

CU: 31
Expedient:2007 / 027732 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 22 de setembre de 2021, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

El Pla parcial urbanístic del sector SAU1 subsector 3 Isoladora ha estat promogut per la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, SAREB i tramès per l'Ajuntament de Cassà de la Selva. L'objecte és l'ordenació urbanística del sector, que ordena la part sud del nucli urbà, oferint nou sòl edificable que s'adapti a les demandes actuals, executant part de la ronda Sud que discorre pel sector.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit d'actuació, de 24.985,59 m² de superfície, correspon a l'antic subsector 3 del SAU 1 Isoladora, que el POUM va recollir canviant la denominació a sector SUD 1.7_C Isoladora_C.

El POUM recull la delimitació de l'avanç de Pla parcial del sector SAU 1 Isoladora, que delimitava tres subsectors, concentrant la cessió d'equipaments en el subsector 1 zona esportiva, i la cessió de zones verdes en els dos altres subsectors. El quadre de superfícies d'acord amb l'avanç de PPU és el següent:

El Pla parcial que ara es presenta correspon al subsector 3. Es justifica la transcripció del document sobre base cartogràfica digital actualitzada, de la que han resultat petits ajustos en les superfícies i geometries de l'àmbit, passant d'una superfície de l'àmbit de 25.103 m² segons l'avanç del Pla parcial a 24.985,59 m². El quadre de superfícies és el següent:

Vialitat	5.539,41 m ² sòl	22,07%
Serveis tècnics	80 m ² sòl	0,32%
Espai lliure	6.906,31 m ² sòl	0,32%
Total sistemes	12.582 m² sòl	50,13%
Z. edif. en filera	8.663,66 m ² sòl	34,67%
Z. edif. plurifamiliar	3.796,21 m ² sòl	15,19%
Total zones	12.521,87 m² sòl	49,87%
Total àmbit	24.985,59 m² sòl	100%

Es proposa una ordenació amb una xarxa viària que relliga amb l'existent, amb amplades de 8m per vials secundaris, 12m vials principals i 16m per la ronda sud.

Els espais lliures es situen en una única franja de forma longitudinal, d'uns 40m d'amplada al llarg de tot el sector. Es situa una peça de serveis tècnics a la banda nord d'una de les zones verdes.



El Pla parcial proposa una superfície de cessió de 12.525,72 m² de sòl, dels quals 6.906,31 m² corresponen a zones verdes, 5.539,41 m², a vialitat i 80 m², a serveis tècnics

L'edificabilitat és de 0,55 m²/m² i la densitat de 40 hab./ha que correspon a 100 habitatges.

Pel que fa a la regulació del sistema d'espais lliures es remet als articles de les vigents Normes subsidiàries.

Pel que fa a l'ús del sòl privat, es preveu d'una banda tipologia d'habitatges en fileres a la corona i blocs d'habitatge plurifamiliar a la part central, entre una franja d'habitatges en filera i una zona verda.

La zona d'habitatge unifamiliar en filera, clau IA-UF, s'ordena segons els paràmetres següents:

La zona d'habitatge plurifamiliar en bloc aïllat, clau IA-PA, s'ordena segons els paràmetres següents:

Zona d'habitatge unifamiliar en filera, clau IA-UF

Parcel·la mínima: 150 m²
Front mínim de parcel·la: 6m
Densitat: 1htge/parcel·la
Fondària màxima: 14m o segons plànol
alineacions: segons plànol
alçada reguladora: 7 m (B+1)
Ús: habitatge unifamiliar com a principal i activitats administratives i de prestació de serveis privats com a complementaris al principal.

Zona d'habitatge plurifamiliar en bloc aïllat, clau IA-PA

Parcel·la mínima: 1.000 m²
Densitat: 19htge/parcel·la
Edificabilitat: 1,7596 m²st/m²sòl
Ocupació màxima: en planta baixa 70%
Posició de l'edificació: entre diferents grups edificats es deixarà una separació de 3,5m per parcel·la
alçada reguladora: 10 m (B+2)
Ús: habitatge unifamiliar com a principal, activitats administratives i de prestació de serveis privats com a complementaris al principal, comercial.

El document no conté el projecte d'urbanització.

Antecedents

L'avanç del PPU SAU-1 Isoladora, va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 15 de setembre de 2003. L'avanç delimitava tres subsectors. Les



Doc. original signat per:
Sonia Bofarull Serrat
23/09/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CFYSGQW07MWE3Y5HYU3VJVU2FWF6ONV

Data creació còpia:
23/09/2021 13:05:23

Data caducitat còpia:
23/09/2024 00:00:00

cessions de sistemes per a equipaments es disposarien en l'àmbit del subsector 1 Zona esportiva (SUD 1.7.A), i la resta, subsector 2 Isoladora B i subsector 3 Isoladora C (SUD 1.7B i SUD 1.7C) acumularien les cessions d'espais lliures.

El 24 de juliol de 2007, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona acordà suspendre l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic subsector 3 del sector SAU-1 Isoladora A, fins que mitjançant un text refós s'incorporessin les prescripcions següents:

-1.1 Pel que fa a l'ordenació del sector, les illes que afronten amb el sistema d'espais lliures han de disposar d'una vialitat mínima que garanteixi l'accés a les edificacions i les exigències de seguretat en cas d'incendi. Així mateix, aquest sistema d'espais lliures ha de tenir una amplada mínima de 30 m tot mantenint la mateixa superfície prevista de 6.398 m2. Respecte a la tipologia edificatòria de les construccions situades enfront a l'espai lliure, per una banda, s'ha de preveure una tipologia de major alçada, amb un ocupació màxima del 40% per a la zona d'edificacions plurifamiliars aïllades, i per l'altra, s'ha de considerar el model plantejat o evitar l'edifici en tester de la zona d'edificacions unifamiliars aïllades.

-1.2 El document, s'ha de completar amb les prescripcions de l'informe de Departament de Medi Ambient i Habitatge de data 14 de març de 2005, concretament pel que fa a completar l'informe ambiental, i també amb les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 19 de juliol de 2007.

-1.3 El sector ha de preveure la reserva del 20% del sostre residencial per a destinar-lo a habitatge de protecció oficial i completar la documentació del Pla parcial amb la memòria social tal i com estableix la disposició transitòria cinquena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.


-1.4 El carrer Amadeu Vives, al nord del sector limitant amb el sòl urbà, ha de tenir una amplada d'11 m, tal i com es preveu en el seu primer tram en el Pla parcial Can Colomer.

-1.5 Cal suprimir del redactat de l'article 17 l'ús d'aparcament en planta soterrani, per tal d'adequar-se a la legislació urbanística vigent.

-1.6 Cal regular el paràmetre de la densitat de la zona d'habitatge plurifamiliar en bloc aïllat clau IA-PA referint-lo a la parcel·la.

-1.7 Cal corregir l'errada material detectada en l'article 21 quan regula els usos de la zona d'habitatge plurifamiliar quan estableix que l'ús principal és d'habitatge unifamiliar.

-2 El subsegüent acord d'aprovació definitiva restarà condicionat a la presentació davant l'Ajuntament, dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, de la garantia del 12% del total cost d'implantació dels serveis i

	Doc. original signat per: Sonia Bofarull Serrat 23/09/2021	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 23/09/2021 13:05:23
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Data caducitat còpia: 23/09/2024 00:00:00
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 3 de 8
			
		0CFYSGQW07MWE3Y5HYU3VJVU2FWF6ONV	

d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.”

Posteriorment, el 4 de març de 2009, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona acordà mantenir la suspensió de l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic subsector 3 del sector SAU-1 Isoladora A, fins que mitjançant un text refós s'incorporessin les prescripcions següents:

“- 1.1 Pel que fa a l'ordenació del sector, les illes que afronten amb el sistema d'espais lliures han de disposar d'una vialitat paral·lela a aquest espai lliure que garanteixi l'accés a les edificacions i les exigències de seguretat en cas d'incendi. Així mateix, la zona verda ha de tenir una amplada mínima de 30 m tot mantenint la mateixa superfície prevista de 6.398 m2. Respecte a la tipologia edificatòria de les construccions situades enfront a l'espai lliure, per una banda, s'ha de preveure una tipologia de major alçada, amb un ocupació màxima del 40% per a la zona d'edificacions plurifamiliars aïllades, i per l'altra, s'ha d'evitar l'edifici en tester de la zona d'edificacions unifamiliars aïllades respecte al sistema d'espais lliures.

-1.2 El sector ha de preveure la reserva del 20% del sostre residencial per a destinar-lo a habitatge de protecció oficial d'acord amb l'article 57.3 en el redactat del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

-1.3 El carrer Amadeu Vives (segons Pla parcial can Colomer) carrer situat al nord del sector i perpendicular al carrer del Sud, ha de tenir una amplada d'11 m, tal i com es preveu en el seu primer tram en el Pla parcial Can Colomer.

-1.4 S'ha d'esmenar l'errada material detectada en l'article 21 de les normes urbanístiques quan regula el paràmetre de l'edificabilitat neta de la zona d'habitatge plurifamiliar en bloc aïllat. Aquest paràmetre s'ha d'ajustar a la superfície d'illa de 3.796 m2, i a la superfície de sostre de 6.546,65 m2 determinades en el quadre de superfície de l'apartat 1.9 de la memòria.

-1.5 Cal el projecte d'urbanització s'aporti conjuntament amb el text refós del Pla parcial, amb les corresponents modificacions o bé que es tramiti separatament d'acord amb l'article 87.7 i 8 del TRLUC.

-2 El subsegüent acord d'aprovació definitiva restarà condicionat a la presentació davant l'Ajuntament, dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, de la garantia del 12% del total cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

-3 Recordar també que la publicació en el DOGC i consegüent executivitat de l'acord d'aprovació definitiva restarà condicionat a la signatura del conveni amb l'Agència

	Doc. original signat per: Sonia Bofarull Serrat 23/09/2021	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 23/09/2021 13:05:23
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Data caducitat còpia: 23/09/2024 00:00:00
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 4 de 8
			
		0CFYSGQW07MWE3Y5HYU3VJVU2FWF6ONV	

Catalana de l'Aigua, segons l'informe de l'esmentat organisme de data 19 de juliol de 2007.”

L'11 de maig de 2012, la Secció Tercera de la Sala Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va dictar sentència anul·lant les prescripcions 1.1 segon incís, 1.3, 1.4, 1.5 i 1.6 de l'acord de la CTUG de 24 de juliol de 2007.

El 6 de setembre de 2013, la Secció Tercera de la Sala Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va dictar sentència anul·lant les prescripcions 1.1 tercer incís, 1.2 i 1.3 de l'acord de la CTUG de 4 de març de 2009.

Planejament vigent

El planejament general vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal de Cassà de la Selva, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 15 de juliol de 2009. Les normes urbanístiques del Pla van ser publicades al DOGC 5503 de 11 de novembre de 2009.

El sector de sòl urbanitzable SUD 1.7c Isoladora_C té com a objectius:

- Donar continuïtat a la via de circumval·lació interna, a partir de Can Colomer i fins a la carretera de Llagostera, així com a la trama viària més menuda dins dels límits de l'actual sòl urbà.
- Prolongar cap al sud la trama viària provinent de la Rambla Onze de Setembre.

Les condicions d'ordenació, edificació i ús són les següents:

Àmbit: 25.103 m²
Sòl privat: 12.521 m² (48,88%)
Sòl públic: 12.582 m² (50,12%, dels quals espais lliures 27,64% i viari 22,48%)
Edificabilitat bruta: 0,55 m²st/m²sòl
Densitat: 40htges/ha (100htges)
Ús predominant: residencial
Gestió per compensació bàsica
Habitatge de protecció pública 20%

No obstant, el Pla parcial va iniciar la seva tramitació anteriorment a l'aprovació del POUM, d'acord amb les Normes subsidiàries de planejament de Cassà de la Selva aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 15 de febrer de 1989, i la Modificació puntual de les NNSS al sector 1 Isoladora aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 3 de desembre de 2003, que proposava l'ajust de l'àmbit del sector Isoladora.

L'Avanç de Pla del sector SAU-1, sector Isoladora va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 15 de desembre de 2005, i publicat al DOGC 4623 de 28 d'abril de 2006, que proposa la divisió del sector en tres subsectors.

	SAU 1 Isoladora	Subsector 1	Subsector 2	Subsector 3
--	-----------------	-------------	-------------	-------------



Doc. original signat per:
Sonia Bofarull Serrat
23/09/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CFYSGQW07MWE3Y5HYU3VJVU2FWF6ONV

Data creació còpia:
23/09/2021 13:05:23

Data caducitat còpia:
23/09/2024 00:00:00

Total àmbit	115.103 m² sòl	45.000 m² sòl	45.000 m² sòl	25.103 m² sòl
Vialitat	29.621 m ² sòl	11.837 m ² sòl	12.140 m ² sòl	5.644 m ² sòl
Equipament	17.261 m ² sòl	17.261 m ² sòl		
Espai lliure	16.482 m ² sòl	741 m ² sòl	8.803 m ² sòl	6.938 m ² sòl
Total	63.364 m² sòl	29.839 m² sòl	20.943 m² sòl	12.582 m² sòl
Z. edif. aïllades.	6.778 m ² sòl	6.778 m ² sòl		
Z. edif. en filera	21.175 m ² sòl		12.450 m ² sòl	8.725 m ² sòl
Z. edif. plurifam.	23.786 m ² sòl	8.383 m ² sòl	11.607 m ² sòl	3.796 m ² sòl
Total	51.739 m² sòl	15.161 m² sòl	24.057 m² sòl	12.521 m² sòl

Edificabilitat		0,55	0,55	0,55
Total sostre		24.750 m ² sostre	24.750 m ² sostre	13.806,65 m ² st
Densitat	43,87	50	40	40
Núm. d'hab.	505	225	180	100

D'aquests subsectors, s'ha desenvolupat el Pla parcial subsector 1 zona esportiva al sector 1 Isoladora aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 9 de febrer de 2006, i publicat al DOGC 4765 de 21 de novembre de 2006.

Tramitació municipal

El Ple de l'Ajuntament en sessió de 27 de maig de 2021, va acordar aprovar la verificació del Pla parcial urbanístic del sector SAU1 subsector 3 Isoladora, al municipi de Cassà de la Selva.

Informes

No s'han incorporat nous informes a l'expedient.

Normativa

El document incorpora la normativa urbanística, d'acord amb el que estableix l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, que es formalitza mitjançant 28 articles.

Valoració de l'expedient

D'acord amb la Sentència de la Secció Tercera de la Sala Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de 6 de setembre de 2013, que anul·la les prescripcions 1.1 tercer incís, 1.2 i 1.3 de l'acord de la CTUG de 4 de març de 2009, el document que ara es presenta únicament incorpora les determinacions, esmenes o modificacions de la resta de prescripcions:

Respecte a la prescripció 1.1 el document incorpora per a la zona d'habitatge plurifamiliar en bloc aïllat, clau IA-PA l'obligació de disposar d'un front mínim de 30 metres, de tal manera que només serà possible fer dues parcel·les, una per cada front de vial. També indica que l'ordenació de les edificacions que apareix als plànols és indicativa i que la



Doc. original signat per:
 Sonia Bofarull Serrat
 23/09/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CFYSGQW07MWE3Y5HYU3VJVU2FWF6ONV

Data creació còpia:
 23/09/2021 13:05:23

Data caducitat còpia:
 23/09/2024 00:00:00



definitiva requerirà de llicència d'obres posterior.

També justifica el compliment del DBSI del Codi tècnic de l'edificació en el sentit que el nombre màxim de plantes és de PB+PP, amb una alçada total màxima de 10m, pel que l'alçada d'evacuació descendent serà necessàriament inferior a 9m, i que per tant les edificacions no estaran condicionades a l'aplicació del punt 1.1. Aproximació als edificis, de la Secció SI5. Intervenció dels Bombers.

Respecte a la prescripció 1.4, es corregeix l'errada material.

Respecte a la prescripció 1.5, el document determina que el projecte d'urbanització es tramitarà per separat.

Respecte al punt 2 de l'acord, es recorda que la publicació en el DOGC i consegüent executivitat resta condicionada a la presentació davant l'Ajuntament, dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, de la garantia del 12% del total cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Pel que fa el punt 3 de l'acord, no s'ha aportat la signatura del conveni amb l'Agència Catalana de l'Aigua d'acord amb l'informe de l'organisme de data 19 de juliol de 2007.

En conseqüència, cal aportar o bé el conveni subscrit o bé un nou informe de l'ACA que indiqui com es concretaran i formalitzaran les condicions relatives a l'alta del sistema de sanejament.

Fonaments de dret

Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (d'aplicació per raons temporals).

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

1. Aprovar definitivament el Pla parcial urbanístic subsector 3 del sector SAU-1 Isoladora A, promogut per Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, SAREB i tramès per l'Ajuntament de Cassà de la Selva i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació de la signatura del conveni amb l'Agència Catalana de l'Aigua, segons l'informe de l'esmentat organisme de data 19 de juliol de 2007, o a l'obtenció d'un nou informe que validi com es concretaran i formalitzaran les condicions relatives a l'alta del sistema de sanejament. Pel cas que d'aquest nou informe es derivin prescripcions que calgui incorporar, serà necessària la presentació d'un text refós, verificat per





l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions que s'hagin derivat.

2. Indicar a l'Ajuntament i al promotor que l'eficàcia i consegüent executivitat d'aquest acord també quedarà supeditada a la presentació per part de l'Ajuntament de la documentació acreditativa de la formalització de la garantia del 12% del total cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'aplicació per raons temporals. El termini per a la constitució de la garantia és de 3 mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació.
3. Advertir a l'ajuntament i al promotor que si en el termini de 3 mesos no s'aporta la documentació assenyalada en el punt anterior es produirà la caducitat de l'expedient i el Pla parcial restarà sense cap efecte.
4. Notificar-ho a l'Ajuntament, al promotor i a les persones interessades.
5. Comunicar-ho a la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

Sònia Bofarull Serrat
La secretària de la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona

Signat electrònicament



Doc. original signat per:
Sonia Bofarull Serrat
23/09/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CFYSGQW07MWE3Y5HYU3VJVU2FWF6ONV

Data creació còpia:
23/09/2021 13:05:23

Data caducitat còpia:
23/09/2024 00:00:00