

CU: 32
Expedient:2023 / 081513 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 9 d'octubre de 2024, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

La Modificació número 15 del POUM ha estat promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Cassà de la Selva. L'objecte és la revisió i actualització de Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) que conté el POUM vigent.

Àmbit i descripció de la proposta

El document abasta tot el municipi de Cassà de la Selva, tant els àmbits d'actuació urbanística i sectors pendents de gestió i urbanització, com altres actuacions al nucli antic, sobre camins rurals, de restauració de cursos hídrics, o de dotació de nous equipaments.

Així, d'acord amb l'Agenda i calendari d'execució inclòs al document, el POUM es desenvolupa a través de 23 Plans de millora urbana, 1 polígons d'actuació urbanística, 12 sectors de sòl urbanitzable delimitat i 8 sectors de sòl urbanitzable no delimitat.

El objectius de la modificació són els següents:

- La revisió del PAUM havent transcorregut més de sis anys de vigència del POUM.
- Justificar l'alentiment del desenvolupament previst provocat pel context socioeconòmic.
- Ajustar els períodes per l'execució del POUM, perllongant la seva vigència fins a tres sexennis.

El desenvolupament de les propostes del POUM es preveu de la manera següent: en el primer sexenni les actuacions ja desenvolupades, que s'han vist molt ralentitzades a causa de la crisi econòmica, en el segon sexenni es programen les actuacions pendents, i en el tercer sexenni el desenvolupament. No obstant, d'acord amb el que estableix l'article 60.12 del TRLUC, el PAUM s'actualitzarà a la finalització del primer sexenni.

Així la revisió del PAUM preveu el següent:

- En el primer sexenni les actuacions ja desenvolupades.
- Per al segon sexenni (2022-2028) es programen 13 PMU, 2 PAU i 6 SUD i el SUND 2.1B Matamala –S. Espriu.
- Per al tercer sexenni (2028-2034) es programen 10 PMU i 4 SUD.
- Un cop exhaurits els sexennis segon i tercer, caldrà valorar la pertinença de programar els àmbits de sòl urbanitzable no delimitat.

L'article VI.3.7 estableix les condicions de desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat, vinculades amb el grau de desenvolupament del sòl programat.



Com excepció, es justifica la programació del sector de sòl urbanitzable no delimitat SUND 2.1B Matamala-Salvador Espriu per la seva particular posició respecte a la resta de sectors, pel fet de fer front al carrer Salvador Espriu i o tenir cap SUD contigu.

Pel que fa a l'encaix amb el planejament territorial, s'actualitza l'apartat corresponent, ja que el document va ser aprovat quan el PTPCG encara no era vigent, i es conclou que l'àrea d'extensió prevista pel POUM és de 191,31ha, inferior al màxim permès pel PTPCG d'acord amb la estratègia de creixement mitjà, que aplicant la fórmula $E=60 \cdot A/100$ seria de 233,91 ha.

Altrament, s'actualitza l'avaluació econòmica i financera (apartat IV). Respecte al PAUM vigent el finançament privat baixa i els de les administracions local i altres administracions públiques es mantenen amb petites variacions. L'apartat VI conté les taules de càlcul amb el desglossament del finançament públic i privat per sexennis de cadascuna de les actuacions. Pel que fa al finançament per part de l'Ajuntament de Cassà de la Selva indica que representa un promig anual d'inversió de 776.543 € (pels tres sexennis), que es correspon amb la capacitat d'inversió anual municipal.

Antecedents

El 20 de desembre de 2023, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, va acordar suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació número 15 del POUM, de Cassà de la Selva, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporessin les prescripcions següents

“1.1. Cal justificar que les previsions del POUM són coherents amb les determinacions del PTPCG, d'acord amb l'article 60.2 del TRLUC.

1.2. Cal completar l'avaluació econòmica amb un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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, d'acord amb l'article 61.1.d) del TRLUC.

1.3. Cal corregir l'apartat IV. Avaluació econòmica i financera de les actuacions, on es detecta una incongruència entre les dades d'inversió a la part escrita i les contingudes als quadres numèrics.

1.4. En cas que la revisió del PAUM suposi l'alteració d'actuacions de caràcter general en relació amb infraestructures, camins rurals, restauració de cursos hídrics, o altres que depenguin d'organismes sectorials, caldrà sol·licitar informe d'aquests organismes i incorporar les determinacions que se'n derivin, si s'escau.”

Planejament vigent

Planejament territorial vigent



El Planejament territorial vigent és el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.

Pel que fa al sistema d'assentaments el pla proposa una estratègia de creixement mitjà pel nucli de Cassà de la Selva per l'escenari 2026. L'article 3.7 de la normativa indica que el Pla estableix aquesta estratègia en aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes.

L'extensió urbana màxima que el Pla d'ordenació urbanística municipal pot proposar és orientativament la que resulti de l'aplicació de les següents expressions alfanumèriques:

Mitjà $E = 60 \cdot A / 100$.

On E és la superfície de l'extensió urbana ; A és la superfície de càlcul de l'àrea urbana existent; f és el factor de correcció per a nuclis de petita dimensió.

Planejament urbanístic vigent

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

El Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) forma part de la documentació del POUM, i contempla la totalitat de les figures de planejament derivat que s'han previst desenvolupar en el termini dels dos sexennis que contempla el Pla. Aquest programa s'ha de revisar i actualitzar al cap de sis anys des de la seva aprovació.

Dins les actuacions previstes pel Programa es destrien les operacions que tenen un caràcter general dins del municipi de Cassà de la Selva, moltes d'elles associades al desenvolupament d'operacions sectorials més concretes i alhora al desenvolupament del planejament derivat previst:

Relació de les actuacions de caràcter general:

1. Actuacions sobre les infraestructures
2. Restauració de cursos hidrològics
3. Actuació sobre els camins rurals
4. Dotació de nous equipaments
5. Serveis urbans i instal·lacions públiques

Relació de les operacions estratègiques:

1. Eix de llevant. Construcció de la circumval·lació nord i parc lineal de la riera Susvalls.
2. Compleció de la vila a l'àrea del veïnat de les Serres i del mas Cubell.
3. Creixement al suc. Construcció de l'eix viari de circumval·lació sud.
4. Actuacions al casc antic.
5. Consolidació de la vila a l'àrea del Remei i Can Peiró.



6. Entrada nord de la vila.
7. Àmbits centrals de millora urbana.
8. Parc urbà equipat sud
9. Consolidació de l'àrea industrial Susvalls i de l'àrea industrial aïllada del Trust i el Mas Ros.

Pel que fa al desenvolupament dels sectors SUND, l'article VI.3.7 de la normativa del POUM estableix les condicions temporals següents:

"El conjunt de tots els sectors de SUND es podran desenvolupar quan es compleixin les dues condicions següents:

- a) Que els sectors d'extensió urbana contigus (SUD 1) tinguin les obres d'urbanització finalitzades i hagin estat recepcionades per l'Ajuntament, amb la qual cosa es pugui assegurar la connexió franca entre el nucli urbà i el sector a desenvolupar.*
- b) Que s'hagin atorgat prèviament llicències per la construcció d'almenys, el 50% dels habitatges corresponents als sectors SUD1, és a dir, més de 655 unitats. Quant al sòl industrial, i concretament el sector SUND 2.7 Ca l'Adrià, s'hauran d'haver concedit les llicències d'edificació corresponents al 50% del sòl privat del sector contigu, SUD 1.9 Mas Ros.*

De forma excepcional, el sector 2.1 Matamala-Nord Oest quedarà exempt del compliment d'aquestes condicions, per la seva particular posició respecte a la resta de sectors i per l'interès que el seu desenvolupament contribueixi a la millora del seu entorn (rotonda sobre la carretera provincial enllaç amb circumval·lació nord i millora sector PMU A07 Carrer del Rosselló)."

Tramitació municipal

Verificació del text refós pel Ple de 27.06.2024

Informes

En el tràmit del text refós no s'han incorporat nous informes sectorials.

Normativa

El document incorpora la normativa urbanística, d'acord amb el que estableix l'article 17.6 del Reglament de Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, que modifica l'article VI.3.7, que regula les "Condicions de formulació dels Plans. Programació temporal i indicadors".

Valoració de la proposta

Els PAUMs són l'expressió de les polítiques municipals de sòl i habitatge, i contenen les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament dels plans d'ordenació urbanística municipal corresponents pel que fa a la reforma i la millora urbanes, als equipaments i a la generació d'activitat econòmica, dins el marc del desenvolupament urbanístic sostenible (article 60.1 TRLUC).



Transcorreguts més de sis anys de vigència es proposa la seva revisió i actualització, d'acord amb l'establert a l'article 60.12 del TRLUC.

El PAUM de Cassà de la Selva està inclòs en la documentació del POUM i programa el desenvolupament de les actuacions que determina el planejament general, així com també planifica la redacció de tots els estudis, projectes i altres instruments de desenvolupament que han de conduir, en un horitzó més llunyà, al procés adequat de transformació urbanística que es proposa pel municipi.

Es justifica l'impacte de la crisi econòmica en la desacceleració de la previsió de creixement en termes de població i de desenvolupament de sòl per a la construcció d'habitatges. S'indica que l'evolució de la població ha patit una gran davallada, passant de 202 habitants/any al període 2004/2009 a 64 habitants/any al període 2013-2020, aspecte que ha quedat reflectit en el creixement d'habitatges, que ha passat de 260 habitatges/any iniciats i 157 habitatges/any acabats durant el període 2003-2009, a 8 habitatges/any iniciats i 21 habitatges/any acabats durant el període 2010-2020.

La davallada en el creixement de la població i en la construcció de nous habitatges justifica el pràcticament nul desenvolupament de les previsions del POUM (dels 23 PMU que preveia el PAUM per al primer sexenni únicament s'ha desenvolupat 1, i dels 12 sectors de SUD que es preveien únicament s'han executat 2). La revisió del PAUM allarga els terminis, traslladant les diferents actuacions estratègiques al segon o tercer sexenni, segons la prioritat i si es tracta d'actuacions pendents o de desenvolupament. Si bé es considera adequat el criteri per determinar la programació, les dades de les dinàmiques de creixement ja apunten que les previsions, en general, són optimistes.

Pel que fa a les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, de 20 de desembre de 2023:

Respecte a la prescripció 1.1, d'acord amb l'article 60.2 del TRLUC, s'ha completat l'apartat 1.4. Encaix amb la planificació territorial i sectorial vigent a Catalunya, amb la justificació numèrica del compliment de les determinacions del Pla territorial, que estableix pel municipi de Cassà de la Selva una estratègia de desenvolupament de creixement mitjà, regulat a l'article 3.7 de la normativa del PTPCG.

D'acord amb el quadre que s'aporta, l'àrea d'extensió prevista pel POUM és de 191,31ha, inferior al màxim permès pel PTPCG, que aplicant la fórmula $E=60 \cdot A/100$ seria de 233,91 ha.

Respecte a la prescripció 1.2, d'acord amb l'article 61.1.d) del TRLUC, s'ha completat l'avaluació econòmica del PAUM amb un apartat de sostenibilitat econòmica que justifica la capacitat econòmica suficient de l'Ajuntament per tal d'assumir l'impacte econòmic del desenvolupament del POUM.

Respecte a la prescripció 1.3, s'ha corregit la incongruència detectada a l'apartat IV. Avaluació econòmica i financera de les actuacions.



Respecte a la prescripció 1.4. el document justifica que la revisió del PAUM no altera cap previsió de les que es contenen inicialment, i que per tant no es considera necessari sol·licitar nous informes sectorials.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre; Llei 3/2023, del 16 de març), la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, el Decret llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, fiances i ambiental, el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer i el Decret llei 24/2021, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Acord

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

- 1. Aprovar definitivament la Modificació número 15 del POUM, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Cassà de la Selva.
- 2. Publicar aquest acord i les normes urbanístiques en el DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona

signat electrònicament

