

7214 / S3515 - Ac+Ap

03 JUL. 2014



AJUNTAMENT
DE
CASSÀ DE LA SELVA

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

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en
sessió de data - 5 JUNY 2014

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA CONSISTENT EN DIVERSOS AJUSTAMENTS D'ALINEACIONS, GÀLIB I LÍMIT DE LA ZONA H3 A L'ÀMBIT DE L'ANTIC PLA PARCIAL RIERA SECA 3B, I CONCRECIÓ DE GÀLIB EN LA NOVA ZONA I3, AL CARRER CASTELLFLORIT

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

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents
són els aprovats provisionalment
En data **27 FEB. 2014**
EL SECRETARI

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents
són els aprovats inicialment
En data **31 GEN. 2013**
EL SECRETARI

I. MEMÒRIA

1. Antecedents

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats inicialment

En data **27 FEB. 2014**



DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats inicialment

En data **31 GEN. 2013**



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

El Pla Parcial Riera Seca, subsector 3B es va aprovar definitivament l'1 d'abril del 2000, amb text refós verificat el 13/09/2001 i publicat al DOGC el 24/04/2001.

La modificació del Pla Parcial Riera Seca, subsector 3B es va aprovar definitivament per acord del Govern de la Generalitat, en data 2 de maig de 2007, i publicat al DOGC l'1 de juny del 2007.

Pel que fa al Projecte de Reparcel·lació, aquest va ser aprovat el 25 de juny de 2001, amb un 1r Acte jurídic complementari aprovat l'11 d'octubre de 2004, i un Segon Acte Jurídic Complementari, aprovat el 4 de setembre de 2008.

Aquest POUM ha recollit les ordenacions dels plans derivats ja executats, redibuixant-los sobre la cartografia del municipi i recosint-los amb la resta de teixit urbà ja consolidat. En alguns casos aquesta operació no ha estat del tot precisa, ja que entre l'aprovació dels documents dels plans parcials i l'aprovació definitiva del POUM hi ha hagut un període de temps en el qual s'ha urbanitzat i edificat.

La cartografia utilitzada com a base del POUM prové d'un vol de data abril de 2002, i durant el procés de redacció i aprovació hi ha hagut els canvis propis de l'execució de diverses obres d'urbanització i edificació, com és el cas de l'antic Pla Parcial de la Riera Seca i la seva unió amb el sòl urbà pel seu extrem oest, la qual cosa fa que el plànol topogràfic actual que reflecteix l'estat real en aquella zona no correspon exactament amb les previsions grafades en el POUM.

2. Justificació de la proposta.

L'objecte de la modificació puntual serà bàsicament el de les alineacions del Carrer Castellflorit i el límit de la Zona H3 de parcel·les unifamiliars aïllades, que es regularitza, i la vialitat. També s'adequa el carrer del Mas Cebrià d'acord amb l'obra realment executada i la modificació del pla parcial prèvia al POUM.

Aquestes adaptacions a la realitat realment executada, han de tenir també el seu encaix amb els terrenys de sòl urbà a l'oest de l'àmbit de l'antic Pla Parcial Riera Seca, subsector 3B. Aquests terrenys fora de l'antic àmbit de pla parcial estan en sòl urbà però estan pendents de completar la seva urbanització, la qual cosa provoca que s'hagi de modificar l'alineació de vial també en aquest tram de sòl urbà que queda fins a l'encreuament amb la carretera provincial, per tal d'enllaçar correctament amb la part del carrer Castellflorit ja urbanitzat.

Per tal d'adaptar-se a la realitat executada, cal que el POUM reculli aquest petit desplaçament en sentit nord del carrer Castellflorit en aquest tram.

Per tant les modificacions proposades en aquest àmbit consisteixen en el següent:

1. Correcció de les alineacions del carrer Castellflorit, perquè s'adeqüin a la realitat de les obres d'urbanització executades en el seu dia del Pla parcial Sector 3 Riera Seca, Subsector 3b.
2. Correcció del límit de la Zona H3 de parcel·les unifamiliars aïllades situada a l'inici del carrer Castellflorit per ajustar-la als límits realment executats, coincidents amb els registrals.
3. Correcció de l'alineació del tram de vial situat entre les parcel·les del carrer Castellflorit, núm. 20 i 22, a l'estat realment executat del pla parcial sector 3 Riera Seca, subsector 3b. Aquesta correcció concorda amb la descripció de les finques adjudicades en l'àmbit, per la qual cosa no suposa cap alteració de la realitat física ni jurídica de les finques registrals 8237 (c. Castellflorit, 20) i 8238 (c. Castellflorit, 22).
4. Creació d'una nova clau I3, d'ordenació del solar de l'antiga subestació elèctrica al carrer Castellflorit, on s'hi ha concretat el gàlib edificable. Aquesta nova zona I3 manté el mateix coeficient d'edificabilitat que la zona I actual, però ateses les petites dimensions del terreny resultant després de les noves alineacions es fixen unes separacions mínimes respecte de l'indars de 3 metres en lloc dels 5 que genèricament hi ha establerts per la zona I.
5. Desplaçament del carrer del Mas Cebrià, perpendicular al Peralada, motivat a la seva vegada pel desplaçament de dues parcel·les a l'altra banda de carrer, que preveia l'esmentada modificació de Pla parcial Sector 3 Riera Seca, Subsector 3b executat, amb la conseqüent adaptació del contorn de l'ocupació de la zona E a cada lateral d'aquest carrer.

Text actual de la Clau I:

Art. V.6.2

SECCIÓ SEGONA. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOC AÏLLAT CLAU I

1. DEFINICIÓ:

Aquella zona en què l'edificació és aïllada i la seva geometria ve definida en els plànols d'ordenació del POUM o en la figura de planejament derivat corresponent. La qualificació d'aquesta zona fa referència a la parcel·la que el bloc ocupa, malgrat que sempre es determina clarament la projecció de l'espai edificat dins del solar. La resta de parcel·la es destina a l'espai lliure, podent ésser aquest d'ús públic, privat o col·lectiu.

2. SUBZONES:

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

- Antic Pla Parcial Cementiri Vell 7A
- Antic PERI Reliable

Clau I1

Clau I2



En l'annex d'aquestes normes urbanístiques s'estableixen les condicions específiques de les subclaus I12A, I13, I14a, I14b, I14c, I15, I16 i I17A que corresponen a les figures de planejament derivat amb aprovació definitiva però pendents de desenvolupar alguns instruments de gestió. Els paràmetres urbanístics que regulen aquestes subclaus prevaldran respecte les genèriques que es detallen a continuació.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	750 m2. A les subzones I1 i I2: la delimitada al plànol d'ordenació. Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	30 m A la subzones I1 i I2: el delimitat al plànol d'ordenació
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	

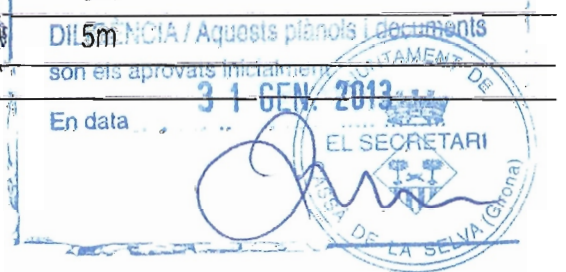
4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat.
Edificabilitat	art. III.3.5	1.2 m2st/m2s A la subzones I1 i I2: la resultant de la volumetria definida en el plànol d'ordenació
Ocupació màxima	art. III.3.7	40% A la subzones I1 i I2: definida en el plànol d'ordenació
Densitat	art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	13.30m 4(PB+3) De forma excepcional es podran construir edificis d'alçada superior, sempre que així vingui indicat als plànols d'ordenació del POUM. Pels àmbits subjectes a la redacció d'una figura de planejament derivat, serà el Pla Parcial, el Pla de Millora Urbana o el Polígon d'Actuació corresponent el que en justifiqui la seva idoneïtat (amb un màxim del 20% del sostre en edificis de PB+4). A la subzona I1: 12,50 4(PB+3)
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons tipus edificatori i separacions mínimes
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa	Segons separacions mínimes als límits de la parcel·la A la subzona I1: el delimitat al plànol d'ordenació
	soterrani	Edificable en profunditat idèntica a la planta baixa. Excepcionalment aquesta profunditat pot augmentar-se tres metres des del perímetre de la projecció i deixant una distància mínima a límit de parcel·la de 2m. A la subzona I1: 100%
Separacions mínimes	art. III.3.35	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat. Criteris generals: carrer 5m lateral 5m

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

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents
Construccions auxiliars art. III.3.36
són els aprovats provisionalment

En data 27 FEB 2013



5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible
Hab. plurifamiliar:	Dominant
Comerç petit:	Compatible
Comerç mitjà:	Compatible
Comerç gran:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible (1)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (2)
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (3)
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible (3)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

- (1) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda
- (2) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponents a la 1a i 2a categoria de l'article III.4.10
- (3) S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants

Text proposat de la Clau I:

Art. V.6.2

SECCIÓ SEGONA. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOC AÏLLAT CLAU I

1. DEFINICIÓ:

Aquella zona en què l'edificació és aïllada i la seva geometria ve definida en els plànols d'ordenació del POUM o en la figura de planejament derivat corresponent. La qualificació d'aquesta zona fa referència a la parcel·la que el bloc ocupa, malgrat que sempre es determina clarament la projecció de l'espai edificat dins del solar. La resta de parcel·la es destina a l'espai lliure, podent ésser aquest d'ús públic, privat o col·lectiu.

2. SUBZONES:

Les subzones que diferència el present POUM són les següents:

- Antic Pla Parcial Cementiri Vell 7A Clau I1
- Antic PERI Reliable Clau I2
- **Solar de l'antiga subestació elèctrica al c/Castellflorit Clau I3**

En l'**annex** d'aquestes normes urbanístiques s'estableixen les condicions específiques de les subclaus I12A, I13, I14a, I14b, I14c, I15, I16 i I17A que corresponen a les figures de planejament derivat amb aprovació definitiva però pendents de desenvolupar alguns instruments de gestió. Els paràmetres urbanístics que regulen aquestes subclaus prevaldran respecte les genèriques que es detallen a continuació.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	750 m2. A les subzones I1 , I2 i I3: la delimitada al plànol d'ordenació. Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats inicialment

Front mínim de parcel·la art. III.2.4 30 m
En data **27 FEB. 2014** A la subzones I1, I2 i I3: el delimitat al plànol d'ordenació

Fondària mínima parcel·la art. III.2.5

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat.
Edificabilitat	art. III.3.5	1.2 m ² st/m ² s A la subzones I1 i I2: la resultant de la volumetria definida en el plànol d'ordenació
Ocupació màxima	art. III.3.7	40% A la subzones I1, I2 i I3: definida en el plànol d'ordenació
Densitat	art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	13.30m 4(PB+3) De forma excepcional es podran construir edificis d'alçada superior, sempre que així vingui indicat als plànols d'ordenació del POUM. Pels àmbits subjectes a la redacció d'una figura de planejament derivat, serà el Pla Parcial, el Pla de Millora Urbana o el Polígon d'Actuació corresponent el que en justifiqui la seva idoneïtat (amb un màxim del 20% del sostre en edificis de PB+4). A la subzona I1: 12,50 4(PB+3)
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons tipus edificatori i separacions mínimes
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa soterrani	Segons separacions mínimes als límits de la parcel·la A la subzona I1: el delimitat al plànol d'ordenació Edificable en profunditat idèntica a la planta baixa. Excepcionalment aquesta profunditat pot augmentar-se tres metres des del perímetre de la projecció i deixant una distància mínima a límit de parcel·la de 2m. A la subzona I1: 100%
Separacions mínimes	art. III.3.35	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat. Criteris generals: carrer 5m lateral 5m fons 5m
Construccions auxiliars	art. III.3.36	

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible
Hab. plurifamiliar:	Dominant
Comerç petit:	Compatible
Comerç mitjà:	Compatible
Comerç gran:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible (1)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (2)
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (3)
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible (3)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

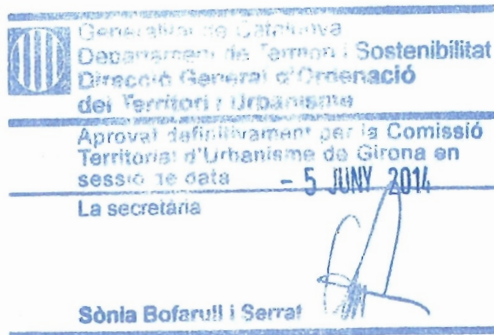
- (1) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda
- (2) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponents a la 1a i 2a categoria de l'article III.4.10
- (3) S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants

És per això que es creu convenient la tramitació de la Modificació Puntual número 6 del POUM de Cassà de la Selva consistent en diversos ajustaments d'alineacions, gàlib i límit de la zona H3 a l'àmbit de l'antic Pla Parcial Riera Seca 3b, i concreció de gàlib en la nova zona I3, al carrer Castellflorit.

Cassà de la Selva, 12 de novembre de 2012

Signat,

Jordi Fabrellas Surià
Arquitecte municipal



DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents
són els aprovats provisionalment
En data **27 FEB. 2014**
EL SECRETARI

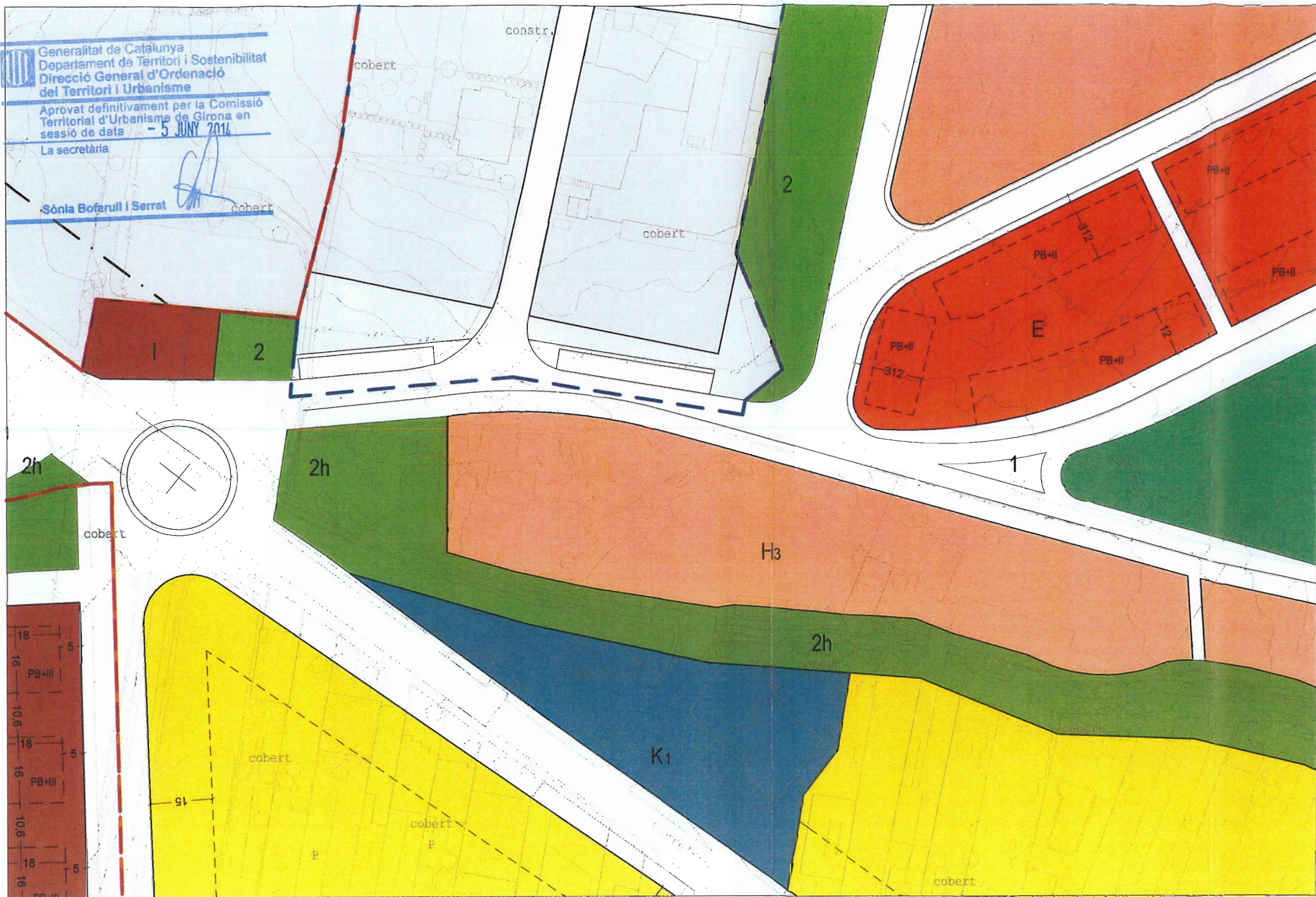


DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents
són els aprovats inicialment
En data **31 GEN. 2013**
EL SECRETARI



II. PLÀNOLS

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
de Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



- 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

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats inicialment
 En data **31 GEN. 2013**
 EL SECRETARI

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats provisionalment
 En data **2 FEB. 2014**
 EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA		Serveis Tècnics Municipals	MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA CONSISTENT EN DIVERSOS AJUSTAMENTS D'ALINEACIONS, GÀLIB I LÍMIT DE LA ZONA H3 A L'ÀMBIT DE L'ANTIC PLA PARCIAL RIERA SECA 3B, I CONCRECIÓ DE GÀLIB EN LA NOVA ZONA I3, AL CARRER CASTELLFLORIT.
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 SÚRIA Arquitecte municipal		PLÀNOL, ESTAT ACTUAL POUM E 1/1000
DATA: NOVENBRE 2012		PLÀNOL NÚM.	01

- 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

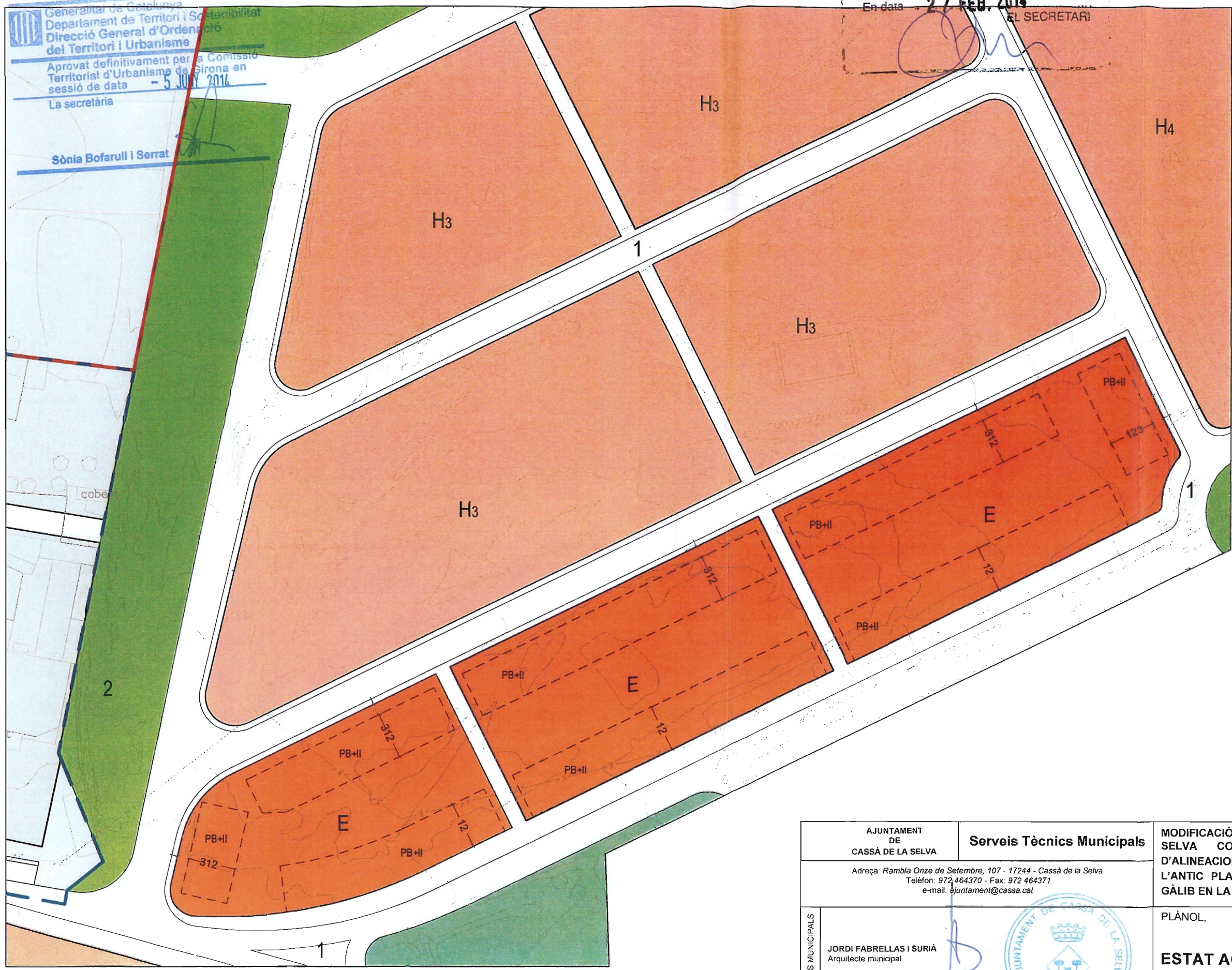
- A. casc antic
- A1. protecció integral de l'edificació
- A2. conservació de façana
- A3. conjunts homogenis
- A4. conservació d'espais lliures
- B. conjunts urbanístics
- C. illes amb pati
- C1. conj. volumetria homogènia
- C2. edificacions singulars
- C3. suburbana aïllada
- C4. condicions específiques
- 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

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats provisionalment

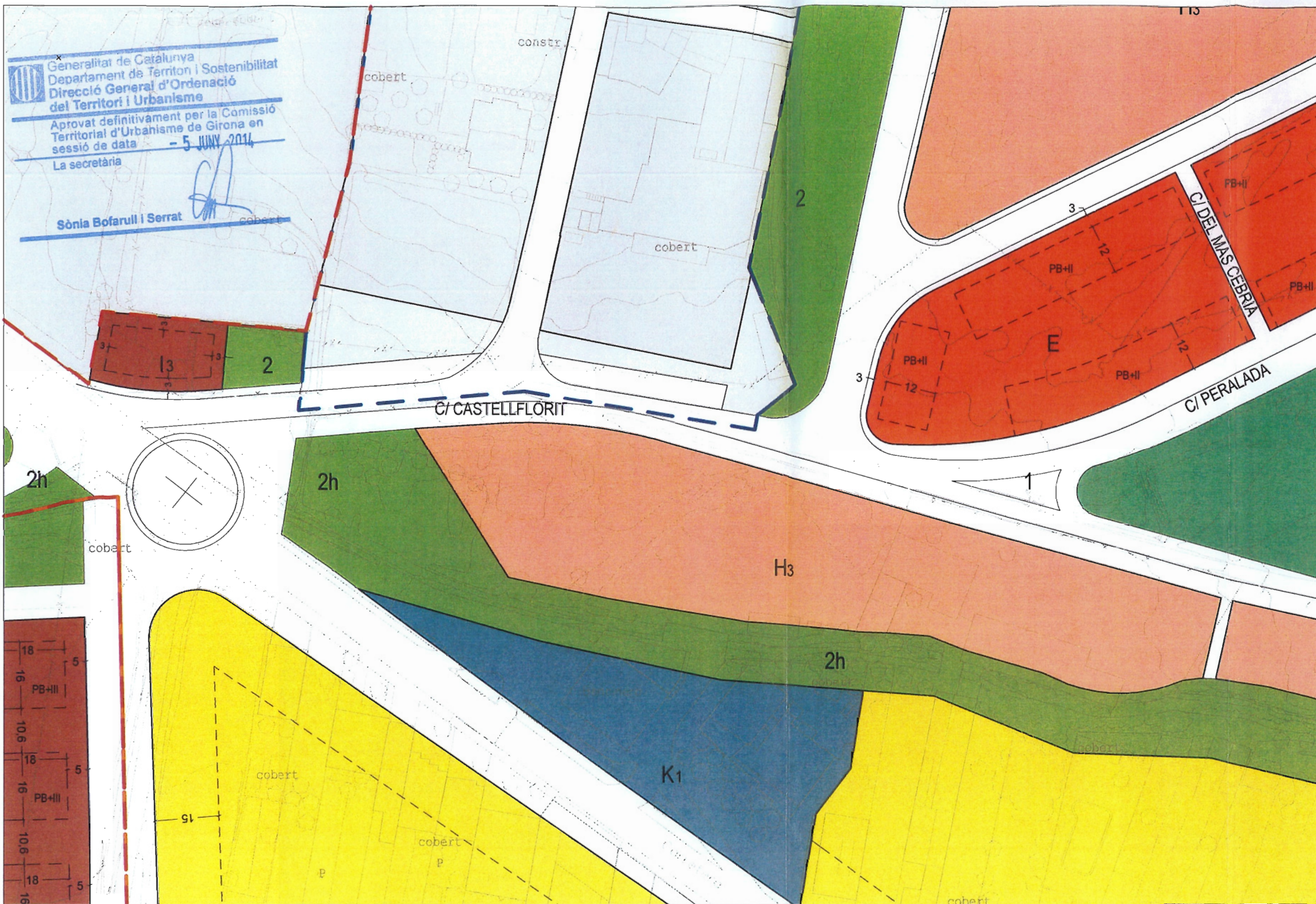
En data **27 FEB. 2016**

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 **5 JUNY 2016**
 La secretària

Sònia Bofarull i Serrat



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA Serveis Tècnics Municipals		MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA CONSISTENT EN DIVERSOS AJUSTAMENTS D'ALINEACIONS, GÀLIB I LÍMIT DE LA ZONA H3 A L'ÀMBIT DE L'ANTIC PLA PARCIAL RIERA SECA 3B, I CONCRECIÓ DE GÀLIB EN LA NOVA ZONA I3, AL CARRER CASTELLFLORIT.	
Adreça: Rambla Onze de Setembre, 107 - 17244 - Cassà de la Selva Telèfon: 972 464370 - Fax: 972 464371 e-mail: ajuntament@cassa.cat		PLÀNOL,	
TÈCNICS MUNICIPALS JORDI FABRELLAS I SURIÀ Arquitecte municipal			ESTAT ACTUAL POUM E 1/1000
			DATA: NOVENBRE 2012



- 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

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats provisionalment
 En data **31 GEN. 2013**
 EL SECRETARI

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats provisionalment
 En data **27 FEB. 2013**
 EL SECRETARI

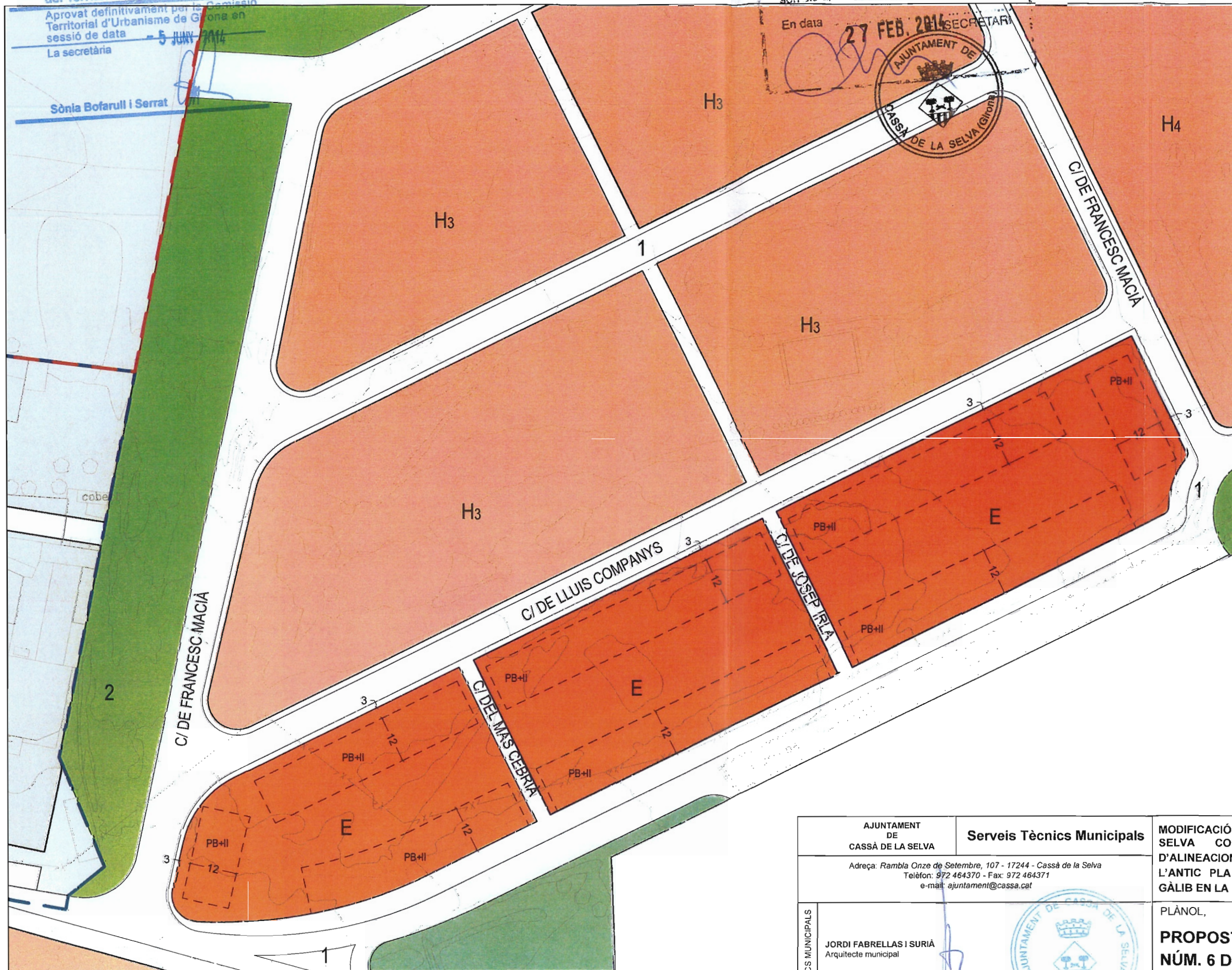
AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA		Serveis Tècnics Municipals		MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA CONSISTENT EN DIVERSOS AJUSTAMENTS D'ALINEACIONS, GÀLIB I LÍMIT DE LA ZONA H3 A L'ÀMBIT DE L'ANTIC PLA PARCIAL RIERA SECA 3B, I CONCRECIÓ DE GÀLIB EN LA NOVA ZONA I3, AL CARRER CASTELLFLORIT.	
Adreça: Rambla Onze de Setembre, 107 - 17244 - Cassà de la Selva Telèfon: 972 464370 - Fax: 972 464371 e-mail: ajuntament@cassa.cat				PLÀNOL,	
TÈCNICS MUNICIPALS JORDI FABRELLAS I SURIÀ Arquitecte municipal				PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL POUM E 1/1000	
		DATA: NOVENBRE 2012		PLÀNOL NÚM. 03	



- EL SECRETARI
- 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	MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA CONSISTENT EN DIVERSOS AJUSTAMENTS D'ALINEACIONS, GÀLIB I LÍMIT DE LA ZONA H3 A L'ÀMBIT DE L'ANTIC PLA PARCIAL RIERA SECA 3B, I CONCRECIÓ DE GÀLIB EN LA NOVA ZONA I3, AL CARRER CASTELLFLORIT.
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, PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL POUM E 1/1000	
DATA: NOVENBRE 2012	PLÀNOL NÚM. 04	



**AJUNTAMENT
DE
CASSÀ DE LA SELVA**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL POUM DE CASSÀ
DE LA SELVA CONSISTENT EN DIVERSOS
AJUSTAMENTS D'ALINEACIONS, GÀLIB I LÍMIT DE LA
ZONA H3 A L'ÀMBIT DE L'ANTIC PLA PARCIAL RIERA
SECA 3B, I CONCRECIÓ DE GÀLIB EN LA NOVA ZONA
I3, AL CARRER CASTELLFLORIT**

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

**ANNEX A LA MEMÒRIA.
JUSTIFICACIÓ DE ZONES VERDES I APROFITAMENT
URBANÍSTIC**

I. ANNEX A LA MEMÒRIA

1. Justificació de les zones verdes

Referent a la forma i superfícies de les zones verdes que s'han vist modificades indirectament pels ajustos d'alineacions de la Modificació Puntual número 6, s'han fet les comprovacions de superfícies anteriors a la modificació, i les proposades.

SUPERFÍCIES ACTUALS:

Zona Verda tocant zona I:	297m ²
Zona Verda Riera:	9.753m ²

Total zones verdes actuals: 10.050m²

SUPERFÍCIES PROPOSADES:

Zona Verda tocant zona I3:	263m ²
Zona Verda Riera:	9.915m ²

Total zones verdes proposades: 10.178m²

Per altra banda, es pot veure que no s'ha modificat la ubicació de les zones verdes en la present modificació puntual, i es considera que els ajustos de la delimitació dels espais verds fets estan dintre del supòsit de l'article 98.5 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, i no alteren la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

2. Justificació de l'aprofitament urbanístic

La finca no ha estat modificada ni segregada amb posterioritat a l'aprovació inicial del POUM de Cassà de la Selva.

Aquests terrenys provenen d'una antiga estació transformadora, que va quedar fora de servei, i van ser cedits a l'Ajuntament de Cassà de la Selva. Aquests terrenys en realitat eren dues finques registrals, la número 2580 i 6298, i amb unes superfícies de 378,20m² i 427,00 m² respectivament, i sumant una superfície total de 805,20m², que van ser alienades per l'ajuntament en data 29 de setembre de 2005, i adquirides per l'entitat mercantil Nisora Cuatro S.L. Actualment, tot i haver canviat de titularitat, mantenen les mateixes superfícies del moment en què van ser alienades, tal com es pot comprovar en les notes registrals que s'adjunten.

Aquestes dues finques registrals s'hauran de reordenar abans de la seva edificació, resultant una parcel·la de 526m² situada en zona I3 delimitada en el plànol d'ordenació proposat en aquesta modificació puntual, una zona verda de cessió de 263m², i una resta de vial també de cessió 13,8 m². Aquestes finques hauran de suportar també les despeses corresponents a les obres d'urbanització pendents d'executar per acabar d'assolir la condició de solar.

Les superfícies d'aprofitament urbanístic són les següents:

SUPERFÍCIES ACTUALS:

Zona I:	554m ²
Zona H3:	16.186m ²

SUPERFÍCIES PROPOSADES:

Zona I-3:	526m ²
Zona H3:	16.170m ²

Per tant, hi ha una disminució de superfície de les zones amb aprofitament urbanístic, tant de la zona I, com de la zona H3.

Peri que fa al coeficient d'edificabilitat de la nova zona I3 proposada en la present modificació puntual es manté amb el mateix coeficient d'1,2 m²st/m²s de l'actual zona I.

Cassà de la Selva, 30 de maig de 2014

Signat,



Jordi Fabrellas Surià
Arquitecte municipal