

CU: 17
Expedient:2024 / 084273 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 13 de novembre de 2024, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

La Modificació puntual núm. 21 del POUM per a la qualificació de les finques del C/ Susvalls núm. 30 i 32, com a sistema d'espais lliures, clau 2, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Cassà de la Selva, té per objecte qualificar d'espais lliures dues parcel·les que el Pla parcial Doctor Flèming va assignar a l'Ajuntament i que segons conveni urbanístic tindrien aquesta destinació, i d'altra banda, adequar les fondàries edificables, que passen de 13 a 12m, d'acord amb la realitat edificada.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

El document abasta part de l'àmbit provinent del Pla parcial Doctor Flèming, situat a la banda de ponent del nucli urbà, al carrer Susvalls.

D'una banda, es proposa modificar la qualificació de les dues finques que s'identificaven com a parcel·la 88 (c/Susvalls, núm. 30, amb referència cadastral 9175134DG8397N0001AZ) i parcel·la 89 (c/Susvalls, núm. 32, amb referència cadastral 9175135DG8397N0001BZ), de zona d'agrupacions residencials en filera, clau E, a sistema d'espais lliures, de places, parcs i jardins urbans (Clau 2).



Es justifica la proposta d'acord amb la Modificació puntual de les NNSSS de Cassà de la Selva en el sector Doctor Fleming, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme l'11 de juliol de 2001, i que el POUM no va recollir adequadament.

La superfície que es qualifica d'espais lliures compren les dues parcel·les abans esmentades (de 261,50 m² segons registres i 308,00 m² segons cadastre), i es suma un antic camí municipal que no es va integrar al Pla parcial Doctor Flèming, pel que la superfície resultant és de 333,54m².

D'altra banda, es proposa rectificar les línies de fondària edificable d'acord amb la realitat construïda i el Pla parcial original, passant de 13 metres a 12 metres en les dues fileres d'habitatges unifamiliars en filera del carrer de Susvalls provinents del Pla parcial Doctor Flèming.

Antecedents

L'11 de juliol de 2001, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la Modificació puntual de les NNSSS de Cassà de la Selva en el sector Doctor Flèming, amb l'objecte de canviar l'ús comercial de dotze parcel·les situades a la

	Doc. original signat per: Sònia Bofarull Serrat 19/11/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/11/2027	Data creació còpia: 19/11/2024 14:35:55
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 1 de 4
			
		07FVWEQJWS1HLJBNLCLGDPQ11O6EVX	

Plaça Xesco Boix per permetre-hi l'ús d'habitatge unifamiliar a cadascuna d'elles, i motivada per la nul·la demanda comercial existent a la zona.

D'acord amb l'article 75.2 del Decret legislatiu 1/90, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, aquesta proposta de canvi d'ús va generar la necessitat de cedir una superfície de zones verdes de 20 m² per cada nou habitatge, resultant una superfície de 240 m². Com a cessió es van destinar les parcel·les n^o 88 i 89, amb un total de 261,50 m², propietat de l'Ajuntament, d'acord amb el conveni signat entre l'Ajuntament de Cassà de la Selva i la propietat de les 12 parcel·les, que acorden destinar a zona verda pública les parcel·les de la seva propietat, a canvi d'un import de 3.000.000 de pessetes, en concepte de compensació.

Planejament vigent

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

L'àmbit d'actuació està qualificat com a zona d'agrupacions residencials en filera, clau E, regulat a l'article V.5.3, que es defineix com el tipus de creixement determinat per la tipologia de cases en filera, de naturalesa eminentment unifamiliar, sovint en conjunts d'una mateixa promoció, i que defineixen uns fronts unitaris.

El sistema d'espais lliures, sistema de places, parcs i jardins urbans, clau 2, està regulat als articles IV.3.1 al IV.3.9.

Tramitació municipal

Aprovació inicial:	Ple	28.09.2023
Informació pública:	BOP núm. 199	16.10.2023
	el Punt Avui	12.10.2023
	WEB i tauler d'anuncis	Sí
Aprovació provisional:	Ple	27.06.2024

No hi ha hagut al·legacions.

Informes

Consta sol·licitat informe a la *Direcció General de Aviació Civil* (el 4 d'octubre de 2023), si bé no ha estat emès.

Normativa

Atès el caràcter gràfic de la modificació la proposta no incorpora apartat normatiu.



Valoració de l'expedient

El document justifica la conveniència i oportunitat de la proposta per tal de resoldre una errada del POUM, que no va reafirmar adequadament la qualificació d'espais lliures de la Modificació puntual de les NNSS de Cassà de la Selva en el sector Doctor Flèming, (AD per la Comissió Territorial d'Urbanisme l'11 de juliol de 2001), d'acord amb el conveni signat en data 27 de març de 2001, entre l'Ajuntament i la part privada.

Amb la proposta es corregeix la qualificació de les dues parcel·les de titularitat municipal, que passen de zona d'agrupacions residencials en filera, clau E, a sistema d'espais lliures, de places, parcs i jardins urbans (Clau 2), que corresponen a la dotació de l'àmbit dels corresponents estàndards legals, amb una superfície total de 333,54m². No obstant, els terrenys, ja de titularitat municipal, no es troben urbanitzats, quan gran part dels habitatges ja han estat executats.

Així mateix, pel que fa a la proposta de rectificar les línies de fondària edificable, passant de 13 a 12 metres en les dues fileres d'habitatges unifamiliars en filera del carrer de Susvalls, es constata que la transcripció del POUM va ser errònia, d'acord amb la realitat construïda i el Pla parcial del sector Doctor Flèming original.

La proposta no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat, de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, per tant no caldrà incloure les especificacions establerts a l'article 99 del TRLU, ni s'ha de preveure l'increment de sistemes urbanístics previstos a l'article 100.

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, finances 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.



Doc. original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
19/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/11/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

07FVWEQJWS1HLJBNLCLGDPQ11O6EVX

Data creació còpia:
19/11/2024 14:35:55

Pàgina 3 de 4

Acord

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

- 1 Aprovar definitivament la Modificació puntual núm. 21 del POUM per a la qualificació de les finques del C/ Susvalls núm. 30 i 32, com a sistema d'espais lliures, clau 2, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Cassà de la Selva, amb el benentès que la urbanització del sistema d'espais lliures haurà de ser prèvia o simultània a la construcció dels habitatges.
- 2 Publicar aquest acord 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 de Cassà de la Selva.

La secretària de la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona

signat electrònicament



Doc. original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
19/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/11/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



07FVWEQJWS1HLJBNLCCLGDPQ11O6EVX

Data creació còpia:
19/11/2024 14:35:55

Pàgina 4 de 4