



**AJUNTAMENT
DE
CASSÀ DE LA SELVA**

CASSÀ DE LA SELVA

DELIMITACIÓ DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA

Serveis Tècnics Municipals Cassà de la Selva, febrer de 2011

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPOSTA DE DELIMITACIO DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA DE CASSÀ DE LA SELVA

ANTECEDENTS.

Normativa d'aplicació

El Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials preveu a la disposició transitòria primera que en el termini de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquest decret llei, els municipis de més de 5000 habitants i les capitals de comarca han de disposar de la representació gràfica de les seves trames urbanes consolidades (TUC) d'acord amb el que estableix aquest decret llei. I que mentrestant es manté la vigència de les trames urbanes consolidades (TUC) annexes al Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla Territorial sectorial d'equipaments comercials, així com de les delimitacions de trames posteriors aprovades mitjançant la corresponent Ordre del conseller d'Innovació, Universitats i empresa. L'article 7 del decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, estableix que als efectes del decret llei, s'inclouen en la trama urbana consolidada del municipi els àmbits següents:

a) els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.

b) Les àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments a què fa referència l'apartat a), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.

c) Les àrees residencials plurifamiliars no contínues amb les àrees a què fan referència els apartats a) i b), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, sempre que tinguin una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.

d) Les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència les lletres a), b) i c), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.

L'article 8 del Decret llei 1/2009 , estableix el procediment a seguir per la delimitació de la trama urbana consolidada, que en concret és el següent:

La primera delimitació de la trama urbana consolidada es subjecta al procediment següent:

a) L'Ajuntament, amb el tràmit previ d'informació pública pel termini d'un mes, ha de trametre l'acord del Ple relatiu a la proposta de delimitació de la trama urbana consolidada a la direcció general competent en matèria d'urbanisme per a la seva aprovació, juntament amb la documentació següent:

- . memòria justificativa de la proposta
- . plànols a escala dels àmbits a incloure a la trama urbana consolidada

. expedient administratiu de la tramitació de la proposta.

b) la direcció general competent en matèria d'urbanisme ha de formular una sol·licitud d'informe a la direcció general competent en matèria de comerç adjuntant la documentació necessària per poder resoldre la sol·licitud. Aquest informe és preceptiu i té caràcter vinculant en cas de ser desfavorable. La documentació es considera completa, als efectes del termini previst a l'apartat d) una vegada s'hagi emès l'informe de la direcció general competent en matèria de comerç, que ha d'emetre en el termini màxim d'un mes. En cas que no s'emeti informe en el termini previst, es poden prosseguir les actuacions.

c) La delimitació s'aprova mitjançant resolució de la persona titular de la direcció general competent en matèria d'urbanisme, prèvia audiència, si s'escau, a l'Ajuntament corresponent, per un termini de 15 dies, en el cas que s'hi hagin d'introduir rectificacions.

En cas que les rectificacions introduïdes suposin una modificació substancial de la proposta informada per la direcció general competent en matèria de comerç, aquesta ha de tornar a emetre l'informe previst a l'apartat b).

d) El termini per aprovar la delimitació és de dos mesos a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud amb la documentació completa. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi dictat i notificat la resolució, la delimitació s'entén efectuada en els termes previstos a la proposta formulada per l'Ajuntament.

e) La direcció general competent en matèria d'urbanisme ha de donar publicitat a la delimitació de les trames urbanes consolidades mitjançant la publicació al DOGC. Així mateix, s'ha de donar publicitat de la delimitació a través del portal de difusió telemàtica del planejament urbanístic.

DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT GENERAL VIGENT

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

En el POUM es classifica com **sòl urbà** amb ús residencial dominant les següents zones:

A. Zones de conservació i d'ordenació unitària

A. Casc antic

(antic 1)

A1. Protecció integral de l'edificació

A2. Conservació de façana

A3. Conjunts homogenis

A4. Conservació d'espais lliures

B. Conjunts urbanístics

(antic 8)

B. Zones d'alineació contínua a vial

Genèriques

C. Illes amb Pati

(antic 2 i 3a)

C1. Conjunts de volumetria homogènia

(antic 11 redefinit)

C2. Edificacions singulars

C3. Edificacions suburbanes aïllades	(antic 3b)
D. Illes compactes	(antic 12)
Específiques	
E. Agrupacions residencials en filera	(antic 6)
F. Agrupacions industrials entre mitgeres	(antic 5a)
G. Agrupacions d'ús mixte	(antic 13)
C. Zones d'Edificació aïllada	
H. Residencial unifamiliar aïllada	(antigues 9a, 9b, 9c, 9d)
I. Residencial plurifamiliar en bloc aïllat	(antic 4)
K. Usos Terciaris	

D'altra banda, es classifica de **sòl urbanitzable delimitat d'ús residencial** una sèrie de sectors:

SUD 1.2A	Can Peiró_A
SUD 1.2B	Can Peiró_B
SUD 1.3	Remei-Ponent
SUD 1.4	Cementiri 2C
SUD 1.5	Cementiri 2D
SUD 1.6	Can Colomer
SUD 1.7A	Isoladora_A
SUD 1.7B	Isoladora_B
SUD 1.7C	Isoladora_C

I com a plans de millora urbana d'ús residencial els següents:

Àmbits centrals d'ordenació:

PMU A01	Can Molinas
PMU A02	Canigó
PMU A03	El Remei
PMU A04	Can Tolosà A
PMU A05	Can Tolosà B
PMU A06	Barceloneta
PMU A07	C/del Rosselló
PMU A08	Santa Eulàlia
PMU A09	Folch i Torres

Àmbits perimetrals d'ordenació:

PMU B01	Can Carbó
PMU B02	Poeta Machado
PMU B03	C/ del Conill

Àmbits de transformació:

PMU C01	Poliuretanos I
PMU C02	Poliuretanos II
PMU C03	Gener-Casadevall
PMU C04	Can Paró
PMU C05A	Remei Industrial A
PMU C05B	Remei Industrial B
PMU C06	Ctra. de Caldes
PMU C09	Les Serres III (ús mixte)

El POUM inclou també un Polígon d'actuació urbanística d'ús residencial PAU Cementiri vell 7B.

PROPOSTA DE DELIMITACIO DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA

La proposta de delimitació de la trama urbana consolidada de Cassà de la Selva amb els criteris fixats pel Decret llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, és la que es grafia en el **plànol 03 que s'acompanya i titulat "Àmbit Trama urbana consolidada" i que inclou:**

1. En sòl urbà:

- a) El nucli històric i els seus eixamples on l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.
- b) Les àrees residencials plurifamiliars contínues al nucli històric i els seus eixamples, on l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.
- c) Les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència les lletres a) i b)

El polígon d'actuació urbanística d'ús residencial PAU 7B, el qual ja s'ha executat i s'han rebut les obres d'urbanització.

De tot el sòl urbà consolidat s'han inclòs totes les zones esmentades en l'apartat anterior i s'ha exclòs la clau J "industrial aïllada"

2. En sòl urbanitzable:

Els sectors de sòl urbanitzable delimitat, amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent, amb ús residencial dominant i amb els usos comercials inserits amb els usos residencials. Són els següents:

SUD 1.2A	Can Peiró_A
SUD 1.3	Remei-Ponent
SUD 1.4	Cementiri 2C
SUD 1.5	Cementiri 2D
SUD 1.6	Can Colomer
SUD 1.7A	Isoladora_A

S'ha inclòs també el sector SUD 1.2B Can Peiró_B dins l'àmbit de la trama urbana consolidada malgrat no haver-se redactat encara el Pla Parcial corresponent, i no tenir, per tant, l'ordenació urbanística detallada aprovada. Aquest àmbit s'ha inclòs per estar envoltat totalment per sòl urbà consolidat i àmbits de sòl urbanitzable amb plans parcials aprovats i vigents, amb ús residencial dominant.

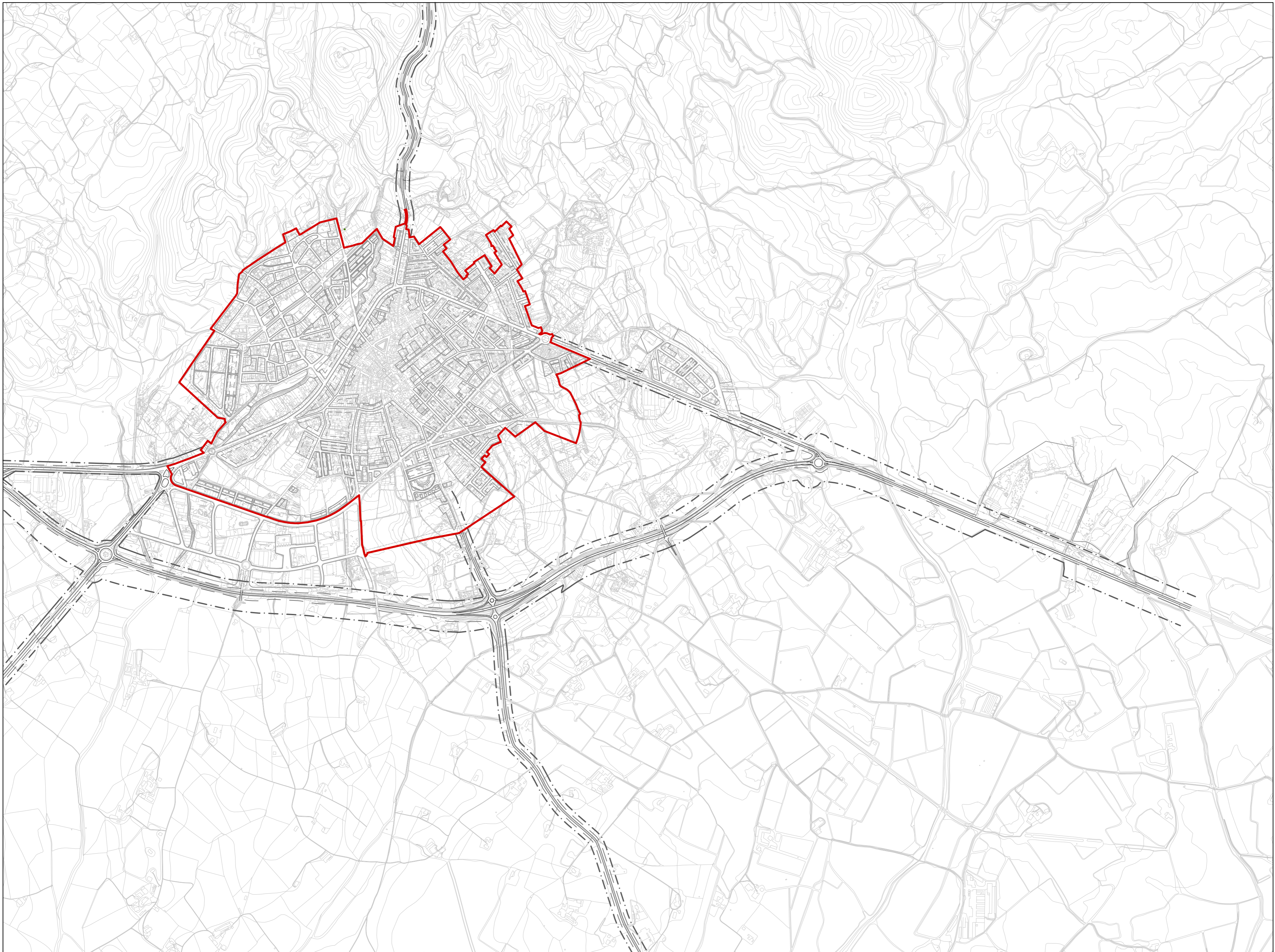
Pel mateix motiu, també s'han inclòs els següents àmbits de plans de millora urbana d'ús residencial, malgrat no tenir el planejament derivat aprovat, i per tant, no tenir l'ordenació urbanística detallada aprovada ni vigent:

PMU A01	Can Molinas
PMU A02	Canigó
PMU A03	EI Remei

PMU A04	Can Tolosà A
PMU A05	Can Tolosà B
PMU A06	Barceloneta
PMU C03	Gener-Casadevall
PMU C04	Can Paró
PMU C05A	Remei Industrial A
PMU C05B	Remei Industrial B
PMU C06	Ctra. de Caldes

Cassà de la Selva, a 11 de febrer de 2011

L'arquitecte
Jordi Fabrellas i Surià



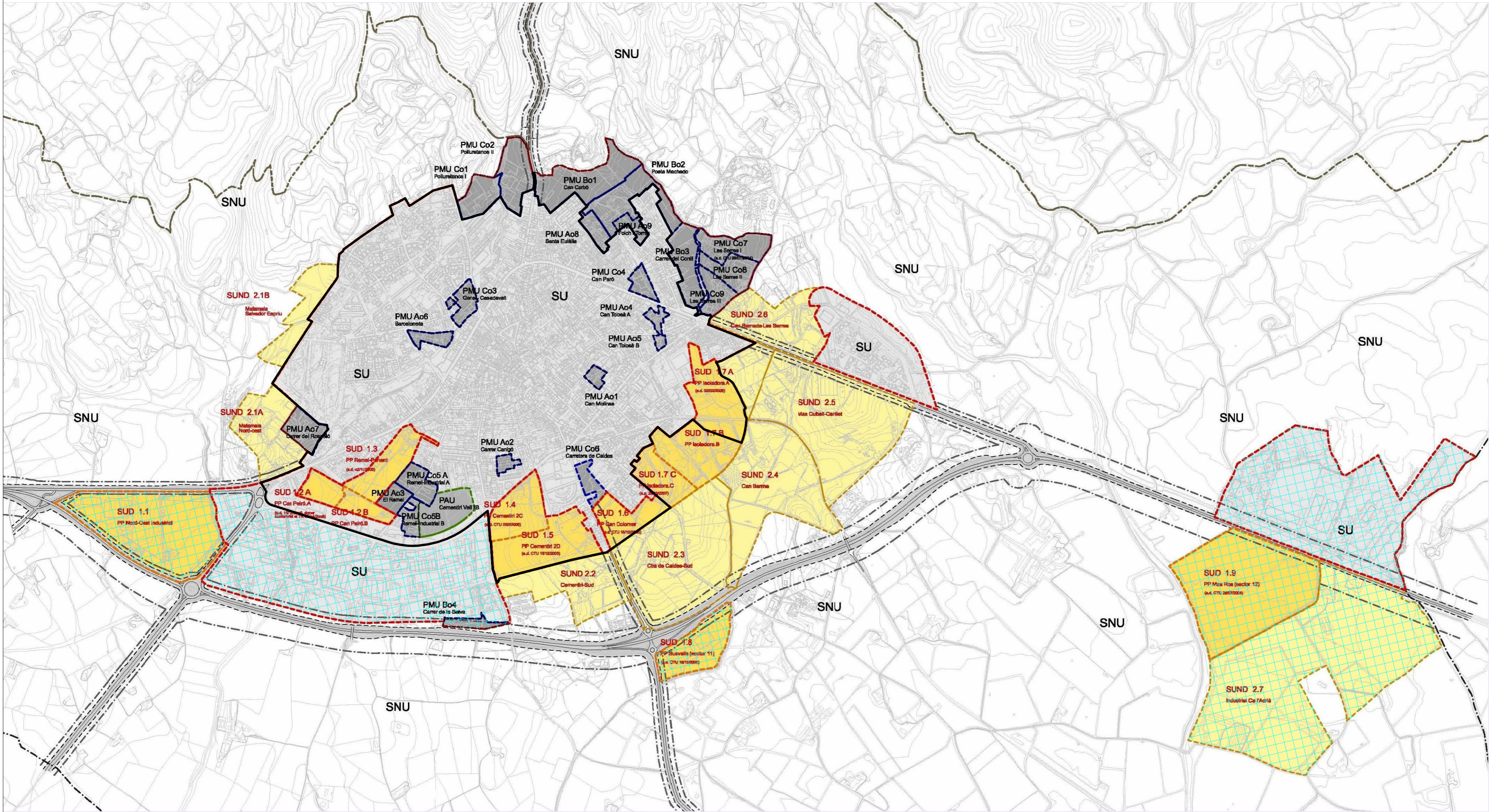
Ambit
Trama urbana consolidada

01.

SITUACIÓ
TRAMA URBANA
CONSOLIDADA

escala
1/10000

data
Febrer de 2011



- Àmbit Trama urbana consolidada
- Sòl d'ús industrial

02.

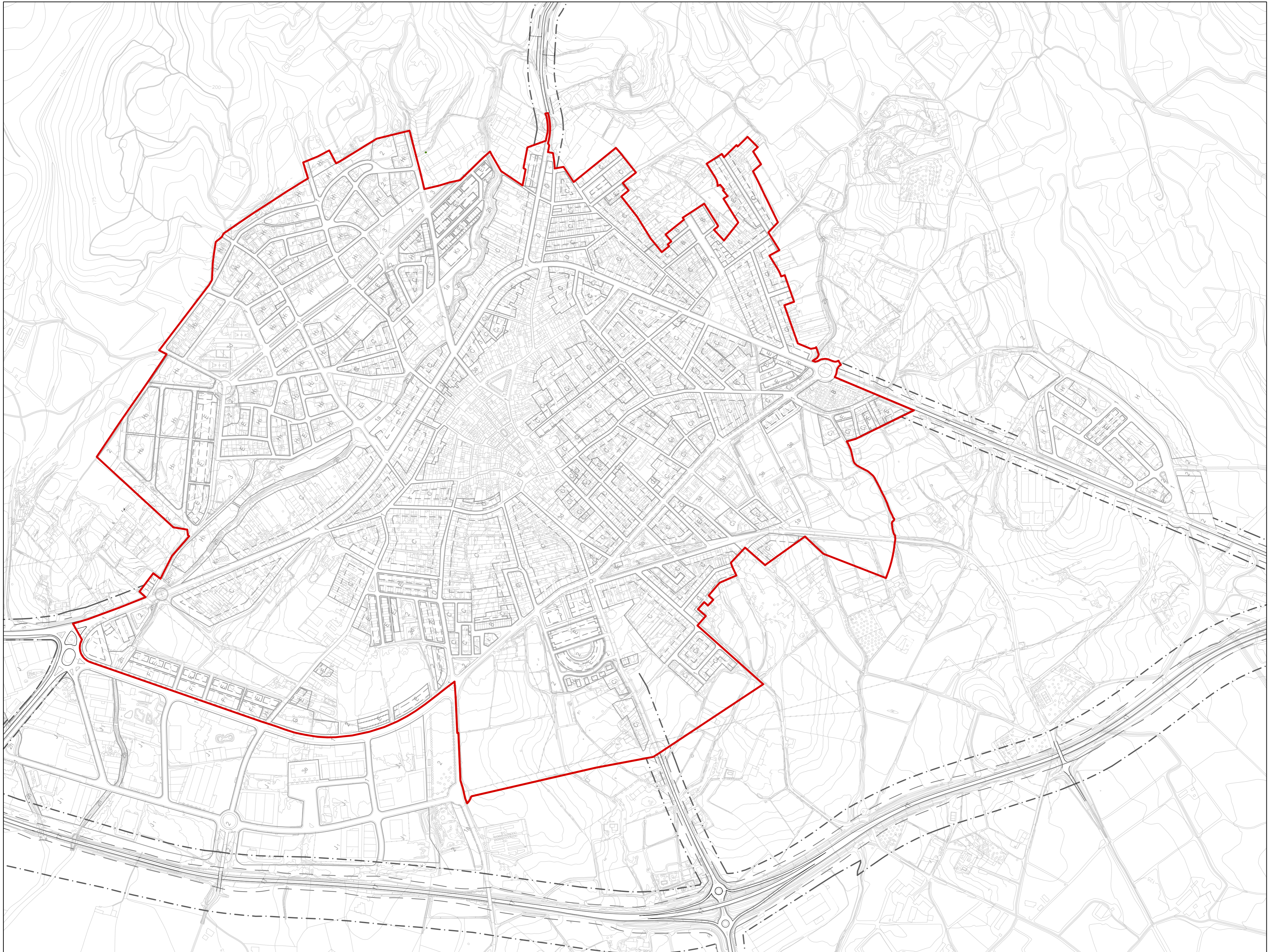
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
PLANEJAMENT DERIVAT

escala
1/10000

data
Febrer de 2011

cassà de la selva
 DELIMITACIÓ TRAMA URBANA CONSOLIDADA

ajuntament de cassà de la selva



■ Àmbit Trama urbana consolidada

03.

ÀMBIT
TRAMA URBANA
CONSOLIDADA

escala
1/5000

data
Febrer de 2011