.699m² de cessió total del sector:

Memòria

$$2.346\text{m}^2 \times 20,59\% = 484,88\text{m}^2$$

$$2.353\text{m}^2 \times 20,59\% = 483,44\text{m}^2$$

$$\text{Total} = 968,32\text{m}^2$$

- Com es pot veure, aquest valor és sobradament superior als 182,51m² que segons l'article 100 del TRLUC correspondrien a els sòls amb la qualificació de E7b.

Cal considerar per tant, tal i com diu l'article 100, que computen les reserves que s'han obtingut amb el planejament anterior, i per tant que els sòls que el POUM qualifica amb la clau de E7b i que inclou dins del PAU 7b cementiri Vell, estan exempts de cessió perquè computen les cessions que van fer a través d'aquesta figura de planejament.

1.9.2. Anàlisi dels sòls que el planejament vigent qualifica amb la clau E

Els sòls que el POUM qualifica amb la clau E provenen d'una antiga unitat d'actuació anomenada UA4 Ferrocarril Feve 2 que el POUM recull i converteix en sòl urbà consolidat i que al seu dia va fer les seves cessions.

Quadre 9. Paràmetres de la unitat d'actuació UA4 ferrocarril Feve 2

| | | |
|----------------|---|---|
| Àmbit | | 13.679,46m ² |
| Sostre | 0,96m ² st/m ² sl | 13.154,00m ² |
| Sòls de cessió | | 982,62m ² |
| Edificabilitat | | 0,075m ² sòl/m ² st |

Amb aquests valors obtenim que els sòls qualificats amb la clau E inclosos dins de l'àmbit d'aquesta modificació han cedit:

- Cessions de la UA4 = 982,62m².
- Sostre de la UA4 sotmès a reordenació a través d'aquesta Modificació:
2.111,54m² (correspon al 16% del total de la UA)
- Cessions d'espais lliures i equipaments de la UA4 corresponents a l'àmbit de la modificació, és el resultat d'aplicar el percentatge del 16% sobre els 982,62m² de cessió total del sector,
 $982,62\text{m}^2 \times 16\% = 157,22\text{m}^2$
- Com es pot veure, aquest valor és superior als 153,57m² que segons l'article 100 del TRLUC correspondrien a els sòls amb la qualificació de E.

D'aquest anàlisi de les claus E i E7b incloses en aquesta modificació, se'n extreu que la present modificació puntual no ha de fer reserves de sòl per a sistemes, degut a que ambdues claus varen fer les cessions en els seus planejaments anteriors, i aquestes computen a tal efecte tal i com determina l'article 100 del TRLUC.

1.10. JUSTIFICACIÓ DE LA NO NECESSITAT DE REALITZAR L'ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La present modificació puntual del POUM de Cassà de la Selva, no incorpora l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, perquè així ho determina el decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. Aquest decret en el seu article 3 determina que només ha d'incorporar aquest document les modificacions de planejament general que comportin una nova classificació del sòl. En el cas que ens ocupa els sòls que conformen la modificació tenen la classificació de sòl urbà abans i després de la tramitació de la modificació.

Article 3

Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

(...)

1.11. JUSTIFICACIÓ DE LA NO NECESSITAT DE REALITZAR L'ESTUDI D'AVALUACIÓ AMBIENTAL

Tal i com determina el reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

En relació a l'estudi de l'avaluació ambiental, el reglament especifica que s'han de sotmetre a informe ambiental aquelles modificacions que tinguin alguna repercussió ambiental. Com que en el cas que ens ocupa, la modificació no planteja cap canvi en la classificació del sòl, ni augmenta l'edificabilitat màxima, ni transforma els usos globals de l'àmbit, no cal realitzar l'estudi d'avaluació ambiental perquè s'entén que la present modificació no altera les condicions generals que el POUM estableix per aquest àmbit.

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, que no és el cas que ens ocupa.

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.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 2, DE CASSÀ DE LA SELVA EN L'ILLA COMPRESA PELS CARRERS DE LA VIA, BUGATÓ, INFÀNCIA I SUSVALLS I SUPRESSIÓ DEL PAU 7b CEMENTIRI VELL.

Memòria

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 l'estudi d'avaluació ambiental.

2. NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARACTER GENERAL

Art. 1 Objecte i àmbit de la modificació del POUM.

1. La present Modificació del POUM de Cassà de la Selva té per objecte la transformació i reordenació dels sòls que conformen la illa situada entre els carrers de la Via, Infància, Bugantó i Susvall. Sòls que el POUM qualificava de E i E7b, (habitatge unifamiliar en filera) i que la present modificació proposa transformar en sòls amb la qualificació K3, amb l'objectiu de poder implantar una activitat d'ús comercial gran. També és objecte d'aquesta modificació, suprimir el polígon d'actuació PAU 7b, per incorporar els sòls que el conformen dins del sòl urbà consolidat.
2. La superfície de l'àmbit de la Modificació del POUM ha estat mesurada segons informació topogràfica oficial (ICC) i sobre base 1:1.000, en 4.773,00m². Els seus límits s'identifiquen als plànols d'ordenació.

Art. 2 Marc legal.

1. La present Modificació del PGM ha estat redactada d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, en concret el Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, pel qual s'aprova la Llei de Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
2. La Modificació del POUM està subjecte al decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
3. Les referències a les Normes Urbanístiques (NN.UU.) del POUM de Cassà de la Selva aprovat definitivament en data de setembre de 2009.
4. 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.

Art. 3 Documentació de la Modificació del POUM

1. Memòria
2. Normes urbanístiques
Annex I: Informe dels serveis tècnics de l'Ajuntament de Cassà de la Selva per a la Comissió territorial d'urbanisme de Girona.
Annex II: Fitxes del registre de la propietat
3. Agenda i avaluació econòmica i financera, amb informe de Sostenibilitat econòmica i d'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.
4. Pla d'etapes.
5. Plànols de informació i ordenació.

Art. 4 Vigència

1. 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.

CAPÍTOL II. RÈGIM DEL SÒL

Art. 5 Classificació del sòl.

1. Els sòls de la present Modificació de planejament, atenent a la naturalesa jurídica de les determinacions que estableix l'actual Llei d'urbanisme i a la proposta de delimitació de la Trama urbana Consolidada de Cassà de la Selva, aprovat inicialment en sessió plenària celebrada el dia 24 de Febrer de 2011, es classifiquen com a sòl urbà consolidat.

Art. 6 Qualificació del sòl.

1. La present Modificació de planejament general qualifica els sòls que la conformen de sòl de zona amb la qualificació K₃, terciari.

Art. 7 Zona d'alineació continua a vial, clau K₃.

1. Comprèn àrees de sòl urbà en la qual l'edificació correspon al tipus d'ordenació segons alineació continua a vial.
2. La regulació de les condicions generals de la ordenació de l'edificació s'estableixen en les normes urbanístiques del POUM de Cassà de la Selva. En el cas de contradiccions amb les presents normes, aquestes últimes prevaldran per sobre de la normativa del POUM.
3. La regulació de les condicions específiques de la ordenació queden determinades en aquestes normes.
4. Els usos comercials s'adequaran al Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

CAPÍTOL III. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LA ORDENACIÓ

Art. 8 Condicions específiques de la parcel·lació

1. Parcel·la mínima: 4.773,00m².
2. Front mínim de parcel·la: Correspon al límit de la parcel·la amb el carrer i no serà inferior a 30m.

Art. 9 Condicions específiques de l'edificació

1. Alineacions: segons plànol d'ordenació
2. Edificabilitat màxima de parcel·la: 4.481 m²st.

Normativa.

3. Ocupació màxima: 70%, a excepció de la planta soterrani que podrà ocupar el 100% de la parcel·la.
4. Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 10,5m en el punt d'intersecció de la coberta amb el pla de façana. La coberta tindrà un pendent màxim del 10%. Nombre màxim de plantes PB+1.
5. Profunditat edificable: Segons plànol de regulació de l'edificació.

Art. 10 Condicions d'ús

1. Els usos queden regulats de la següent manera:

| ÚS ESPECÍFIC | PERMISSIBILITAT |
|---------------------|-----------------|
| Hab. Unifamiliar | Incompatible |
| Hab. Plurifamiliar | Incompatible |
| Comerç petit: | Compatible |
| Comerç mitjà: | Compatible |
| Comerç gran: | Compatible |
| Oficines i serveis: | Compatible |
| Hoteler: | Compatible |
| Industrial: | Incompatible |
| Estació de servei: | Compatible |

| ÚS ESPECÍFIC | PERMISSIBILITAT |
|--------------------|-----------------|
| Sanitari: | Compatible |
| Assistencial: | Compatible |
| Cultural/Religiós: | Compatible |
| Recreatiu: | Compatible |
| Restauració: | Compatible |
| Esportiu: | Compatible |
| Administratiu: | Compatible |
| Serveis Tècnics: | Compatible |
| Aparcament: | Compatible |

CAPÍTOL IV. GESTIÓ DEL PLA

Art. 11 Gestió del Pla

Atès que no resulta necessari la delimitació d'un polígon d'actuació urbanístic, la garantia del compliment dels compromisos urbanístics inherents a aquesta modificació, s'establirà per la incorporació local mitjançant condició de llicència d'obres a atorgar per la construcció de l'edifici comercial. Es condiona l'executivitat de la futura llicència a la liquidació dels compromisos.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 2, DE CASSÀ DE LA SELVA EN L'ILLA COMPRESA PELS CARRERS DE LA VIA, BUGATÓ, INFÀNCIA I SUSVALLS I SUPRESSIÓ DEL PAU 7b CEMENTIRI VELL.

Annex.

**ANNEX I: INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS DE
L'AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA A LA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE
GIRONA.**

**MEMÒRIA TÈCNICA PER SOL·LICITAR INFORME A LA
C.T.U. DE GIRONA PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚM. 2 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA DE
CONSISTENT EN LA QUALIFICACIÓ COM CLAU K
USOS TERCIARIS DE L'ILLA SITUADA ENTRE ELS
CARRERS DE LA VIA, INFÀNCIA I SUSVALLS**

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



I. MEMÒRIA

1. Antecedents

Vist l'escrit de data 17 de novembre de 2011 i número de registre d'entrada: 4865, pel la qual MERCADONA, S.A., GIRONA CASSÀ CENTRAL, S.L. i FINQUES FONTAJAU, S.L., pel qual sol·liciten la modificació puntual del POUM de Cassà de la Selva que permeti en l'illa situada entre els carrers de la Via, Infància i Susvalls l'establiment d'un centre comercial segons la proposta que en el plànol adjunten.

Atès 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.

Vist l'article 96 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme que regula la modificació puntual del planejament.

Atès l'article Article 99 que disposa: "*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 de l'ús industrial, o la transformació dels usos. (...)*

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 tenen els efectes i resten també subjectes a les particularitats següents: a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, prèviament a la seva tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han de estar convenientment explicitats en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades."

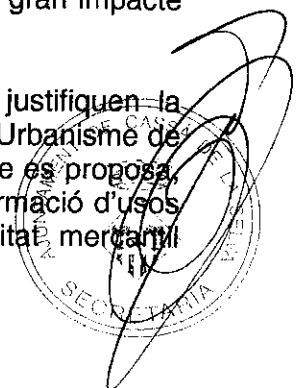
2. Justificació de la proposta.

Vistes les raons d'interès públic enumerades i objectivades següents:

1.- Els promotors Girona Cassà Central, S.L. i Finques Fontajau, S.L. esgrimeixen raons d'impossibilitat d'execució del planejament en relació a les vivendes projectades degut a la situació econòmica.

2.- Cal destacar que existeix, en el front del carrer de la Via, l'estructura d'una obra de 27 habitatges inacabada i paraitzada de fa anys, la qual cosa fa que, tant des del punt de vista de l'ornament, la salubritat, com de la seguretat, s'hagi de donar una solució urbanística a la problemàtica que ofereix aquesta estructura, que té un gran impacte visual i que es va deteriorant progressivament.

3.-A banda de les anteriors raons objectives i d'interès públic que justifiquen la tramitació de la sol·licitud d'informe favorable a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a la Modificació Puntual del POUM de Cassà de la Selva que es proposa, la naturalesa de la modificació puntual proposada comporta una transformació d'usos que donarà viabilitat a la implantació d'un centre comercial a l'entorn mercatori



MERCADONA, S.A., situat a la zona sud del poble, on no hi ha establiments d'aquestes característiques i que vindrà a completar l'oferta comercial del municipi.

L'illa, objecte d'aquesta sol·licitud d'informe a la Comissió Territorial de Girona de modificació puntual, està inclosa dins la Trama Urbana Consolidada de Cassà de la Selva.

4.- Reducció de la mobilitat interurbana. Cal constatar que la implantació d'un centre comercial d'aquestes característiques contribuirà a la reducció de la mobilitat interurbana i impulsarà l'activitat comercial al mateix municipi, generant un nou pol d'atracció pels cassanencs, evitant desplaçaments fora del municipi.

5.- Foment de l'ocupació local. En el context actual del sector productiu cassanenc, la materialització de la proposta comportarà la creació de nous llocs de treball tant de manera directa com de manera indirecta

Atès també que s'ha desenvolupat totalment el PAU Cementiri Vell 7B del POUM de Cassà de la Selva, amb la recepció total de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament amb data 23 de maig de 2008, és adient incloure en la mateixa modificació puntual sol·licitada pels interessats la supressió de l'àmbit esmentat passant a ser sòl urbà consolidat, d'acord amb l'article 26 b) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

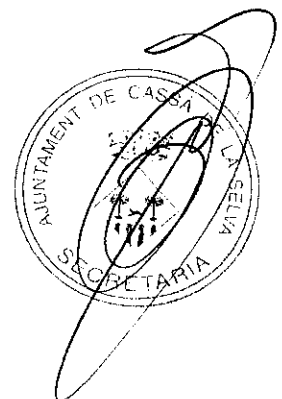
És per això que es creu convenient la tramitació de la Modificació Puntual número 2 del POUM de Cassà de la Selva consistent en la qualificació com a CLAU K , usos terciaris, de l'illa situada entre els carrers de la Via, Infància i Susvalls i supressió del Polígon d'Actuació Urbanística Cementiri Vell 7B del POUM de Cassà de la Selva.

Cassà de la Selva, 21 de novembre de 2011

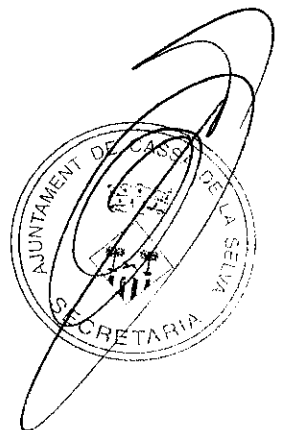
Signat,

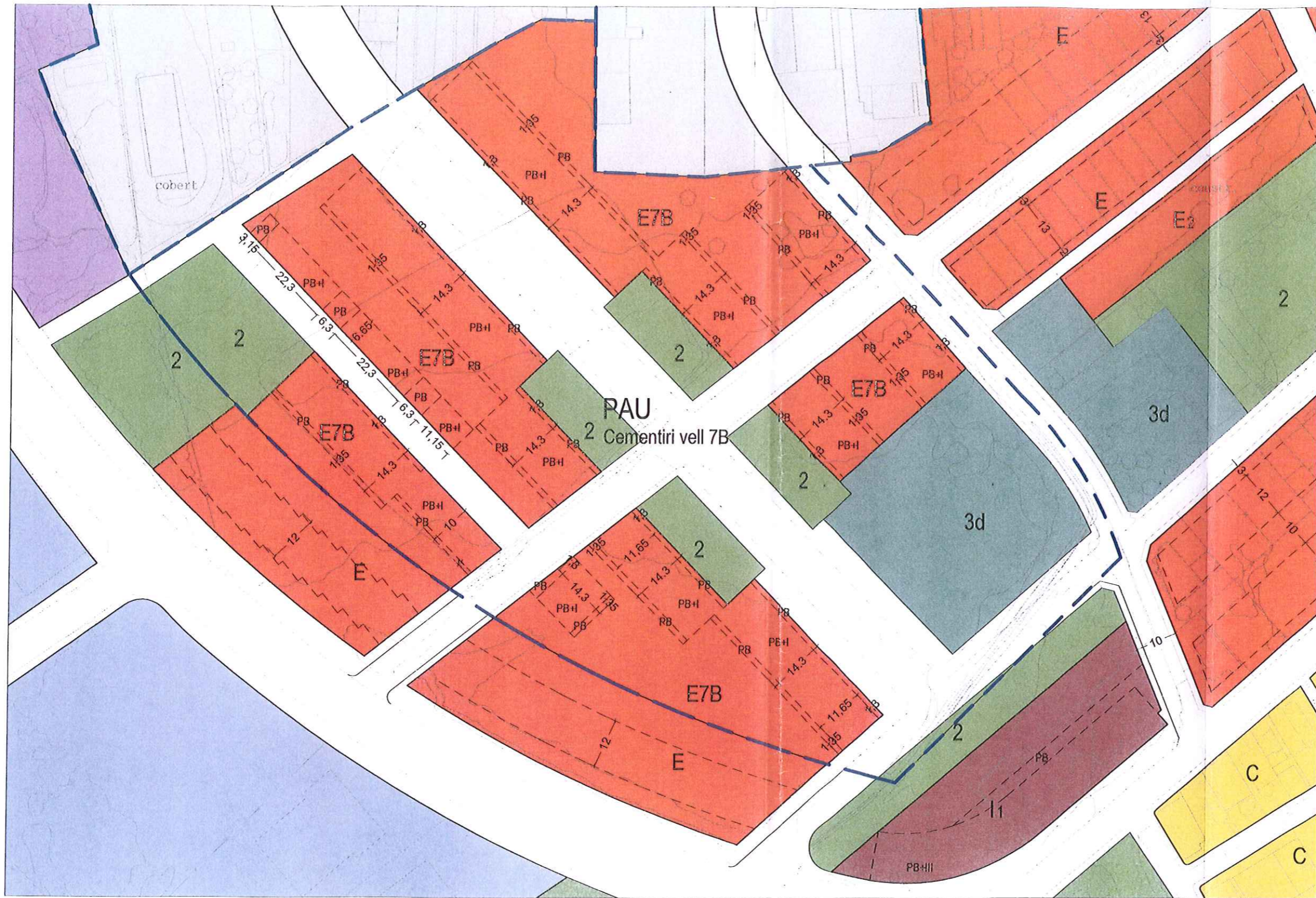
Jordi Fabrellas Surià
Arquitecte municipal

Joan Bataller Garriga
Cap de serveis jurídics



II.PLÀNOLS

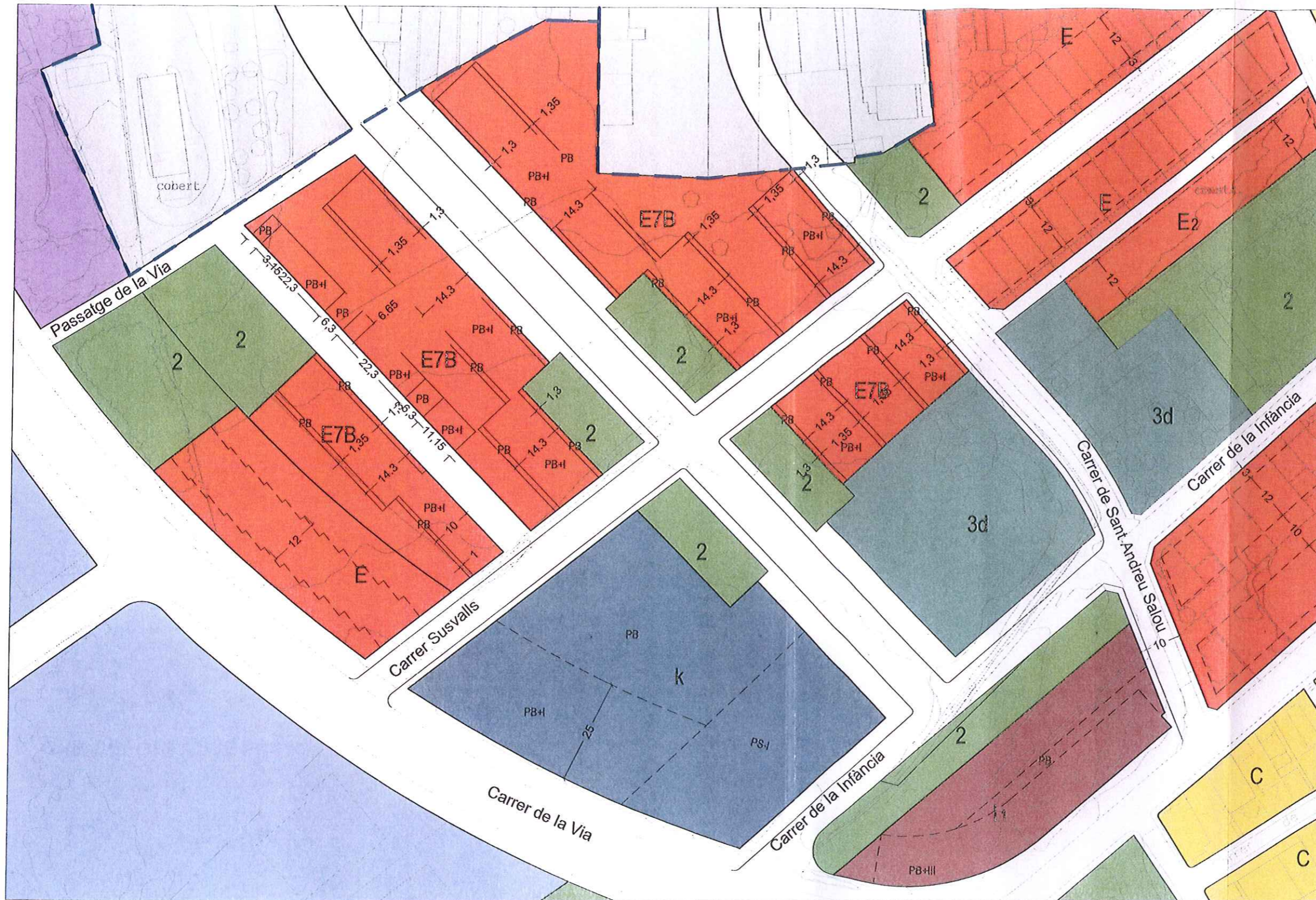




- SISTEMES**
- 1. sistema viari urbà
 - 1A. sistema d'aparcaments
 - 1T. sistema viari territorial
 - 2. places, parcs i jardins
 - 2H. sistema hidrològic
 - 3. sistema d'equipaments
 - 4. sistema de serveis urbans
 - Edificis del Catàleg del Patrimoni
- ZONES**
- A. casc antic
 - A1. protecció integral de l'edificació
 - A2. conservació de façana
 - A3. conjunts homogenis
 - A4. conservació d'espais lliures
 - B. conjunts urbanístics
 - C. illes amb pati
 - C1. conj. volumetria homogènia
 - C2. edificacions singulars
 - C3. suburbana aïllada
 - C4. condicions específiques
 - D. illes compactes
 - E. agrup. residencials en filera
 - F. agrup. industrials mitgeres
 - G. agrupacions d'ús mixte
 - H. residencial unifamiliar aïllada
 - I. res. plurifamiliar en bloc aïllat
 - J. industrial aïllada
 - k. usos terciaris

| | | |
|---------------------------------------|---|---|
| AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA | Serveis Tècnics Municipals | MEMÒRIA TÈCNICA PER SOL·LICITAR INFORME A LA C.T.U. DE GIRONA PER A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2 DEL POU M DE CASSÀ DE LA SELVA CONSISTENT EN LA QUALIFICACIÓ COM A CLAU K USOS TERCIARIS DE L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA VIA, INFÀNCIA I SUSVALLS |
| | Adreça: Rambla Onze de Setembre, 107 - 17244 - Cassà de la Selva Telèfon: 972 464370 - Fax: 972 464371 e-mail: ajuntament@cassa.cat | |
| TÈCNICS MUNICIPALS | JORDI FABRELLAS I SURIÀ Arquitecte municipal | PLÀNOL, ESTAT ACTUAL POU M E 1/1000 |
| | | DATA: NOVENBRE 2011 PLÀNOL NÚM. 01 |





- SISTEMES**
- 1. sistema viari urbà
 - 1A. sistema d'aparcaments
 - ▨ 1T. sistema viari territorial
 - 2. places, parcs i jardins
 - 2H. sistema hidrològic
 - 3. sistema d'equipaments
 - 4. sistema de serveis urbans
 - Edificis del Catàleg del Patrimoni
- ZONES**
- A. casc antic
 - A1. protecció integral de l'edificació
 - A2. conservació de façana
 - A3. conjunts homogenis
 - A4. conservació d'espais lliures
 - B. conjunts urbanístics
 - C. illes amb pati
 - C1. conj. volumetria homogènia
 - C2. edificacions singulars
 - C3. suburbana aïllada
 - C4. condicions específiques
 - D. illes compactes
 - E. agrup. residencials en filera
 - F. agrup. industrials mitgeres
 - G. agrupacions d'ús mixte
 - H. residencial unifamiliar aïllada
 - I. res. plurifamiliar en bloc aïllat
 - J. industrial aïllada
 - k. usos terciaris

K.

| | |
|---|---|
| <p>AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA</p> <p>Serveis Tècnics Municipals</p> <p>Adreça: Rambla Onze de Setembre, 107 - 17241 - Cassà de la Selva Telèfon: 972 464370 - Fax: 972 464371 e-mail: ajuntament@cassa.cat</p> | |
| <p>TÈCNICS MUNICIPALS</p> <p>JORDI FABRELLAS I SURIA Arquitecte municipal</p> | <p>PLÀNOL,</p> <p>PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2 DEL POUM</p> <p>DATA: NOVEMBRE 2011 PLÀNOL NÚM. 02</p> |

MEMÒRIA TÈCNICA PER SOL·LICITAR INFORME A LA C.T.U. DE GIRONA PER A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA CONSISTENT EN LA QUALIFICACIÓ COM A CLAU K USOS TERCIARIS DE L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA VIA, INFÀNCIA I SUSVALLS

PLÀNOL, NÚM. 2 DEL POUM E 1/1000

SECRETARIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 2, DE CASSÀ DE LA SELVA EN L'ILLA
COMPRESA PELS CARRERS DE LA VIA, BUGATÓ, INFÀNCIA I SUSVALLS I SUPRESSIÓ DEL
PAU 7b CEMENTIRI VELL.

Annex.

ANNEX II: FITXES DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT

3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

3.1. INTRODUCCIÓ

La necessitat de l'informe de sostenibilitat econòmica en una modificació de Planejament General ve determinada tant per la llei estatal com per l'autonòmica:

- **Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl. Ministerio de Vivienda. Article 15.4:**

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

- **Llei de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost Article 59**

Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 71.
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.
- h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

2. En el cas que l'escassa complexitat urbanística d'un municipi només exigeixi distingir entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, la documentació mínima dels plans d'ordenació urbanística municipal ha de consistir en la memòria, els plànols d'informació i de delimitació del sòl urbà i no urbanitzable, les normes urbanístiques bàsiques, alineacions i rasants i l'informe mediambiental.

3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar:

- a) El programa de participació ciutadana que l'Ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets.
- b) La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9.
- c) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres.
- d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Avaluació Econòmica.

4. L'agenda a què es refereix l'apartat 1.e, si no hi ha un programa d'actuació urbanística municipal, s'actualitza cada sis anys per acord de l'Ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública. Aquest acord s'ha de publicar en el butlletí oficial corresponent i s'ha de comunicar a la comissió territorial d'urbanisme competent.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 89 Avaluació econòmica i pla d'etapes

89.1 El document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos pel pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla.

En el cas que el sistema d'actuació previst sigui el d'expropiació, l'avaluació econòmica també ha de contenir el càlcul estimatiu del cost de l'expropiació.

89.2 Correspon al pla d'etapes l'establiment de les previsions temporals d'execució del pla a què es refereix l'article 83 d'aquest Reglament.

L'objectiu doncs d'aquest document és el de constatar l'impacte de la transformació urbanística sobre l'àmbit i la seva sostenibilitat econòmica.

3.2. ANÀLISIS DE DESPESES.

Al tractar-se d'una modificació en sòl urbà consolidat i per tant urbanitzat, les despeses imputables al sector són molt reduïdes. L'única despesa que s'imputa al sector és la de l'enderroc de l'estructura existent en l'àmbit. Al ser sòl urbà no tenim despeses d'urbanització i l'àmbit no té associada cap despesa externa.

Les despeses corresponents a l'enderroc, hem compatibilitzat un cost de 60€/m² d'estructura. Si considerem que tenim una planta de 1.055,72m², de PB+2 i soterrani (4 forjats), això equival a un cost d'enderroc corresponent a **253.371,8€**

3.3. Càlcul del Rendiment del Pla.

Per a la valoració econòmica del sostre resultant del sector, és fonamental disposar d'uns preus de referència. En aquest sentit, per a la seva obtenció, s'han realitzat estudis de mercat d'habitatges de característiques i zones similars a les que el POUM preveia pel sector i estudis de mercat per a locals comercials.

L'objectiu d'aquest estudi es comparar el valor del sòl prèviament i posteriorment a la modificació del planejament.

El POUM planificava dues claus per aquest àmbit la clau E i la E7b, ambdues fan referència a habitatge unifamiliar aparellat, mentre que la present modificació només proposa la clau K, d'ús terciari.

Dels estudis realitzats obtenim que el valor de venda per m² construït d'habitatge unifamiliar aparellat equival a 1.455,44€/m² i per m² construït d'ús comercial equival a 1.370,80€/m².

El POUM i la Modificació del POUM preveuen el mateix sostre però per a claus diferents, ambdós preveuen un sostre màxim de 4.481m². A continuació s'especifica el valor de venda per cadascun dels dos plans:.

Quadre 10. Valor de venda:

| Valor de venda | €/m ² st | Sostre | € |
|---------------------------------------|---------------------|----------|--------------|
| POUM_ Habitatge unifamiliar aparellat | 1.455,44 | 4.481,53 | 6.521.843,37 |
| Mod. POUM_ Terciari | 1.370,80 | 4.481 | 6.142.540,10 |

Com es pot veure en el quadre, el valor de venda per a les dues tipologies es pràcticament igual.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 2, DE CASSÀ DE LA SELVA EN L'ILLA COMPRESA PELS CARRERS DE LA VIA, BUGATÓ, INFÀNCIA I SUSVALLS I SUPRESSIÓ DEL PAU 7b CEMENTIRI VELL.

Avaluació Econòmica.

El valor de construcció dels habitatges tipus que aquest pla proposa, segons informació de la base de dades IDESCAT, correspon a 872,62€/m².

Mentre que el valor de construcció del sostre comercial segons projectes similars realitzats és de 833 €/m²

Quadre 11. Valor de construcció:

| Valor de construcció | €/m ² st | Sostre | € |
|---|---------------------|----------|--------------|
| POUM_ Habitatge unifamiliar aparellat (segons IDESCAT, novembre 2011) | 872,62 | 4.481,53 | 3.910.210,22 |
| Mod. POUM_ Terciari | 833,00 | 4.481 | 3.732.673,00 |

El Valor del sòl es calcula segons la següent formula:

$$V_s = (V_v - (V_c * 1,4)) / 1,4, \text{ on:}$$

- V_s = valor del sòl
- V_v = valor de venda
- V_c = valor de construcció

Quadre 12. Valor del sòl:

| | €/m ² st | € |
|---------------------------------------|---------------------|------------|
| POUM_ Habitatge unifamiliar aparellat | 166,98 | 748.249,33 |
| Mod. POUM_ Terciari | 146,14 | 654.855,64 |

El Rendiment del Pla de millora urbana és la relació entre els beneficis i les despeses del pla, en el cas que ens ocupa aquesta relació queda desglossada de la següent manera:

Quadre 13. Rendiment del Pla:

| | POUM (habitatge unifamiliar aparellat) | Mod. POUM (sostre terciari) |
|-----------------------------|--|-----------------------------|
| Despeses del pla (enderroc) | 0,00€ | 253.372,80€ |
| Beneficis del Pla | 6.521.843,37€ | 6.142.540,10€ |
| RENDIMENT DEL PLA | 6.521.843.37€ | 5.889.167,30€ |

Del estudi se'n desprèn que tant el valor del sòl abans i després de la modificació té un valor aproximadament igual, però el sòl d'ús terciari té una despesa carregada de l'enderroc de l'estructura existent en l'àmbit que fa que tant el valor del sòl com el rendiment del pla sigui inferior, posteriorment a la redacció de la modificació del planejament.

ANNEX: ESTUDI DE MERCAT

A continuació s'adjunta el buidat dels estudis de mercat que s'han realitzat per obtenir el valor de venda real d'habitatges unifamiliars aparellats i de locals comercials de característiques similars a les del sector.

Els estudis de mercat s'han fet a través del portal d'Internet de *fotocasa*, en data 11 d'abril de 2012.

Quadre 1. Estudi de mercat del valor de venda d'habitatges unifamiliars aparellats a Cassà de la Selva:

| Tipologia | Adreça | Sostre construït | € |
|------------------------|------------------------------|------------------|--------|
| Unifamiliar aparellada | Gavarres 45 | 223 | 350000 |
| Unifamiliar aparellada | Lluís companys | 220 | 265000 |
| Unifamiliar aparellada | Centre del municipi | 140 | 239000 |
| Unifamiliar aparellada | Llebre 51 | 134 | 199000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Ripollès | 113 | 265000 |
| Unifamiliar aparellada | Mas Cebrià | 219 | 265000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Lluís Companys | 219 | 270000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Poeta Machado | 92 | 148000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Joaquim Jubert 32 | 180 | 365000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Tapers 2 | 150 | 290000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Pelagré 40 | 180 | 235000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Molí 122 | 188 | 198000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Frnacesc Macià | 220 | 305000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Sinea 27 | 182 | 320000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Molí 109 | 240 | 265000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Migdia 66 | 300 | 152000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Ripollès 18 | 160 | 200000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Sant Narcís | 151 | 235000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Flaça | 112 | 239000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Argimot | 160 | 240000 |
| Unifamiliar aparellada | Francesc Macià 34 | 210 | 445000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Fontajau-domeny | 165 | 240000 |
| Unifamiliar aparellada | Carrer Juan Salvat Papasseit | 175 | 183200 |
| Unifamiliar aparellada | Can Sureda Palau | 239 | 450000 |

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 2, DE CASSÀ DE LA SELVA EN L'ILLA COMPRESA PELS CARRERS DE LA VIA, BUGATÓ, INFÀNCIA I SUSVALLS I SUPRESSIÓ DEL PAU 7b CEMENTIRI VELL.

Avaluació Econòmica.

Quadre 2. Estudi de mercat del valor de venda de locals comercials:

| Tipologia | Adreça | Municipi | Sostre construït | € |
|-----------------|----------------------------------|---------------|------------------|--------|
| Local Comercial | Carrer Empúries | Sant Narcís | 116 | 159000 |
| Local Comercial | Camino del Renoc 1 | Sarrià de Ter | 410 | 635800 |
| Local Comercial | Camino del Renoc | Sarrià de Ter | 468 | 722600 |
| Local Comercial | Carrer Bisbe Lorenzana 44 | Sant Narcís | 84 | 205000 |
| Local Comercial | Joan Reglà 10 | Montilivi | 140 | 200000 |
| Local Comercial | Pep Ventura 10 | Salt | 400 | 420000 |
| Local Comercial | Carrer Francesc Macià | Salt | 160 | 187500 |
| Local Comercial | Carrer Francesc Arreu 2 | Sant Narcís | 300 | 335000 |
| Local Comercial | Carrer Joan Torró i Cabratosa 28 | Sant Narcís | 180 | 365000 |
| Local Comercial | Paratge Bòria 2 | Vidreres | 750 | 620000 |
| Local Comercial | Ronda Ferran Puig | Devesa | 406 | 830000 |

4. PLA D'ETAPES

Atès que no resulta necessari la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, es determina una única etapa, consistent en les obres d'edificació. En el termini màxim de 6 mesos per a sol·licitar la llicència d'obres i un termini màxim de 2 anys per a la finalització de les obres, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 2, DE CASSÀ DE LA SELVA EN L'ILLA
COMPRESA PELS CARRERS DE LA VIA, BUGATÓ, INFÀNCIA I SUSVALLS I SUPRESSIÓ DEL
PAU 7b CEMENTIRI VELL.

Aquest document ha estat redactat per:

Xavier Sales i Torrent, Arquitecte.

IDP, Enginyeria i Arquitectura.

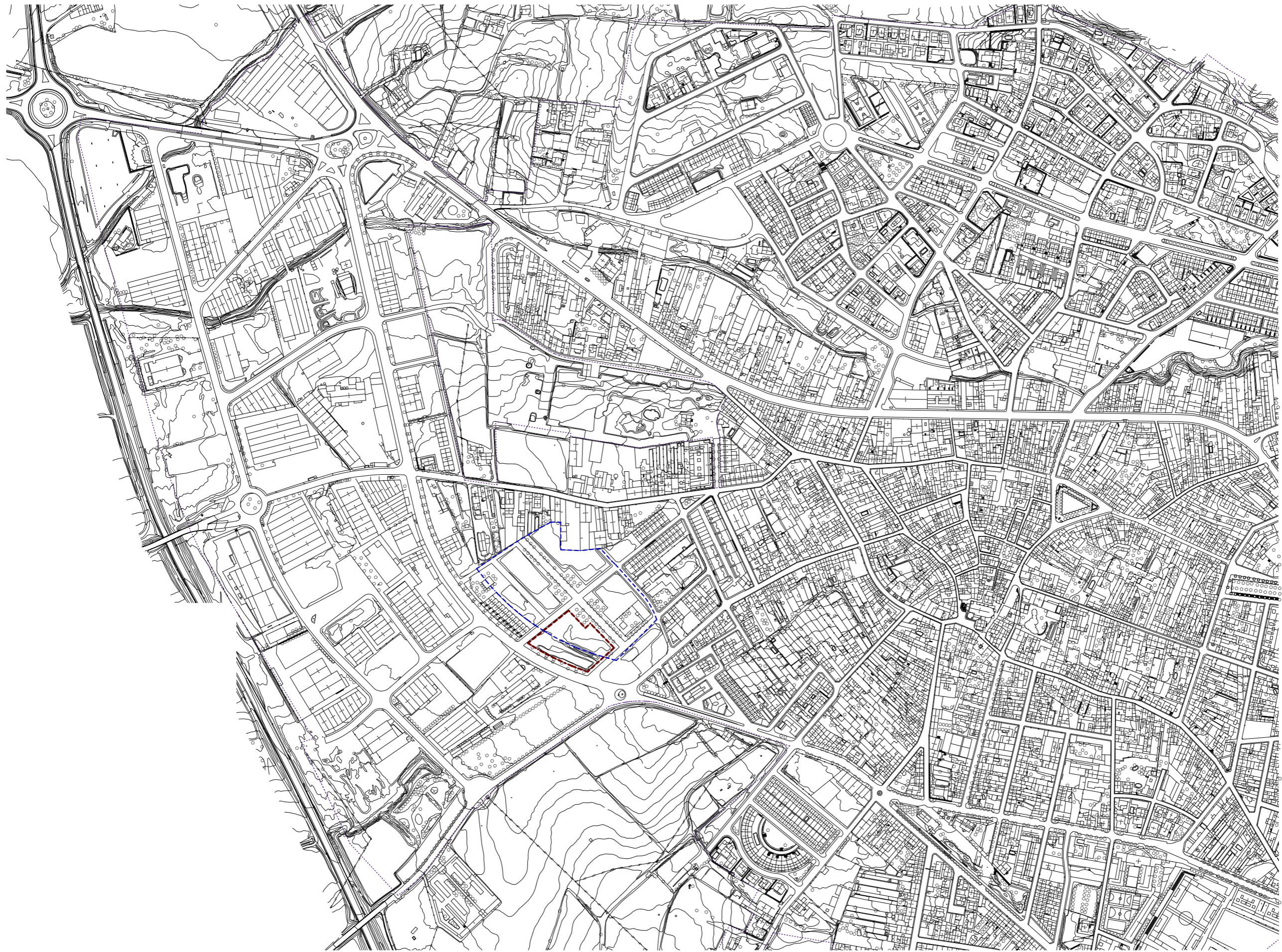
Promotor:

Mercadona S.A

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 2, DE CASSÀ DE LA SELVA EN L'ILLA
COMPRESA PELS CARRERS DE LA VIA, BUGATÓ, INFÀNCIA I SUSVALLS I SUPRESSIÓ DEL
PAU 7b CEMENTIRI VELL.

Plànols.

5. PLÀNOLS



- LÍMIT DE L'ÀMBIT DELIMITAT PELS CARRERS DE LA VIA, INFÀNCIA, BUGATÓ I SUSVALLS.
- - - LÍMIT DEL PAU 7b A SUPRIMIR PER LA PRESENT MODIFICACIÓ

SITUACIÓ

E 1/5.000

1

BARCELONA
juny 2012



Arquitecte: **Xavier Sales**
 AVDA. FRANCESC MACIÀ, 60, 3º
 08208 SABADELL (BCN) www.idp.cc
 T: 902 431 289 F: 937 264 579

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 2, DE
 CASSÀ DE LA SELVA EN L'ILLA COMPRESA
 PELS CARRERS DE LA VIA, BUGATÓ,
 INFÀNCIA I SUSVALLS I SUPRESSIÓ DEL PAU 7b
 CEMENTIRI VELL.





----- LÍMIT DE L'ÀMBIT DELIMITAT PELS CARRERS DE LA VIA, INFÀNCIA, BUGATÓ I SUSVALLS.

— LÍMIT DEL PAU 7b A SUPRIMIR PER LA PRESENT MODIFICACIÓ

ORTOFOTOMAPA

e: 1/2.000

2

BARCELONA
July 2012



Arquitecte: Xavier Sales
AVDA. FRANCESC MACIÀ, 60, 3º
08208 SABADELL (BCN) www.idp.cc
T: 902 431 289 F: 937 264 579

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 2, DE
CASSÀ DE LA SELVA EN L'ILLA COMPRESA
PELS CARRERS DE LA VIA, BUGATÓ,
INFÀNCIA I SUSVALLS I SUPRESSIÓ DEL PAU 7b
CEMENTIRI VELL.





- LÍMIT DE L'ÀMBIT DELIMITAT PELS CARRERS DE LA VIA, INFÀNCIA, BUGATÓ I SUSVALLS.
- LÍMIT DEL PAU 7b A SUPRIMIR PER LA PRESENT MODIFICACIÓ
- 1_ SISTEMA VIARI
- 2_ SISTEMA D'ESPAIS LLIBRES
- E_ AGRUPACIÓ RESIDENCIAL EN FILERA
 E7B_ AGRUPACIÓ RESIDENCIAL EN FILERA DEL PAU: ANTIC CEMENTIRI VELL
- 3d_ SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS_DOCENTS
- I_ RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOC AÏLLAT
- C_ ILLES AMB PATI
- J1_ INDUSTRIAL AÏLLADA
- G_ AGRUPACIONS D'ÚS MIXTE

PLANEJAMENT VIGENT 5
 E 1/1.000 BARCELONA
juny 2012

IDP Arquitecte: Xavier Sales
 AVDA. FRANCESC MACIÀ, 60, 3º
 08208 SABADELL (BCN) www.idp.cc
 T: 902 431 289 F: 937 264 579

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 2. DE
 CASSA DE LA SELVA EN L'ILLA COMPRESA
 PELS CARRERS DE LA VIA, BUGATÓ,
 INFÀNCIA I SUSVALLS I SUPRESSIÓ DEL PAU 7b
 CEMENTIRI VELL.

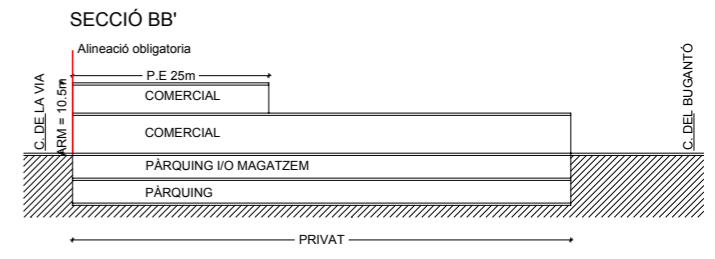
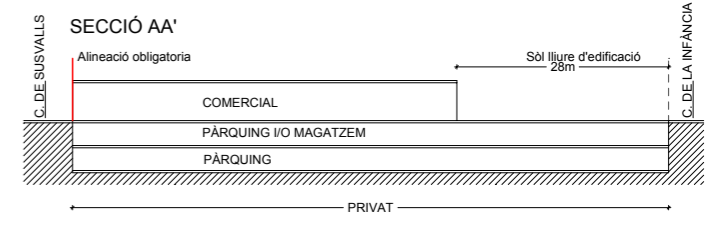
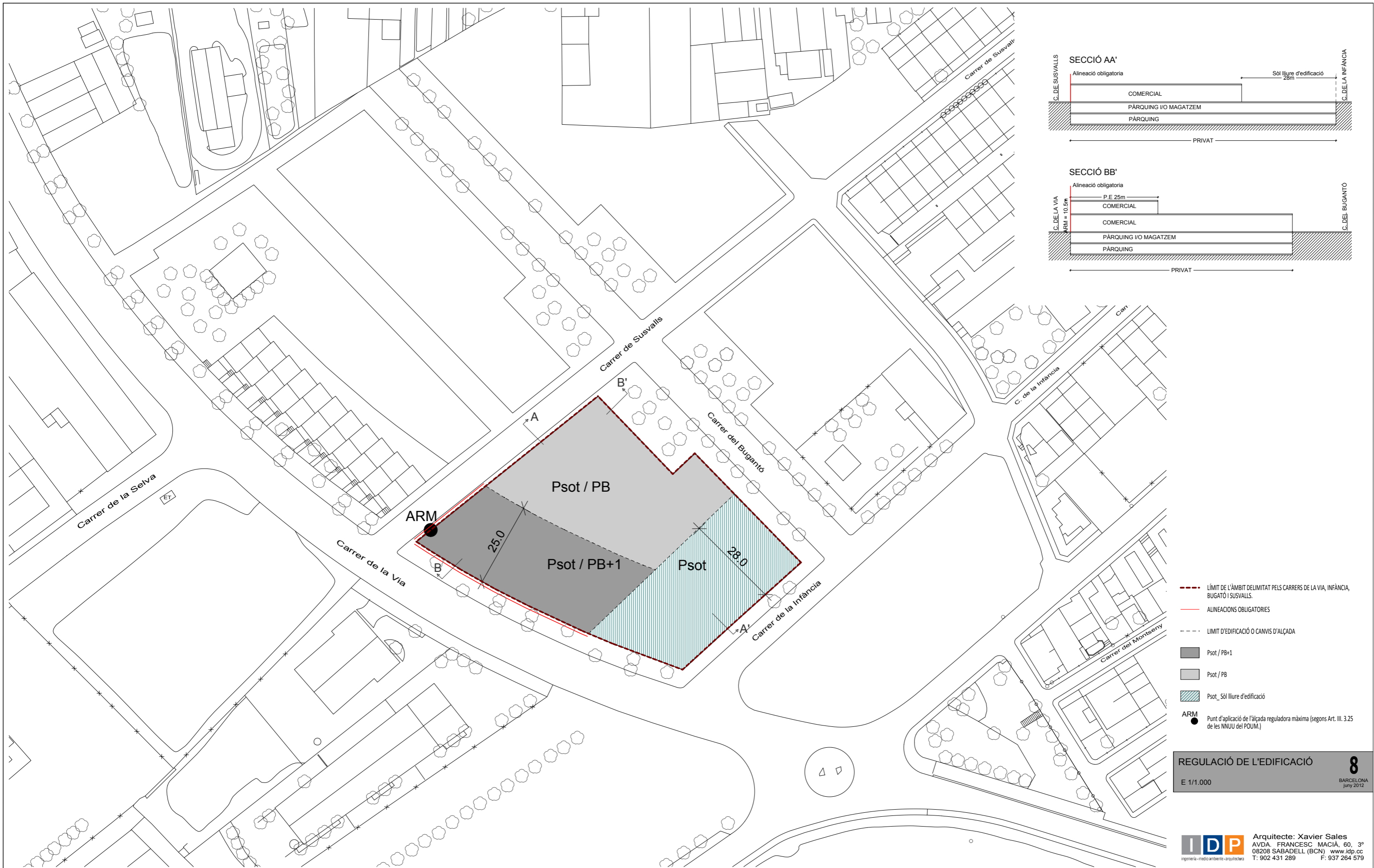


- LÍMIT DE L'ÀMBIT DELIMITAT PELS CARRERS DE LA VIA, INFÀNCIA, BUGATÓ I SUSVALLS.
- 1_ SISTEMA VIARI
- 2_ SISTEMA D'ESPAYS LLIBRES
- E_ AGRUPACIO RESIDENCIAL EN FILERA
E7B_ AGRUPACIO RESIDENCIAL EN FILERA DEL PAU: ANTIC CEMENTIRI VELL
- 3d_ SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS_DOCENTS
- I_ RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOC AÏLLAT
- C_ ILLES AMB PATI
- J1_ INDUSTRIAL AÏLLADA
- G_ AGRUPACIONS D'ÚS MIXTE
- K3_ COMERCIAL

PLANEJAMENT PROPOSAT
E 1/1.000

IDP Arquitecte: Xavier Sales
AVDA. FRANCESC MACIÀ, 60, 3º
08208 SABADELL (BCN) www.idp.cc
T: 902 431 289 F: 937 264 579

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU MÚM. 2, DE
CASSA DE LA SELVA EN L'ILLA COMPRESA
PELS CARRERS DE LA VIA, BUGATÓ,
INFÀNCIA I SUSVALLS I SUPRESSIÓ DEL PAU 7b
CEMENTIRI VELL.



- LÍMIT DE L'ÀMBIT DELIMITAT PELS CARRERS DE LA VIA, INFÀNCIA, BUGANTÓ I SUSVALLS.
 - ALINEACIONS OBLIGATORIES
 - LÍMIT D'EDIFICACIÓ O CANVIS D'ALÇADA
 - Psot / PB+1
 - Psot / PB
 - Psot_ Sòl lliure d'edificació
 - ARM
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (segons Art. III. 3.25 de les NNUU del POUM.)

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

E 1/1.000

8

BARCELONA
juny 2012

IDP Arquitecte: Xavier Sales
 AVDA. FRANCESC MACIÀ, 60, 3º
 08208 SABADELL (BCN) www.idp.cc
 T: 902 431 289 F: 937 264 579

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 2 DE
 CASSA DE LA SELVA EN L'ILLA COMPRESA
 PELS CARRERS DE LA VIA, BUGANTÓ,
 INFÀNCIA I SUSVALLS I SUPRESSIÓ DEL PAU 7b
 CEMENTIRI VELL.

