

Expedient: 11/46240

**Diligència:** La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 19 de juliol 2012 va adoptar el següent acord:

-1 Aprovar definitivament la modificació núm. 2 del Pla d'ordenació urbanística municipal que consisteix en la qualificació com a clau K de l'illa situada entre els carrers de la Via, Infància i Susvall i la supressió del PAU Cementiri Cell 7B, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Cassà de la Selva amb la incorporació d'ofici d'un nou article que determini el següent: "Es suprimeix la fitxa PAU 7B Cementiri Vell del capítol segon del títol V Regulació del sòl urbà".

Girona, 19 de juliol de 2012

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

2012/46240-AP Servei d'Urbanisme de Girona  
1er. exemplar

343

Ajuntament de CASSÀ DE LA SELVA  
REGISTRAR GENERAL

20 JUNY 2012

ENTRADA Núm.	SORTIDA Núm.
-----------------	-----------------

# 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

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats provisionalment  
En data, 28 JUNY 2012  
EL SECRETARI

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

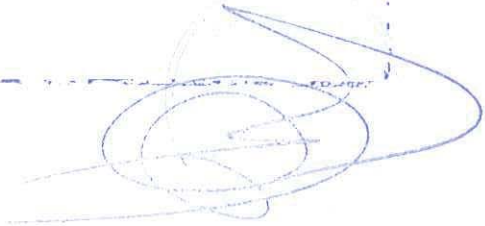
344

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.

 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  
són els aprovats provisionalment  
En data. 28 JUNY 2012  
EL SECRETARI





ÍNDEX

**1. MEMÒRIA.....4**

1.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS ..... 4

1.2. OBJECTIUS I JUSTIFICACIO ..... 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'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA ... 14

1.11. JUSTIFICACIÓ DE LA NO NECESSITAT DE REALITZAR L'ESTUDI D'AVALUACIÓ 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<sub>3</sub>. .... 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

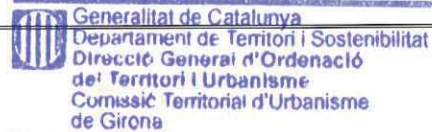
**4. PLA D'ETAPES .....50**

**5. PLÀNOLS.....52**

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats prèviament  
28 11 2012  
En data. ....  
EL SECRETARI



## 1. MEMÒRIA

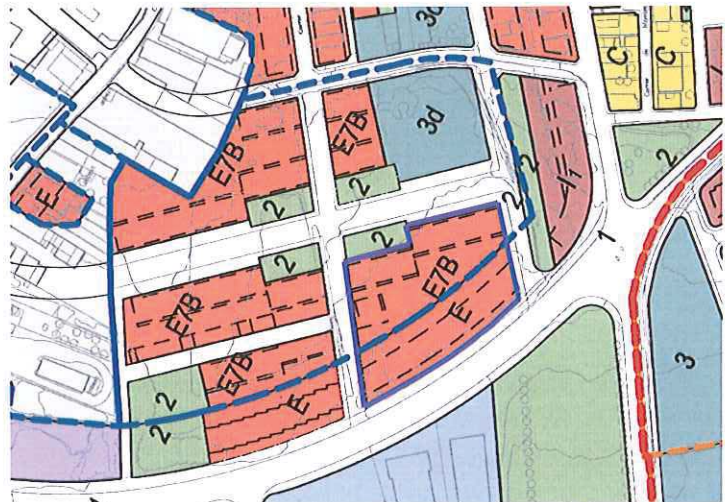


### 1.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

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.<sup>9</sup>

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.



Ambit i planejament vigent (POUM)  
DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats provisionalment  
En data. 28 JUNY 2012

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



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 sòls 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 paralyzada 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 4.773m<sup>2</sup>. 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 sòls 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.

Trobem 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 1.400m<sup>2</sup>

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.	Espectura 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.

DIL·LIGÈNCIA i Autenticitat dels documents són els aprovats provisionalment  
En data 28 JUNY 2012  
EL SECRETARI



349  
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



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

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats provisionalment

En data. 28 JUNY 2012

EL SECRETARI

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:**

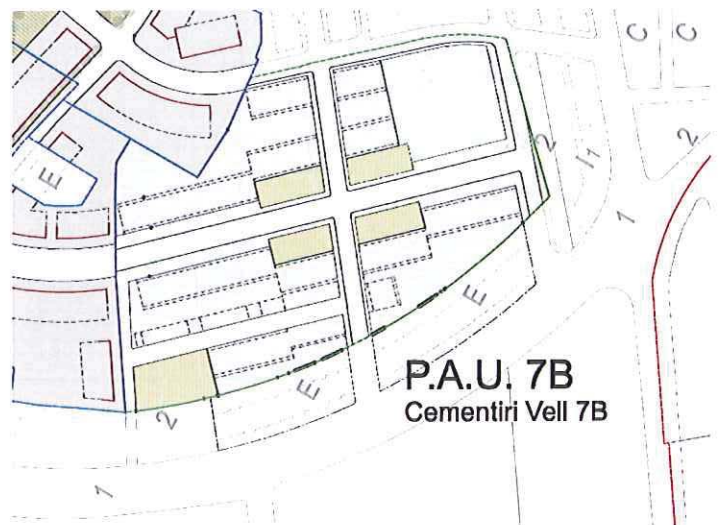
Els Ajuntaments poden elaborar la planificació estratègica comercial del municipi, la qual s'ha d'ajustar a les determinacions d'aquest Decret llei.

#### 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.



P.A.U. 7B  
Cementiri Vell 7B

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.

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



DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats provisionalment

En data, 28 JUNY 2012... EL SECRETARI

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 <sup>2</sup>	46%
E7b	2.592,02 m <sup>2</sup>	54%
<b>TOTAL</b>	<b>4.773,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

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 4.481,53m<sup>2</sup>; 2.369,99m<sup>2</sup> provinents de la qualificació E7b, i la resta 2.111,54m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
SÒL PRIVAT (màxims)	46,5 %	10.865 m <sup>2</sup>
SÒL PÚBLIC (mínims)	53,5 %	12.549 m <sup>2</sup>
Viari (1)	33,5 %	7.850 m <sup>2</sup>
Zones verdes i espais lliures (2)	10,0 %	2.346 m <sup>2</sup>
Equipament (3)	10,0 %	2.353 m <sup>2</sup>
edificabilitat bruta	11.506 m <sup>2</sup> st	0,49 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> 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'ús	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**

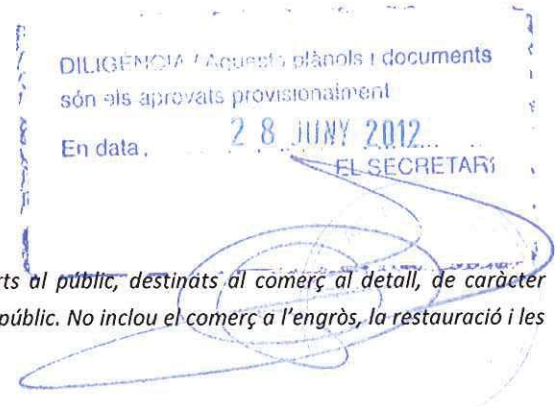
**Classificació i definició dels usos generals**

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. Atinent 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 m<sup>2</sup>.
- **Mitjans establiments comercials:** són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 700 m<sup>2</sup> i inferior als 2.000 m<sup>2</sup>.
- **Grans establiments comercials:** són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 2.000 m<sup>2</sup>, així com pels de més de 2.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> i inferior a 1000 m<sup>2</sup>, haurà de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del propi local.
- Si la superfície construïda és superior a 1000 m<sup>2</sup> 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.



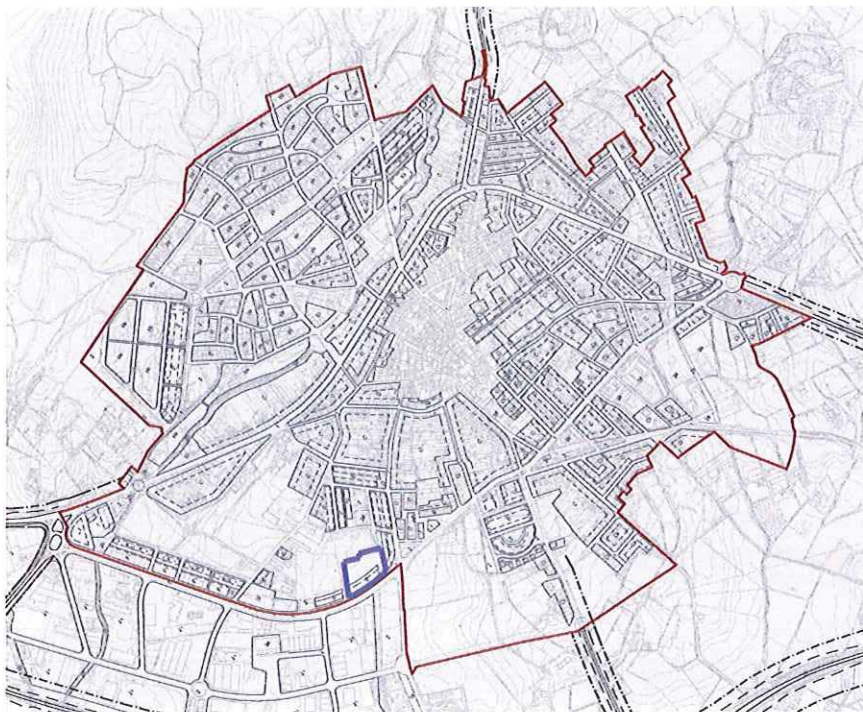
Memòria

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.



Localització de l'àmbit de la modificació dins la 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.

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.

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats provisionalment  
En data 28 JUNY 2012  
[Signature]



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



*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 1.300m<sup>2</sup> i inferior a 2.500m<sup>2</sup>, 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 K<sub>3</sub> (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 <sub>3</sub>	4.773,00 m <sup>2</sup> (sup. Àmbit)	100%
<b>TOTAL</b>	<b>4.773,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

La clau K<sub>3</sub>, queda definida segons els següents paràmetres urbanístics:

- Ordenació segons alineació a vial
- Sostre màxim: 4.481m<sup>2</sup>st
- 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 MPOUM de Cassà de la Selva.

DILIGÈNCIA / Aquestes plànols i documents són els aprovats provisionalment

En data. 28 JUNY 2012  
EL SECRETARI

### 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.

DILIGÈNCIA: Aquests plans i documents són els aprovats provisionalment  
En data. 28 JUNY 2012...  
EL SECRETARI

**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 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> 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



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



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 <sup>2</sup>	
Sostre	4.481m <sup>2</sup>	
Zones verdes, espais lliures i equipaments	7,5m <sup>2</sup> sòl x cada 100m <sup>2</sup> de st	336,08m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> sòl x cada 100m <sup>2</sup> de st	336,08m <sup>2</sup>
Clau E	2.047,55m <sup>2</sup> * de st	153,57 m <sup>2</sup>
Clau E7b	2.433,45m <sup>2</sup> * de st	182,51 m <sup>2</sup>

\*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 <sup>2</sup>
Sostre	0,49m <sup>2</sup> s/s	11.506m <sup>2</sup>
Zones verdes i espais lliures (2)	10,0 %	2.341,40m <sup>2</sup>
	20m <sup>2</sup> sòl x cada 100m <sup>2</sup> de st residencial	2.301,20m <sup>2</sup>
Equipament (3)	5,0 %	1.170,70m <sup>2</sup>
	20m <sup>2</sup> sòl x cada 100m <sup>2</sup> de st residencial	2.301,20m <sup>2</sup>

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, 2.346m<sup>2</sup> (espais lliures) + 2.353m<sup>2</sup> (equipaments) = 4.699m<sup>2</sup>
- Sostre de l'àmbit del PAU 7b sotmès a reordenació a través d'aquesta Modificació: 2.369,99m<sup>2</sup> (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 4.699m<sup>2</sup> de cessió total del sector:

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

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



2.346m² x 20,59% = 484,88m²

2.353m² x 20,59% = 483,44m²

Total = 968,32m²

- 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. Anàlisis 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

Table with 2 columns: Parameter and Value. Rows include Àmbit (13.679,46m2), Sostre (0,96m2st/m2sl, 13.154,00m2), Sòls de cessió (982,62m2), and Edificabilitat (0,075m2sòl/m2st).

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. 982,62m² x 16% = 157,22m²
- 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.

DILIGÈNCIA: Aquests plànols i documents són els aprovats provisionalment. En data: 28 JUNY 2012. EL SECRETARI

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 establí 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.

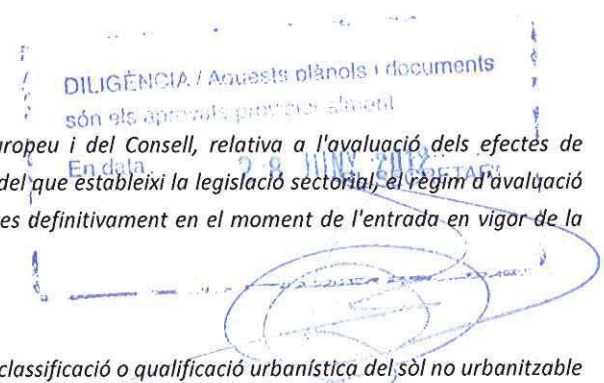
Disposició transitòria sisena

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.



DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats provisionalment

En data. 28 JUNY 2012

EL SECRETARI



## 2. NORMATIVA



### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARACTER GENERAL

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

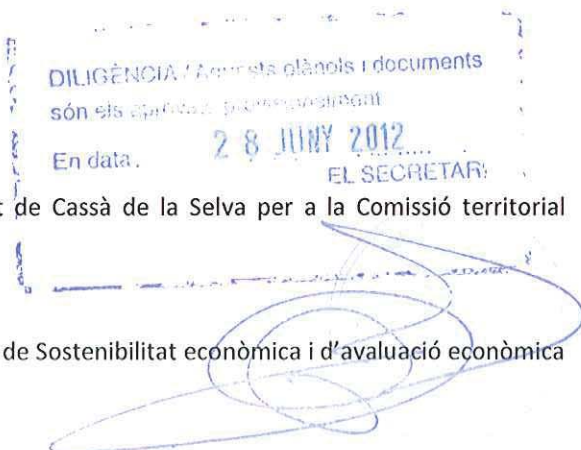
1. La present Modificació del POUM de Cassà de la Selva té per objecte la transformació i reordenació dels sòls que conformen la illa situada entre els carrers de la Via, Infància, Bugantó i Susvall. Sòls que el POUM qualificava de E i E7b, (habitatge unifamiliar en filera) i que la present modificació 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 4.773,00m<sup>2</sup>. 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.



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.

Normativa.



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 K<sub>3</sub>, terciari.

Art. 7 Zona d'alineació continua a vial, clau K<sub>3</sub>.

- 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.

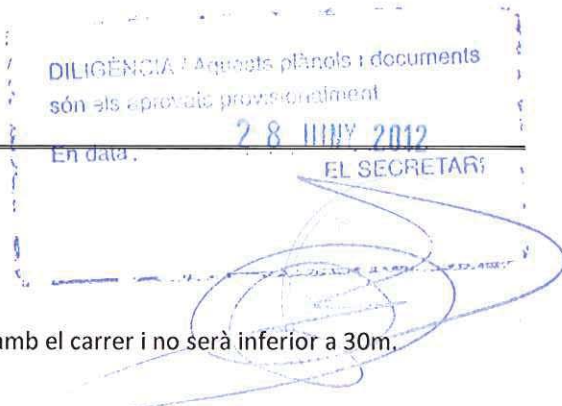
CAPÍTOL III. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LA ORDENACIÓ

Art. 8 Condicions específiques de la parcel·lació

- 1. Parcel·la mínima: 4.773,00m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>st.





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.  
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 corporació 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.

**CAPÍTOL V.**


Es suprimeix la fitxa PAU 7B Cementiri Vell del capítol segon del títol V Regulació del sòl urbà de les normes urbanístiques del POUM.

Expedient: 11/46240

**Diligència:** La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 19 de juliol 2012 va adoptar el següent acord:

-1 Aprovar definitivament la modificació núm. 2 del Pla d'ordenació urbanística municipal que consisteix en la qualificació com a clau K de l'illa situada entre els carrers de la Via, Infància i Susvall i la supressió del PAU Cementiri Cell 7B, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Cassà de la Selva amb la incorporació d'ofici d'un nou article que determini el següent: "Es suprimeix la fitxa PAU 7B Cementiri Vell del capítol segon del títol V Regulació del sòl urbà".

Girona, 19 de juliol de 2012

  
 La secretària de la Comissió

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

---

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

---

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

DILIGÈNCIA: Aquests plànols i documents  
són els aprovats provisionalment

En data,

28 JUNY 2012

EL SECRETARI



**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)

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats provisionalment

En data, 28 JUNY 2012

EL SECRETARI



# I. MEMÒRIA

## 1. Antecedents

Vist l'escrit de data 17 de novembre de 2011 i número de registre d'entrada: 4865, pel 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."*

DILIGÈNCIA/ Aquests plànols i documents són els aprovats provisionalment

En data. 28 JUNY 2012

EL SECRETARI

## 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'entitat mercantil





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

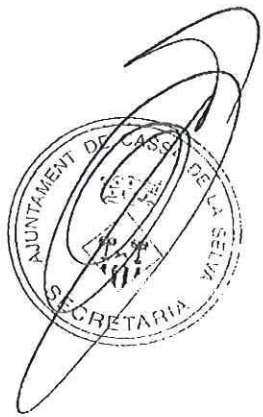
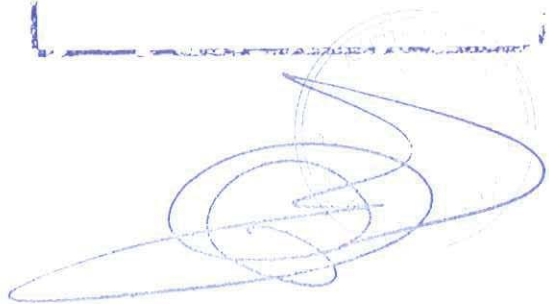
DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats provisionalment  
En data. 28 JUNY 2012.  
EL SECRETARI

Joan Bataller Garriga  
Cap de serveis jurídics

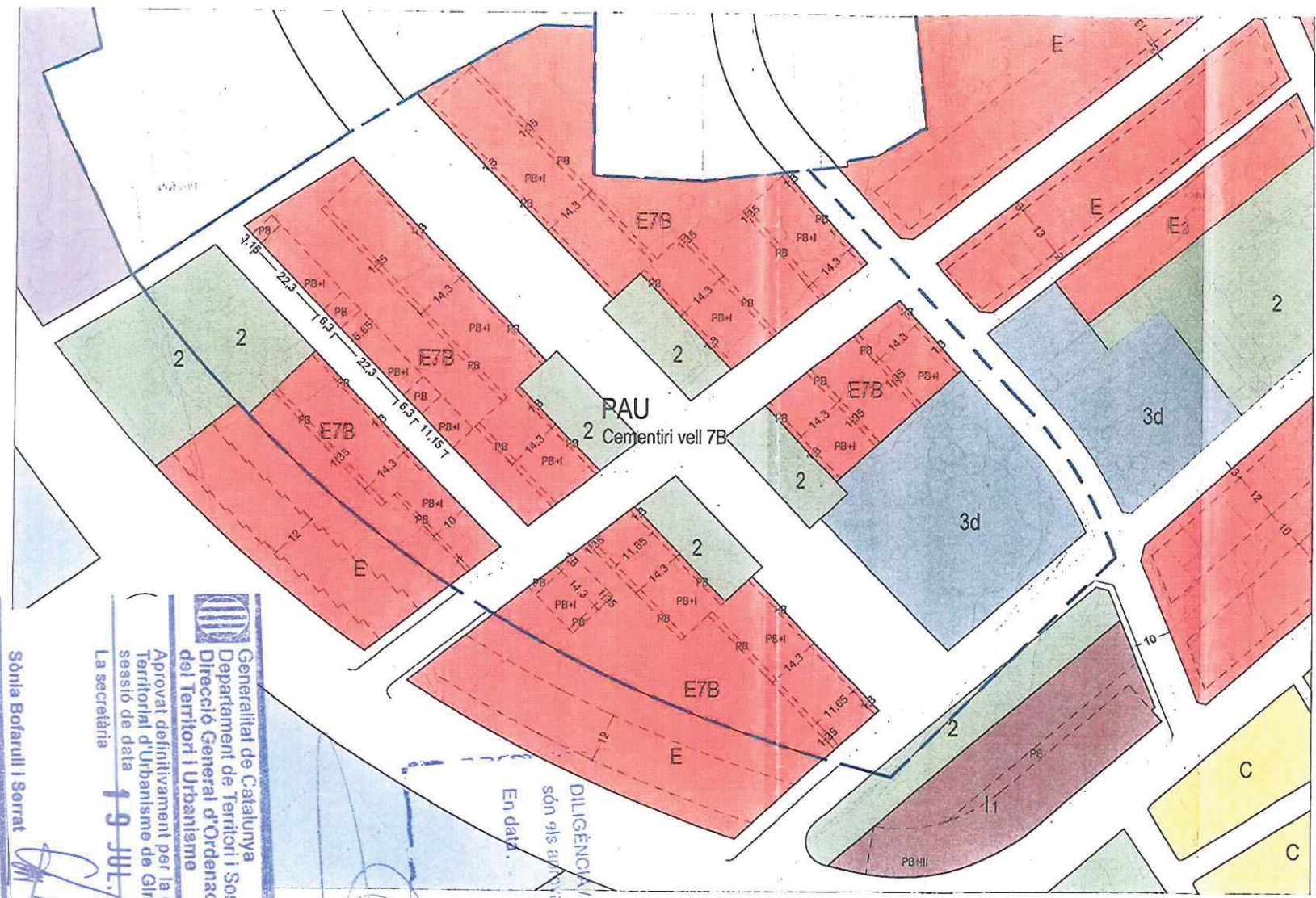


DILIGÈNCIA // aquests plànols i documents  
són els aprovats provisionalment  
En data, ... 28 JUNY 2012.....  
EL SECRETARI

**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

La secretària  
**19 JUL. 2012**

Sònia Botarull i Serrat

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

Approvat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Girona en  
 sessió de data

DILIGÈNCIA / Equips, plànols i documents  
 són als arxius provisionalment  
 En data: **28 JUNY 2012**  
 EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA  
 Serveis Tècnics Municipals  
 Adreça: Rambla Onze de Setembre, 107 - 17244 - Cassà de la Selva  
 Telèfon 972 464370 - Fax: 972 464371  
 e-mail: ajuntament@cassa.cat

JORDI FABRELLAS I SURIA  
 Arquitecte municipal

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 SÚSVALLS

PLÀNOL,  
**ESTAT ACTUAL POUM**  
 DATA: NOVENBRE 2011 PLÀNOL NÚM. **01**

3502

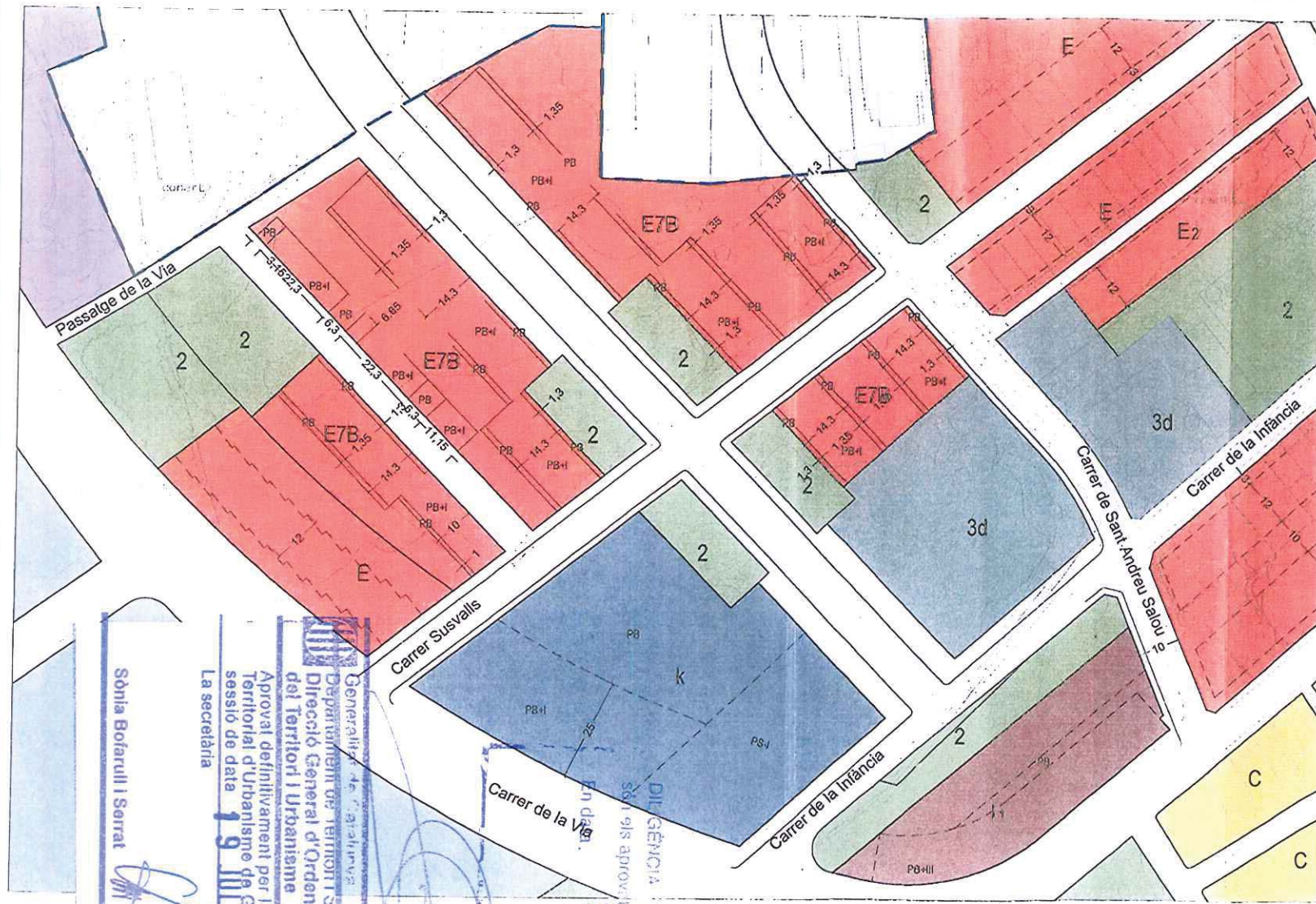


**SISTEMES**

- 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



Sònia Bofarull i Serrat

La secretària  
 Aprobació definitiva per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Girona 87  
 sessió de data 19 JUNY 2012

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

DIAGRAMA d'avaluació i gestió dels recursos i documents  
 En data 28 JUNY 2012  
 EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA  
 Serveis Tècnics Municipals  
 Adreça: Rambla Oliba de Sotomoro, 107 - 17241 - Cassà de la Selva  
 Telèfon: 972 464370 - Fax: 972 464371  
 e-mail: ajuntament@cassa.cat

JORDI FABRELLAS I SUMA  
 Arquitecte municipal

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  
**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2 DEL POUM**  
 E 1/1000  
 DATA: NOVEMBRE 2011 PLÀNOL NÚM. 02

368



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.

369

Annex.

---

## ANNEX II: FITXES DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT

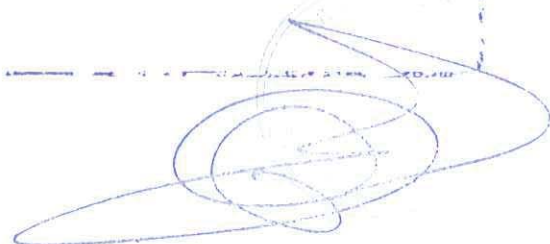
---

 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  
són els aprovats provisionalment

En data, 28 JUNY 2012

EL SECRETARI





Información Registral expedida por

**IGNACIO GONZALEZ HERNANDEZ**

**Registrador de la Propiedad de GIRONA 3**

Riu Freser, 80 - GIRONA

tlfno: 0034 972 200854

correspondiente a la solicitud formulada por

**MERCADONA SA.**

con DNI/CIF: A46103834

**Interés legítimo alegado:**

**Investigación para contratación o interposición de acciones**

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

**Identificador de la solieitud: P25HH36P**

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.





R

Registradores de España

37X

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 3



Solicitante:

FINCA DE CASSA DE LA SELVA Nº: 8909

IDUFIR: 17011000272175

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- PARCELA señalada con los números UNO y CUATRO en el plano de adjudicación de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la UNITAT D'ACTUACIO IV, FEVE-II, del término municipal de CASSA DE LA SELVA, de superficie DOS MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO METROS, NUEVE DECIMETROS CUADRADOS. LINDA: al Norte, con límite de la actuación y mediante ésta con suelo urbanizable; al Este y Sur, con vial de la actuación; y al Oeste, con vial de la actuación y mediante éste, límite de la actuación.

TITULARIDADES

FINQUES FONTAJAU S.L., , con C.I.F. número B17424011

Participación: 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de agrupacion.

Formalizada en escritura pública con fecha 27/04/06, autorizada en GIRONA, por DON FRANCISCO VIVAS ARJONA, nº de protocolo 1.840.

Inscripción: 1ª Tomo: 2.823 Libro: 209 Folio: 86 Fecha: 20/06/2006

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats provisionalment  
En data, 28 JUNY 2012  
EL SECRETARI

CARGAS PROCEDENCIA

De PROCEDENCIA por AGRUPACION. Le corresponde una cuota de participación en el saldo de la liquidación definitiva del 23,17810 por ciento de los gastos de urbanización, quedando afectada en el pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional por un importe de 69.050,09 euros, resultante de la inscripción 1ª.

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por AGRUPACION)

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 20/06/2006, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 6ª. ACTUALMENTE CADUCADA

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 7472. Inscripción: 6. Tomo: 2785. Libro: 195. Folio: 92. Fecha: 20/06/2006.

De PROCEDENCIA por AGRUPACION. Le corresponde una cuota de participación en el saldo de la liquidación definitiva del 13,93506 por ciento de los gastos de urbanización, quedando afectada en el pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional por un importe de 34.034,86 euros, resultante de la inscripción 1ª.



A0E0656CB8F7455A65314E575B04C0D

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



CARGAS PROPIAS



- AFECCIÓN..

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 20/06/2006, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 1ª. ACTUALMENTE CADUCADA

Según nota al margen de la inscripción 1ª de fecha 20/06/06.

Una HIPOTECA a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL, actualmente CAIXA D'ESTALVIS UNIO DE CAIXES DE MANLLEU, SABADELL I TERRASSA, para responder de a) del pago del saldo definitivo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito previsto en la letra C) de la cláusula Primera-bis, hasta un máximo de SEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y UN CENTIMOS que se compone de SEIS MILLONES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS por principal, y de un máximo de DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL SESENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y UN CENTIMOS por el eventual exceso que pudiera producirse al cerrar la cuenta y adeudar en ella la partida de intereses que no hayan sido satisfechos al momento de dicho cierre y liquidación de la cuenta; b) de la cantidad máxima de NOVECIENTOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON VEINTICINCO CENTIMOS por intereses de demora devengados a partir del cierre de la cuenta; y c) de la suma de TRESCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO OCHENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS para costas y gastos; con un plazo que finaliza el día 27/04/2039. TASADA para subasta en 7.502.044 euros. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Girona, Don Vivas Arjona, Francisco, el día 27/04/2006, número 1841 de protocolo. Constituida en la inscripción 2ª de fecha 20/07/2006.

Inscripción 2ª, del tomo 2.823, libro 209, folio 86 con fecha 20/07/2006. Formalizada en escritura con fecha 27/04/06, autorizada en GIRONA, por DON FRANCISCO VIVAS ARJONA, nº de protocolo 1.841.

NOVADA EN PARTE en cuanto al plazo de duración del crédito que se amplía hasta el 27 de abril de 2041, siendo la primera cuota el 27 de mayo de 2011; en cuanto al interés inicial pasa a ser del cinco coma cincuenta por ciento, en virtud de escritura autorizada el tres de julio de dos mil nueve por el Notario de Girona don Joan Bernà Xirgo, número 2038 de protocolo, que causó la inscripción 3ª de fecha 19 de agosto de 2009.

NOVADA NUEVAMENTE en parte, En cuanto a la primera disposición del crédito se mantiene el plazo total hasta el 27 de abril de 2041, y se introduce una nueva fase de carencia de amortización hasta el 27 de marzo de 2014, siendo el pago de la primera cuota mixta el 27 de mayo de 2014. El tipo de interés para la primera disposición y hasta el 27 de marzo de 2012 será el TRES COMA CINCUENTA POR CIENTO. El tipo de interés para la segunda y sucesivas disposiciones y hasta el día 27 de abril de 2011 el tipo de interés será del CINCO COMA CUATROCIENTOS CATORCE POR CIENTO. El tipo máximo no podrá superar el DOCE POR CIENTO NOMINAL ANUAL, y el tipo de interés de demora será del dieciocho coma setenta y cinco por ciento; en virtud de escritura autorizada por el Notario de Girona, don Joan Bernà Xirgo, el veintinueve de marzo de dos mil once, número 526 de protocolo, que causó la inscripción 4ª de fecha 10 de mayo de 2011.

Cambiada su denominación según la citada inscripción 4ª.

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats provisionalment

En data.

28 JUNY 2012

EL SECRETARI

- AFECCIÓN..

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 20/07/2006, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 2ª. ACTUALMENTE CADUCADA

Según nota al margen de la inscripción 2ª de fecha 20/07/06.



A1E0C556CEBFFA55A85314E375B04C3D



- AFECCIÓN..

Los derechos objeto de la inscripción quedan afectos por cinco años al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda a practicar por el impuesto de TP y AJD; se han pagado por autoliquidación cero euros. Según nota al margen de la Insc/Anot: 3ª de fecha 19/08/09.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Infraestructures  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Girona

- AFECCIÓN..

Los derechos objeto de la inscripción 4ª quedan afectos por cinco años al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda practicar por el impuesto de TP y AJD; se han pagado por autoliquidación 0 euros.

Según nota al margen de la Insc/Anot: 4ª de fecha 10/05/11.



Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

DILIGÈNCIA / Aquestes dades i documents  
són els aprovats provisionalment  
En data: 28 JUNY 2012.  
EL SECRETARI

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de SEIS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE, antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIAS -----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, y carece de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos solo se acredita en perjuicio de tercero por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros basados en dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, que podrán ejercitar dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

\*[PIE\_PAGINA]\*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE CASSA DE NÚM: 8909  
Pág: \*[PIE\_PAGINA]\*

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



A0E00556CBBFF455A95314E375B04C30

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

DILIGÈNCIA Aquests plànols i documents són els aprovats provisionalment

En data, ... 28 JUNY 2012 .....

EL SECRETARI



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

Información Registral expedida por

**IGNACIO GONZALEZ HERNANDEZ**

**Registrador de la Propiedad de GIRONA 3**

Riu Freser, 80 - GIRONA

tlfno: 0034 972 200854

correspondiente a la solicitud formulada por

**MERCADONA SA.**

con DNI/CIF: A46103834

Interés legítimo alegado:

**Investigación para contratación o interposición de acciones**

DILIGÈNCIA / Aquesta diligència i documents  
són els aprovats i previstos al text  
En data: **28 JUNY 2012**  
EL SECRETARI



**Identificador de la solicitud: P24CQ45N**

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 3

Solicitante:

FINCA DE CASSA DE LA SELVA Nº: 9062

IDUFIR: 17011000273707

\_\_\_\_\_ DESCRIPCION DE LA FINCA \_\_\_\_\_

URBANA: PARCEL·LA NUMERO 57: Solar situat en el terme municipal de Cassà de la Selva, en el Pla Parcial Urbanístic Cementiri Vell Sector 7 Subsector B. Superfície: 120,30 m2. LLINDARS: NORD, Vial; SUD, Finques de la unitat d'actuació IV FEBE II; EST, Vial; OEST, Parcel·la número 56. EDIFICABILITAT: 171,27 m2 sostre. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Habitatge unifamiliar entre mitgeres.

REFERENCIA CATASTRAL:

\_\_\_\_\_ TITULARIDADES \_\_\_\_\_

GIRONA-CASSA CENTRAL S.L., , con C.I.F. número B17693409

Participación: 100,000000% (100/100) del pleno dominio por título de compensacion urbanistica.

Formalizada en mandamiento administrativo con fecha 12/06/06, autorizada en CASSA DE LA SELVA, AJUNTAMENT DE CASSA DE LA SELVA, nº de protocolo 2.006.000.000.

Inscripción: 1ª Tomo: 2.842 Libro: 214 Folio: 206 Fecha: 10/01/2007

Y de CERTIFICACION administrativa expedida el día 31 de octubre de 2006 por el secretario accidental del Ayuntamiento de Cassà de la Selva, con el visto bueno del señor Alcalde.

\_\_\_\_\_ CARGAS PROCEDENCIA \_\_\_\_\_

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 04/03/2002, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 10ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 956. Inscripcion: 10. Tomo: 2576. Libro: 138. Folio: 16. Fecha: 04/03/2002.

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 27/09/2002, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 11ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

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



13A8E7A5B3F3D7336A85D8E8A0C2A7C811

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 956. Inscripción: 11. Tomo: 2576. Libro: 138.  
Folio: 16. Fecha: 27/09/2002.

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

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 23/04/2004, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 12ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 956. Inscripción: 12. Tomo: 2576. Libro: 138.  
Folio: 17. Fecha: 23/04/2004.

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 04/03/2002, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 6ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 1163. Inscripción: 6. Tomo: 2559. Libro: 133.  
Folio: 191. Fecha: 04/03/2002.

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 07/02/2005, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 7ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 1163. Inscripción: 7. Tomo: 2559. Libro: 133.  
Folio: 191. Fecha: 07/02/2005.

- AFECCIÓN. Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados desde el día 21/04/2004, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 1ª1.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Cantidad afecta: 523,6 euros. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 8031. Inscripción: 1. Tomo: 2742. Libro: 183.  
Folio: 85. Fecha: 21/04/2004.

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 04/03/2002, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 2ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 3898. Inscripción: 2. Tomo: 2688. Libro: 167.  
Folio: 104. Fecha: 04/03/2002.

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 21/04/2004, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 4ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 3898. Inscripción: 4. Tomo: 2688. Libro: 167.  
Folio: 104. Fecha: 21/04/2004.

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

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



13A8E7AB5F8FD736A8B0E9A0C2A7CB11

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 21/04/2004, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 1ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 8029. Inscripción: 1. Tomo: 2742. Libro: 183. Folio: 81. Fecha: 21/04/2004.

- AFECCIÓN. Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados desde el día 21/04/2004. , al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 1ª1.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA) ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 4522. Inscripción: 4. Tomo: 2628. Libro: 151. Folio: 190. Fecha: 21/04/2004.

CARGAS PROPIAS

- AFECCIÓN..

Aquesta finca queda AFECTADA en el pagament del saldo del compte de liquidació provisional per un import de 19.995,95 euros, l'afecció de la qual tindrà el caràcter de posposable a la hipoteca o hipoteques que hagin de constituir-se al llarg de la vigència de l'afecció de qualsevol que sigui l'import de la garantia i la seva durada, sempre que l'esmentada hipoteca o hipoteques es constitueixin amb la finalitat de garantir crèdits per finançar les despeses d'urbanització del sector i li correspon una QUOTA DE PARTICIPACIÓ en el saldo de la liquidació definitiva del 1,47044 per cent del cost d'urbanització, resultant de la inscripció 1a.

Según nota al margen de la inscripción 1ª de fecha 10/01/07.

- AFECCIÓN. Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados desde el día 10/01/2007 , al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción: 1ª..

Según nota al margen de la inscripción 1ª de fecha 10/01/07.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats provisionalment

En data. 28 JUNY 2012 EL SECRETARI

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de UNO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, y carece de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos solo se acredita en perjuicio de tercero por certificación del Registro



13A8E7A56F9D7336A58DE8A0C2A70811

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



(Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros basados en dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, que podrán ejercitar dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

\*[PIE\_PAGINA]\*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE CASSA DE NÚM: 9062  
Pág: \*[PIE\_PAGINA]\*



ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.





Información Registral expedida por

**IGNACIO GONZALEZ HERNANDEZ**

**Registrador de la Propiedad de GIRONA 3**

Riu Freser, 80 - GIRONA

tlfno: 0034 972 200854

correspondiente a la solicitud formulada por

**MERCADONA SA.**

con DNI/CIF: A46103834

**Interés legítimo alegado:**

**Investigación para contratación o interposición de acciones**

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats provisionalment

En data . . . 2.8. JUNY 2012 . . .

EL SECRETARI

**Identificador de la solicitud: P24CQ45U**

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



71A10FD0FC3E3E077F34369E4CB09CD

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,  
que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores,  
citando el identificador de la solicitud.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 3

Solicitante:

FINCA DE CASSA DE LA SELVA Nº: 9063

IDUFIR: 17011000273714

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCEL-LA NUMERO 58: Solar situat en el terme municipal de Cassà de la Selva, en el Pla Parcial Urbanístic Cementiri Vell Sector 7 Subsector B. Superfície: 141,63 m2. LLINDARS: NORD, Parcel·les número 46, 47 i 48; SUD, Parcel·la número 59; EST, Parcel·la número 49; OEST, Vial. EDIFICABILITAT: 171,27 m2 sostre. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Habitatge unifamiliar entre mitgeres.

REFERENCIA CATASTRAL:

TITULARIDADES

GIRONA-CASSA CENTRAL S.L., , con C.I.F. número B17693409

Participación: 100,000000% (100/100) del pleno dominio por título de compensacion urbanistica.

Formalizada en mandamiento administrativo con fecha 12/06/06, autorizada en CASSA DE LA SELVA, AJUNTAMENT DE CASSA DE LA SELVA, nº de protocolo 2.006.000.000.

Inscripción: 1ª Tomo: 2.842 Libro: 214 Folio: 209 Fecha: 10/01/2007

Y de CERTIFICACION administrativa expedida el día 31 de octubre de 2006 por el secretario accidental del Ayuntamiento de Cassà de la Selva, con el visto bueno del señor Alcalde.

CARGAS PROCEDENCIA

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

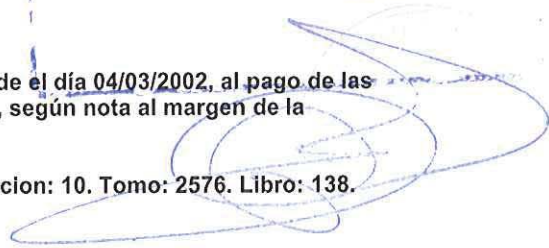
Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 04/03/2002, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 10ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 956. Inscripción: 10. Tomo: 2576. Libro: 138. Folio: 16. Fecha: 04/03/2002.

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 27/09/2002, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 11ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

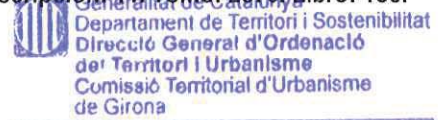
DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats provisionalment  
28 JUNY 2012  
En data...  
EL SECRETARI



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 956. Inscripció: 11. Tomo: 2576. Libro: 138. Folio: 16. Fecha: 27/09/2002.



- AFECCIÓ.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 23/04/2004, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 12ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 956. Inscripció: 12. Tomo: 2576. Libro: 138. Folio: 17. Fecha: 23/04/2004.

- AFECCIÓ.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 04/03/2002, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 6ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 1163. Inscripció: 6. Tomo: 2559. Libro: 133. Folio: 191. Fecha: 04/03/2002.

- AFECCIÓ.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 07/02/2005, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 7ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 1163. Inscripció: 7. Tomo: 2559. Libro: 133. Folio: 191. Fecha: 07/02/2005.

- AFECCIÓ. Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados desde el día 21/04/2004. , al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 1ª1.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Cantidad afecta: 523,6 euros. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 8031. Inscripció: 1. Tomo: 2742. Libro: 183. Folio: 85. Fecha: 21/04/2004.

- AFECCIÓ.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 04/03/2002, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 2ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 3898. Inscripció: 2. Tomo: 2688. Libro: 167. Folio: 104. Fecha: 04/03/2002.

- AFECCIÓ.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 21/04/2004, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 4ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 3898. Inscripció: 4. Tomo: 2688. Libro: 167. Folio: 104. Fecha: 21/04/2004.

- AFECCIÓ.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

DILIGÈNCIA i quèts originals i documents són depositats al registre  
En data: 28 JUNY 2012  
EL SECRETARI



71A10F00FC3E2E077F34938E4CB09CD

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.





Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 21/04/2004, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 1ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 8029. Inscripción: 1. Tomo: 2742. Libro: 183. Folio: 81. Fecha: 21/04/2004.

- AFECCIÓN. Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados desde el día 21/04/2004. , al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 1ª.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA) ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 4522. Inscripción: 4. Tomo: 2628. Libro: 151. Folio: 190. Fecha: 21/04/2004.



\_\_\_\_\_ CARGAS PROPIAS \_\_\_\_\_

- AFECCIÓN..

Aquesta finca queda AFECTADA en el pagament del saldo del compte de liquidació provisional per un import de 19.995,95 euros, l'afecció de la qual tindrà el caràcter de posposable a la hipoteca o hipoteques que hagin de constituir-se al llarg de la vigència de l'afecció de qualsevol que sigui l'import de la garantia i la seva durada, sempre que l'esmentada hipoteca o hipoteques es constitueixin amb la finalitat de garantir crèdits per finançar les despeses d'urbanització del sector i li correspon una QUOTA DE PARTICIPACIÓ en el saldo de la liquidació definitiva del 1,47044 per cent del cost d'urbanització, resultant de la inscripció 1a.

Según nota al margen de la inscripción 1ª de fecha 10/01/07.

- AFECCIÓN. Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados desde el día 10/01/2007 , al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción: 1ª..

Según nota al margen de la inscripción 1ª de fecha 10/01/07.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents són els aprovats provisionalment En data: 28 JUNY 2012 EL SECRETARI

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de UNO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE, antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIAS -----

- 1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, y carece de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos solo se acredita en perjuicio de tercero por certificación del Registro

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



71A10FDDFC3E2EF07F344385E4C6D9CD



(Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros basados en dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, que podrán ejercitar dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

\*[PIE\_PAGINA]\*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE CASSA DE NÚM: 9063  
Pág: \*[PIE\_PAGINA]\*



ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.





R

Registradores de España

Información Registral expedida por

**IGNACIO GONZALEZ HERNANDEZ**

**Registrador de la Propiedad de GIRONA 3**

Riu Freser, 80 - GIRONA

tlfno: 0034 972 200854



DEF6157205760400068630842C306030K

correspondiente a la solicitud formulada por

**MERCADONA SA.**

con DNI/CIF: A46103834

Interés legítimo alegado:

**Investigación para contratación o interposición de acciones**



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

**Identificador de la solicitud: P24CQ46P**

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 3

Solicitante:

FINCA DE CASSA DE LA SELVA Nº: 9064

IDUFIR: 17011000273721



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

DESCRIPCION DE LA FINCA



URBANA: PARCEL·LA NUMERO 59: Solar situat en el terme municipal de Cassà de la Selva, en el Pla Parcial Urbanístic Cementiri Vell Sector 7 Subsector B. Superfície: 246,02 m2. LLINDARS: NORD, Parcel·la número 58; SUD, Finques de la unitat d'actuació IV FEBE II; EST, Parcel·la número 49; OEST, Vial. EDIFICABILITAT: 171,27 m2 sostre. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Habitatge unifamiliar entre mitgeres.

REFERENCIA CATASTRAL:

TITULARIDADES

GIRONA-CASSA CENTRAL S.L., con C.I.F. número B17693409

Participación: 100,000000% (100/100) del pleno dominio por título de compensacion urbanística.

Formalizada en mandamiento administrativo con fecha 12/06/06, autorizada en CASSA DE LA SELVA, AJUNTAMENT DE CASSA DE LA SELVA, nº de protocolo 2.006.000.000.

Inscripción: 1ª Tomo: 2.842 Libro: 214 Folio: 212 Fecha: 10/01/2007

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
 són els aprovats provisionalment  
 En data: 28 JUNY 2012  
 EL SECRETARI

Y de CERTIFICACION administrativa expedida el día 31 de octubre de 2006 por el secretario accidental del Ayuntamiento de Cassà de la Selva, con el visto bueno del señor Alcalde.

CARGAS PROCEDENCIA

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 04/03/2002, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 10ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 956. Inscripcion: 10. Tomo: 2576. Libro: 138. Folio: 16. Fecha: 04/03/2002.

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 27/09/2002, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 11ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.





Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 956. Inscripcion: 11. Tomo: 2576. Libro: 138. Folio: 16. Fecha: 27/09/2002.

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 23/04/2004, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 12ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 956. Inscripcion: 12. Tomo: 2576. Libro: 138. Folio: 17. Fecha: 23/04/2004.

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)



Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 04/03/2002, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 6ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 1163. Inscripcion: 6. Tomo: 2559. Libro: 133. Folio: 191. Fecha: 04/03/2002.

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 07/02/2005, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 7ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 1163. Inscripcion: 7. Tomo: 2559. Libro: 133. Folio: 191. Fecha: 07/02/2005.

- AFECCIÓN. Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados desde el día 21/04/2004. , al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 1ª1.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Cantidad afecta: 523,6 euros. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 8031. Inscripcion: 1. Tomo: 2742. Libro: 183. Folio: 85. Fecha: 21/04/2004.

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 04/03/2002, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 2ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 3898. Inscripcion: 2. Tomo: 2688. Libro: 167. Folio: 104. Fecha: 04/03/2002.

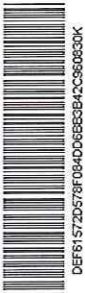
- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 21/04/2004, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 4ª. ACTUALMENTE CADUCADA.

Por Procedencia De La Finca De Cassa De La Selva Nº: 3898. Inscripcion: 4. Tomo: 2688. Libro: 167. Folio: 104. Fecha: 21/04/2004.

- AFECCIÓN.. (Carga de PROCEDENCIA por SUBFINCA)

DILIGÈNCIA / Aquests plànols + documents són els aprovats provisionalment En data, 28 JUNY 2012



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.





gravamen de los bienes inscritos solo se acredita en perjuicio de tercero por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros basados en dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, que podrán ejercitar dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

\*[PIE\_PAGINA]\*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE CASSA DE NÚM: 9064  
Pág: \*[PIE\_PAGINA]\*



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

### ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
són els aprovats provisionalment  
En data: 28 JUNY 2012  
EL SECRETARI

### 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.

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

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.



391

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.

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.

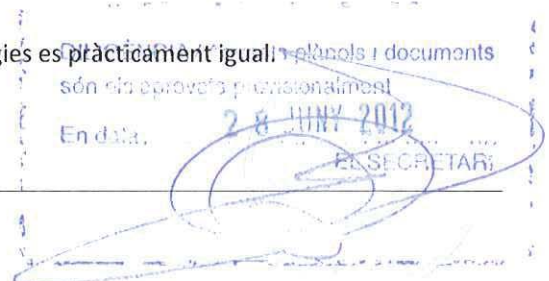
Dels estudis realitzats obtenim que el valor de venda per m² construït d'habitatge unifamiliar aparellat equival a 1.455,44€/m² i per m² construït d'ús comercial equival a 1.370,80€/m².

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	€/m²st	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	€/m²st	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:

Vs=(Vv-(Vc\*1,4))/1,4, on:

- Vs = valor del sòl
- Vv= valor de venda
- Vc = valor de construcció



Quadre 12. Valor del sòl:

	€/m² 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€
<b>RENDIMENT DEL PLA</b>	<b>6.521.843.37€</b>	<b>5.889.167,30€</b>

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 Pelagrí 40	180	235000
Unifamiliar aparellada	Carrer Molí 122	188	198000
Unifamiliar aparellada	Carrer Francesc 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

DILIGÈNCIA / Aquests plànols i documents  
 són els aprovats provisionalment  
 En data, 28 JUNY 2012  
 EL SECRETARI

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

DILIGÈNCIA / Aquests dibuixos i documents són els aprovats provisionalment

En data. 28 JUNY 2012...

EL SECRETARI



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.

Pla d'etapes.

### 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.


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

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



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.

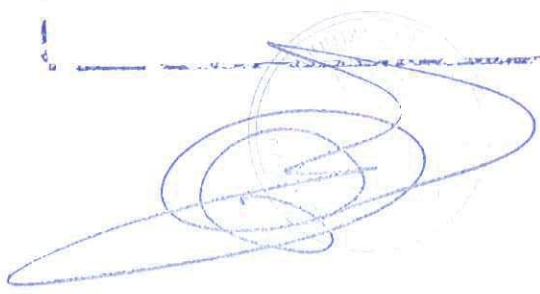
---

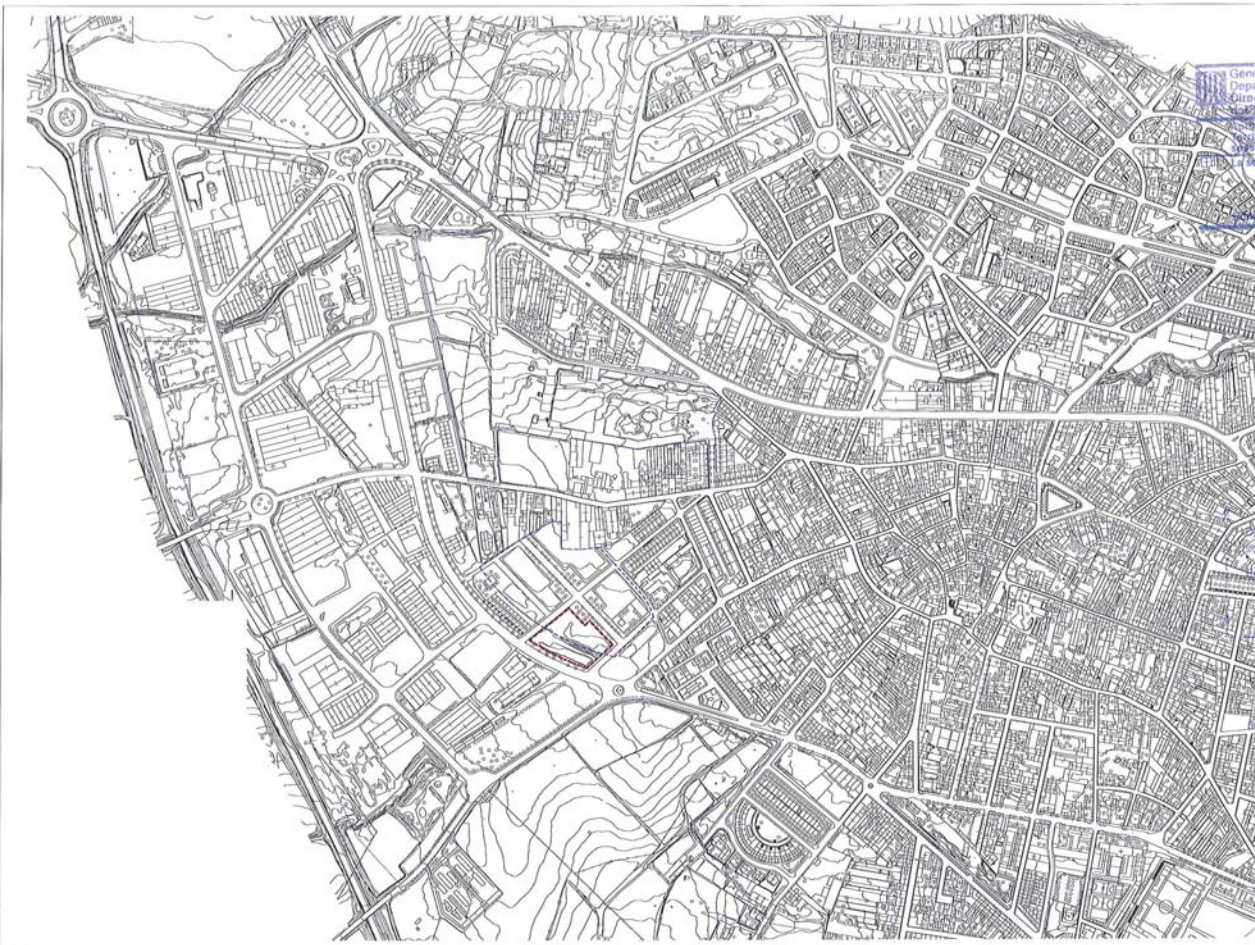
## 5. PLÀNOLS

---

 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  
són els aprovats provisionalment  
En data, 28 JUNY 2012  
EL SECRETARI





Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Aprobat definitivament per la Comissió  
 Reguladora d'Urbanisme de Girona en  
 sessió de data **19 Jul 2012**  
 El Secretari

  
 M. Bofarull i Serrat

AGENCIA / Arquitectes plànols i documents  
 aprovats provisionalment  
 data: **28 Jul 2012**  
 EL SECRETARI



--- LÍMIT DE CANVI RELATIU DELS CARREERS DE LA VIA, PAVIMENT, BARRIÉS, SINYALS  
 --- LÍMIT DEL PAU 7A SUI M PER LA PART MODIFICADA

**SITUACIÓ**  
 E 1/15.000 **1**  
 BAIXADA DEL PAU


 Arquitecte: Xavier Sales  
 avda. FRANCISC MÀGIA, 40, 3r  
 08008 BARCELONA (BCN) tel: 93 264 579  
 www.xsales.com

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 2 DE  
 CASSÀ DE LA BELVA EN L'ILLA COMPRESA  
 PELS CARREERS DE LA VIA, BARRIÉS,  
 INFANCIA I SUUVALLS I SUPRESSIÓ DEL PAU 7a  
 CEMENTIRI VELL.





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 19 JUL 2012  
 La Secretària

Sònia Bofarull i Serrat

LIGÈNCIA / Aquesta plànola i documents  
 n'ha aprovats provisionalment  
 data 28 JUNY 2012

EL SECRETARI

*(Handwritten signature)*

----- que es (cancel·la) per les CARRERS DE LA VA, PATRICA,  
 BORDA I TORRELLA.

----- que el PRU s'ha SUPRIMIT PER LA MODIFICACIÓ

ORTOFOTOMAPA 2  
 1:12.000

Arquitecte: Xavier Sales  
 AVDA. FRANCESC SINDIA, 60, 3r  
 08008 BARCELONA (BCN) www.xs.es  
 T: 902 431 289 F: 937 264 579

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 2 DE  
 CASAS DE LA DEL UN I DEL LA COMPRESA  
 PELS CARRERS DE LA VA, BORDA,  
 BORDA I TORRELLA I SUPRÈSSE DEL PRU DE  
 EL MONTERO VELL.



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 **19 JUNY 2012**  
 La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

L'INGENYERIA D'ESTRUCTURES I DOCUMENTS  
 C/ de la Selva, 28. 17002 Noya (Girona)  
 EL SECRETARI

**TOPOGRÀFIC**  
 E 1/1.000

**IDP** Arquitecte Xavier Galera  
 AVDA FRANCISC MACÀ, 65, 3<sup>a</sup>  
 08008 BARCELONA (BCN) - SPAIN  
 T: 902 431 289 F: 937 204 578

MODIFICACIÓ PLINIAL DEL PDM NÚM. 2 DE  
 CASSA DE LA SELVA EN L'LA COMPRESA  
 PELS CARRERS DE LA VIA, BARRIS,  
 INFÀNCIA I SUPLENIDOR I SUPRESSIÓ DEL PAU 76  
 CENOTÈRI VELL





102









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 19 JUNY 2012  
La secretària  
Sònia Bofarull i Serrat

INGENYERIA / Arquitectes plànols i documents  
que s'aprova provisionalment  
data: 28 JUNY 2012  
EL SECRETARI





