



**Ajuntament de Sallent
Cabrianes i Cornet**

**MODIFICACIÓ DEL POUM DE SALLENT QUE AFECTA ELS PAU I EL SECTOR DEL
CARRER GAVARRESA A CABRIANES**

Setembre 2022

Í N D E X:

A. Memòria.

1. Objecte i finalitat de la modificació.
2. Antecedents.
3. Planejament urbanístic i territorial vigent.
 - 3.1 Planejament urbanístic general
 - 3.2 Planejament director urbanístic.
 - 3.3 Planejament territorial
4. Legislació aplicable.
5. Determinacions, contingut documental i tramitació del document.
 - 5.1 Determinacions pròpies de la modificació del planejament urbanístic general.
 - 5.2 Contingut documental.
 - 5.3 Tramitació.
 - 5.4 Suspensió de llicències
6. Justificació de la necessitat de la iniciativa.
 - 6.1 Ajustament de les alineacions del carrer Gavarresa a la realitat consolidada per l'edificació i la urbanització.
 - 6.2 Adequació de la volumetria edificable a la tipologia d'habitatges permès al PAU 09 Cabrianes III.
 - 6.3 Canvi d'ubicació del sistema d'infraestructures tècniques i serveis, clau T.
 - 6.4 Correcció d'errades gràfiques.
 - 6.5 Millores paisatgístiques.
7. Concreció de la proposada.
8. Concurrencia interessos públics i privats.
9. Acompliment de les condicions establertes als art. 99 i 100 del TRLU.
10. Justificació de del compliment de les condicions de la modificació d'espais lliures i equipaments esportius.
11. Perspectiva de gènere.
12. Document comprensiu.

B. Informe ambiental.

C. Normes urbanístiques.

- C.1 Normes urbanístiques vigents. Fitxes vigents dels PAU 07, 08 i 09, i del SUD09
- C.2 Normes urbanístiques proposades. Fitxes proposades dels PAU 07, 08 i 09, i del SUD09

D. Annexes.

- Annex 1. Notificació de la Resolució a l'al·legació presentada durant la informació pública del POUM, que afecta al carrer Gavarresa

E. Plànols.

Informació

- | | | |
|--------|-----------------------|------------|
| i.01 | Situació. | E: 1/10000 |
| i.02 | Ortofoto. | E: 1/5000 |
| i.03.1 | Topogràfic DIBA | E: 1/2000 |
| i.03.2 | Topogràfic de detall | E: 1/1000 |
| i.03.3 | Topogràfic de treball | E: 1/2000 |

i.04	PGOU resultant de la modificació 4	E: 1/2000
i.05.1	POUM vigent. Zonificació	E: 1/2000
i.05.2	POUM vigent. Editable	E: 1/2000
i.05.3	Dades zonificació vigent segons dades gràfiques	E: 1/2000
i.06.1	Desplaçament alineacions POUM i realitat	E: 1/500
i.06.2	Desplaçament alineacions POUM, cadastre i orto	E: 1/500
i.07	Dades zonificació proposada àmbits afectats	E: 1/2000
i.08.1	Modificacions proposades en la delimitació i zonificació	E: 1/500
i.08.2	Modificacions proposades en l'ocupació del sòl	E: 1/500
i.09	Comparativa POUM vigent i proposat	E: 1/2000
i.10	Tipologia habitatges entre mitgeres	E: 1/100

Ordenació

O.01	POUM proposat. Zonificació	E: 1/2000
O.02	POUM proposat PAU 09 Cabrianes III	E: 1/1000

Suspensions

S.01	Suspensions	E: 1/2000
------	-------------	-----------

- 1 Objecte i finalitat de la modificació.
- 2 Antecedents.
- 3 Planejament urbanístic i territorial vigent.
 - 3.1 Planejament urbanístic general
 - 3.2 Planejament director urbanístic.
 - 3.3 Planejament territorial
- 4 Legislació aplicable.
- 5 Determinacions, contingut documental i tramitació del document.
 - 5.1 Determinacions pròpies de la modificació del planejament urbanístic general.
 - 5.2 Contingut documental.
 - 5.3 Tramitació.
 - 5.4 Suspensió de llicències
- 6 Justificació de la necessitat de la iniciativa.
 - 6.1 Ajustament de les alineacions del carrer Gavarresa a la realitat consolidada per l'edificació i la urbanització.
 - 6.2 Adequació de la volumetria edificable a la tipologia d'habitatges permès al PAU 09 Cabrianes III.
 - 6.3 Canvi d'ubicació del sistema d'infraestructures tècniques i serveis, clau T.
 - 6.4 Correcció d'errades gràfiques.
 - 6.5 Millores paisatgístiques.
- 7 Concreció de la proposada.
- 8 Concurrencia interessos públics i privats.
- 9 Acompliment de les condicions establertes als art. 99 i 100 del TRLU.
- 10 Justificació de del compliment de les condicions de la modificació d'espais lliures i equipaments esportius.
- 11 Perspectiva de gènere.
- 12 Document comprensiu.

A. Memòria

1. Objecte i finalitat de la modificació.

El POUM de Sallent aprovat a l'any 2010 delimita el PAU-09 Cabrianes III, amb l'objectiu de donar satisfacció a les necessitats de creixement residencial del nucli urbà de Cabrianes, el qual disposa de projecte d'urbanització i reparcel·lació aprovats.

Malgrat que el carrer Gavarresa, que separa el PAU 09 de l'eixample de Cabrianes, està completament consolidat per la urbanització i per l'edificació de la banda de ponent, en el tram que afronta amb el PAU 09, tot i haver presentat una al·legació durant el tràmit d'informació pública que fou estimada (veure Annex1), el POUM vigent, igual que el planejament urbanístic general anterior, proposa un canvi d'alineació sense cap objectiu aparent que produeixen un seguit de conflictes urbanístics, ja que caldrà reurbanitzar tot el vial i sorgiran unes parcel·les sobreres damunt l'actual carrer que hauran d'adquirir els propietaris de les finques adjacents, algunes per destinar-les a pati i altres per ampliar l'edificació que tenen consolidada, actuació completament antieconòmica ja que comporta enderrocar la façana existent per ampliar de manera insignificant l'habitatge. (veure plànols d'informació 06.1 i 06.2).

D'altra banda, atesa l'obligació de preveure dues places d'aparcament a l'interior dels habitatges resultants de l'ordenació prevista en el PAU 09, encara que s'incrementi la crugia mínima de 5,50 metres, forçosament caldrà situar tot el programa d'habitatge en les dues plantes pis que es permeten construir i destinar la planta baixa a garatge i usos complementaris, la qual cosa impedeix la relació de l'habitatge amb el pati propi d'aquesta tipologia edificatòria.

D'acord amb això, l'objecte de la present modificació es corregir l'alineació del carrer Gavarresa per ajustar-la a la realitat consolidada i fixar les condicions idònies per implantar la tipologia d'habitatges entre mitgeres en el PAU 09 Cabrianes III; i la finalitat és, d'una banda, fixar l'alineació de les illes de l'eixample de Cabrianes que afronten amb el carrer Gavarresa a la consolidada per l'edificació, i la de les illes del PAU 09 d'acord amb la per la urbanització consolidada, la qual cosa també comporta ajustar l'ordenació dels àmbits situats més al sud, el PAU 07 i 08, així com l'ordenació indicativa del SUD 09, per ajustar-la a la nova alineació del carrer Gavarresa; i d'altra banda, sense incrementar l'aprofitament, fixar les fondàries idònies als rengles edificables del PAU 09 que permetin implantar el programa de dia a les plantes baixes, en contacte amb el pati situat sempre a sud, així com altres determinacions que ajuden a assolir aquest objectiu, com el canvi d'ubicació de la estació transformadora. Finalment, també s'amplia la superfície del polígon per la banda de llevant, fins el camí existent, per destinar-lo a espais lliures públics i integrar el perímetre amb el sòl no urbanitzable, i es corregeix una errada gràfica en la clau que estableix la zonificació dels rengles edificables del PAU 09.

2. Antecedents.

- 7 de maig de 2003. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona aprova definitivament la modificació número 4 del Pla general d'Ordenació Urbana de Sallent, publicada en el DOGC número 3995, de 24 d'octubre de 2003, que preveu la delimitació de la Unitat d'actuació PAU Cabrianes (actual PAU 09), qualificant els terrenys susceptibles d'aprofitament com a zona 2b.1, destinada a habitatges unifamiliars entre mitgeres.
- 25 de juliol de 2006. La propietària única dels terrenys presenta a l'Ajuntament per a la seva tramitació els projectes d'urbanització i reparcel·lació voluntària de propietari únic de la Unitat d'actuació PAU Cabrianes. Ambdós projectes s'elaboren d'acord amb la traça consolidada del carrer Gavarresa.

- 7 d'octubre de 2008. S'aixeca a pública l'escriptura de reparcel·lació voluntària de propietari únic de la Unitat d'actuació PAU Cabrianes.
- 22 de desembre de 2008. El Ple de l'Ajuntament aprova inicialment la revisió del Pla general d'ordenació urbana que ha de culminar amb l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal, durant la informació pública del qual la propietat de la Unitat d'actuació PAU Cabrianes presenta una al·legació en el sentit que s'ajusti el planejament a la urbanització consolidada del carrer Gavarresa i Ponent de Cabrianes.
- 5 de maig de 2009. La Junta de Govern Local aprova definitivament el projecte de reparcel·lació voluntària de propietari únic de la Unitat d'actuació PAU Cabrianes, el qual es deixa sense efecte per acord del dia 4 de maig de 2010, arran de l'estimació parcial d'un recurs de reposició presentat contra l'acord d'aprovació definitiva.
- 29 d'octubre de 2009. El Ple de l'Ajuntament aprova provisionalment la revisió del Pla general d'ordenació urbana que ha de culminar amb l'aprovació del POUM i resolt les al·legacions en el sentit que figura a l'informe de l'equip redactor.
- 4 de novembre de 2009. Se li comunica a la propietària única del terrenys de la Unitat d'actuació PAU Cabrianes que se li estima l'al·legació presentada 25 de juliol de 2006 (veure Annex 1).

*"Objecte:
Que s'ajusti el planejament respecte la urbanització i l'edificació existents en els carrers Gavarresa i Ponent de Cabrianes.*

*Informe:
En les mansanes situades a la cantonada dels carrers Gavarresa i Ponent s'observa efectivament un desajust entre l'ordenació que figura en el planejament vigent (que la revisió del POUM no ha modificat en aquest sector) i la realitat consolidada. Es proposa clarificar l'ordenació d'aquestes dues mansanes sense que això suposi variar la delimitació entre espai públic i espai privat, ni cap augment d'edificabilitat.*

*Proposta:
S'estima l'al·legació."*

- El 19 de maig de 2010 la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central aprovat definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sallent, que es publica en el DOGC de 16 de Juliol de 2010, el qual recull els terrenys de l'antiga Unitat d'actuació PAU Cabrianes dins l'àmbit del PAU-09 "Cabrianes III", regulat a l'article 85 de les Normes urbanístiques.
- El dia 20 de novembre de 2010, la Junta de Govern Local aprova definitivament el projecte de reparcel·lació voluntària de la Unitat d'actuació PAU Cabrianes.
- El dia 21 de març de 2011 s'inscriu el projecte de reparcel·lació en el Registre de la propietat de Manresa número 2.

3. Planejament urbanístic i territorial vigent.

3.1 El planejament urbanístic general

El planejament urbanístic general vigent a Sallent és el Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de 19 de maig de 2010 i publicat en el DOGC de 16 de Juliol de 2010.

Aquest planejament urbanístic general classifica els terrenys afectats per la present modificació com a com a sòl urbà no consolidat i SUD. El terrenys urbans són tots ells no consolidats, uns perquè estan inclosos dins un PAU (PAU 07, PAU 08 i PAU 09) i els altres perquè estan afectats per un canvi d'alineació. Els terrenys classificats com a sol urbanitzable delimitat estan inclosos en el SUD 09 "Cabrianes Sud".

A la part d'aquest document corresponent a NU vigents es transcriu la regulació dels tres PAU i del SUD.

Aquest planejament qualifica els terrenys classificats com a sol urbà afectats per la present modificació com a:

- Sistema viari, clau C., regulat als articles 29 i 30 de les NU.
- Sistema d'espais lliures urbans, clau V, regulat als articles 31 i 32 de les NU.
- Sistema d'infraestructures tècniques i de serveis, clau T, regulat als articles 38 i 39 de les NU.
- Zona d'edificació residencial entre mitgeres, subzones 2a, 2b, 2b1 i 2c. Regulada als articles 59 a 64.

La regulació de la zona 2 és la següent:

Article 59. Zona d'edificació residencial entre mitgeres (clau 2)

1. Comprèn els sectors de recent creixement urbà a partir del Nucli antic, que s'organitzen seguint el traçat oficial de carrers. Predomina l'edificació contínua organitzant illes tancades (eixample). Els sectors més recents corresponen als barris residencials separats del Nucli principal del poble, predominant-hi les tipologies unifamiliars (suburbanes).
2. L'objectiu del POUM és regular com es completa el teixit urbà a partir d'iniciatives puntuals d'edificació, de manera que cada sector o barri mantingui la configuració homogènia i equilibrada quant a població-dotacions.
3. La zona d'edificació residencial entre mitgeres es divideix en les subzones següents:
 - a) (2a) eixample
 - b) (2b) suburbana
 - c) (2c) en filera
 - d) (2d) condicions específiques
 - e) (2e) la Rampinya

Article 60. Condicions de l'edificació

1. Regeix a tota la zona el tipus d'ordenació segons alineació de vial.
2. En els plànols d'ordenació del sòl urbà a escala 1:2000 es defineixen les condicions bàsiques de l'edificació pel que fa a sòl edificable, número de plantes, alçada i profunditat edificable màxima, en funció de les característiques de mida, forma de les illes i atenent a l'edificació existent.
3. L'alçada reguladora màxima queda definida atenent al nombre de plantes indicat en els plànols d'ordenació, concretant-se la correspondència entre nombre de plantes i metres d'alçada reguladora màxima en les condicions específiques de cada subzona.

Article 61. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'eixample (clau 2a)

1. Les alçades reguladores màximes corresponen al número de plantes de la forma següent:

- PB (planta baixa)	entre 3m i 4,5m
- PB.1 (planta baixa i un pis)	8m
- PB.2 (planta baixa i dos pisos)	11m
- PB.3 (planta baixa i tres pisos)	14m
- PB.4 (planta baixa i quatre pisos)	14,5m en l'àmbit de la plaça Catalunya i 17m en l'àmbit de la Fàbrica Nova
2. Els edificis que es construeixin en terrenys procedents de reparcel·lacions o divisions de finques hauran de respectar una façana mínima de set metres (7m).
3. La planta baixa edificable en l'interior de l'illa no superarà en cap cas l'alçada de cinc metres (5m) per la seva part exterior.

4. S'admeten els cossos oberts que sobresurtin de la façana principal, amb un vol màxim de 0,90m que no superi l'amplada del vial del que estigui enfront. Es prohibeixen els miradors i tribunes. Es prohibeixen també els cossos que sobresurtin en l'espai interior de l'illa.
5. La densitat màxima admesa correspon a 1hab/90m² de sostre.
6. En els edificis situats en illes obertes (que no formen pati interior), les alineacions posteriors de l'edificació no s'entendran com a màximes sinó com a obligatòries. El tractament de façanes serà d'igual nivell compositiu i d'acabats en totes les seves cares, com si es tractés de façanes principals.
7. Es permeten els següents usos: habitatge, hotelier, bars i restaurants, turístic, comercial, oficines, magatzems en planta baixa, sanitari-assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós, recreatiu, esportiu i administratiu.
8. L'ús industrial es permet en la 1^a i 2^a categoria.

Article 62. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona de suburbanes (Clau 2b)

1. Les alçades reguladores màximes corresponen al número de plantes de la forma següent:

- PB (planta baixa)	de 3,00m a 4,50m
- PB.1 (planta baixa i un pis)	7m
- PB.2 (planta baixa i dos pisos)	10m
2. Les edificacions que es construeixin en terrenys procedents de reparcel·lacions o divisions de finques hauran de respectar una façana mínima de quatre metres (4m).
3. La densitat màxima admesa correspon a 1hab/90m² de sostre.
4. Només es permetran els cossos oberts que sobresurtin en façana principal, amb un vol màxim de 0,80m, i que no superi el 10% de l'ample del vial que tingui enfront. Es prohibeixen els miradors i tribunes.
5. En general, no s'autoritza cossos que sobresurtin en l'espai interior d'illa, amb excepció del cos d'ascensor per al cas de finques existents sense possibilitat d'encabir-hi l'aparell nou dins de la profunditat edificable.
6. Es permeten els següents usos: habitatge, bars i restaurants, turístic, comercial a la planta baixa, sanitari-assistencial, socio-cultural i recreatiu.
7. S'admet l'ús industrial en 1^a i 2^a categoria.
8. En el supòsit que la planta baixa no assoleixi l'alçada màxima permesa, el diferencial d'alçada no podrà acumular-se a les plantes pis, de forma que aparegués una tercera planta no admesa aprofitant l'espai sota coberta.

Article 63. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona de suburbanes, nou sector de Cabrianes (Clau 2b1)

Aquesta subzona es correspon al nou creixement del sector de Cabrianes, delimitat entre els carrers Gavarresa i el camí que des de l'entrada est al nucli antic baixa a trobar el torrent de Manyanes. Seran d'aplicació la totalitat de les previsions de les Normes del POUM per a la zona 2b, amb les excepcions següents:

- Es fixa la façana de la parcel·la mínima en 5'50 metres.
- S'admeten els usos regulats en les Normes per a la zona 2b, restringint l'ús d'habitatge a l'unifamiliar.

Article 64. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'edificació en fileres (Clau 2c).

1. S'establiran condicions homogènies d'edificació per a cada front i tram de carrer que fixarà les alçades de l'edificació, el volum i forma de les cobertes i les condicions de parcel·lació, així com les característiques mínimes de l'edificació per a assegurar la seva regularitat compositiva.
2. La parcel·lació serà regular per a cada front i tram de carrer, oscil·lant entre un màxim de 7 metres i un mínim de 5 metres.
3. Les alçades d'edificació no superaran en cap cas els 10 metres a comptar des de la rasant del carrer.
4. Les profunditats edificables assenyalades en els plànols d'ordenació han de respectar-se com a màximes, podent-se disminuir homogèniament en tot un front i tram de carrer.
5. Només es permetran els cossos oberts que sobresurtin (balcons) amb un vol màxim de 0,45m. en façana principal. Es prohibeixen els miradors i tribunes. No s'autoritza cossos que sobresurtin en l'espai interior de l'illa.
6. Es permeten els següents usos: Habitatges unifamiliars, garatge o magatzem privat i comercial en planta baixa.
7. No s'admet l'ús industrial.

3.2 Planejament director urbanístic.

El planejament director urbanístic que afecta al municipi de Sallent es el Pla director urbanístic del Pla del Bages, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 10 d'octubre de 2006, i publicat al DOGC núm. 4776, de 7 de desembre de 2006.

El PDU estableix directrius, normes i recomanacions per a l'ordenació de l'espai comprès en el seu àmbit d'actuació i que fa referència a tres capes de projecte i regulació independents.

La primera tracta sobre les àrees de regulació homogènia que fa el reconeixement de la forma del territori, la definició dels elements que poden formar-ne l'estructura, la matriu ambiental i el sistema d'espais oberts.

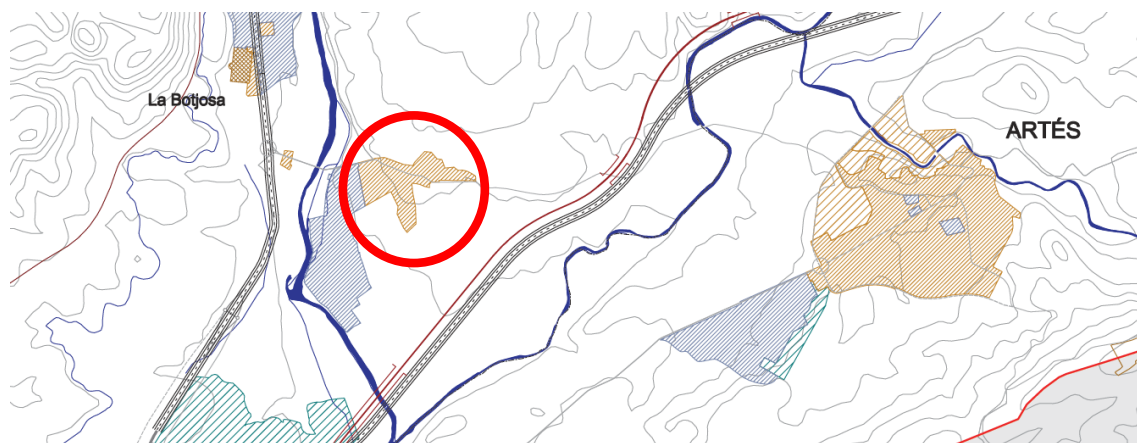
La segona fa referència a les infraestructures i dotacions, establint el disseny de les xarxes viària i ferroviària i observa els suggeriments relatius a altres infraestructures i dotacions de rellevància territorial.

Finalment, la tercera capa estableix els criteris relatius al desplegament mitjançant els plans urbanístics. Fa esment a l'ordenació dels principals assentaments i activitats, especialment les propostes de creixement o remodelació d'àrees urbanes.

Així mateix, el Pla identifica, per a cadascuna de les capes anteriors, certes intervencions de desenvolupament prioritari, enteses com els "projectes territorials estratègics" que permeten verificar a una altra escala les grans directrius proposades.

L'àmbit objecte de la present modificació no està afectada per cap de ls actuacions proposades en el PDU ni està identificada com a àrea de risc geològic.

En el plànol A.14, corresponent a "Opcions de creixement" el pla identifica els àmbits de sòl urbà i urbanitzable reconeguts en el planejament i ja desenvolupats, però que no afecta les expectatives del planejament pel que fa aquests tipus de sòl, d'acord amb l'article 3.3.

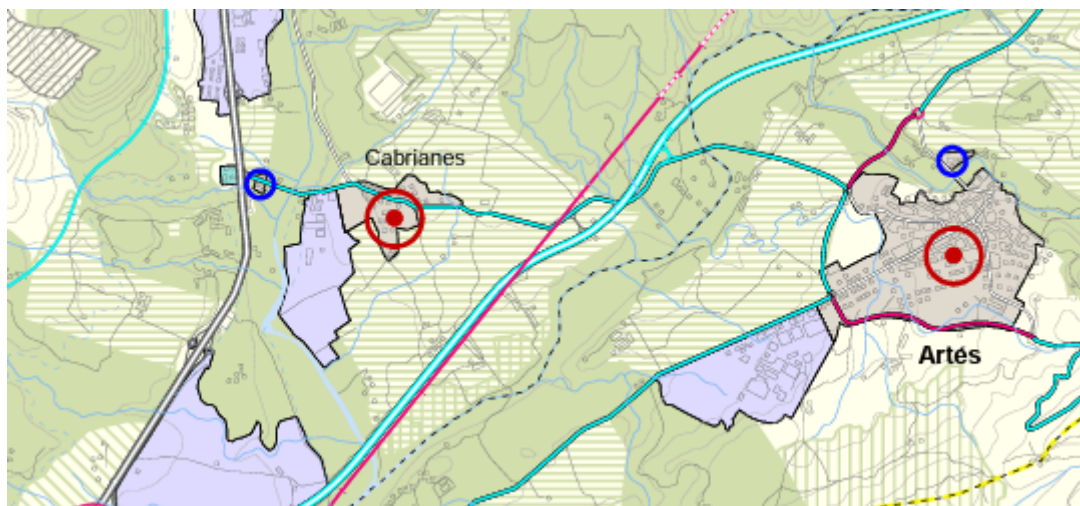


Captura del plànol A14 "Opcions de creixement". Encerclat el nucli urbà residencial de Cabrianes.

3.2 El planejament territorial

El planejament territorial que afecta el municipi de Sallent és el Pla territorial parcial de les Comarques centrals, aprovat definitivament per acord del Govern de Catalunya GOV/156/2008 de data 16 de setembre de 2008, i publicada la normativa del Pla en el DOGC núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.

Aquest planejament territorial estableix per al nucli urbà de Cabrianes una estratègia d'assentament de creixement moderat i no està afectat per cap actuació d'infraestructura, tal com es pot observar en el plànol O.6, corresponent a "Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures", en el qual reconeix l'àmbit objecte de la modificació com una tipologia de teixit d'àrea especialitzada d'ús residencial.



Captura parcial del plànol O.6, corresponent a "Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures".

4. Legislació aplicable.

El marc jurídic urbanístic de la modificació puntual és el que estableixen els següents textos legals:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLU), amb les seves modificacions posteriors.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, amb les seves modificacions.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i les modificacions posteriors.
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- Reial Decret 1492/2011, de 24-10-2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

5. Determinacions, contingut documental i tramitació del document.

5.1 Determinacions pròpies de la modificació del planejament urbanístic general (118.1 RLU).

L'art. 118.1 del RLU estableix que les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada, i en qualsevol cas han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics.

5.2 Contingut documental (118.4 RLU).

L'apartat quart del mateix article estableix que les modificacions han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

Per tant, d'acord amb l'article 59 del TRLU i 69 a 74 del RLU, que regulen la documentació pròpia dels POUM, la modificació hauria de contenir genèricament:

- La memòria descriptiva i justificativa amb els estudis complementaris que escaiguin.
- Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
- L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- La documentació mediambiental adequada.
- El document comprensiu previst a l'art. 8.5 del TRLU.

i, tractant-se d'una modificació, a més a més:

- Justificació de la necessitat de la iniciativa i la concurrència interessos públics i privats (97.1 TRLU).
- Justificació del manteniment i superfície i funcionalitat dels sistemes urbanístics d'espais lliures públics, zones verdes i equipaments esportius, quan la modificació proposada els afecti (98 TRLU).
- Les especificacions establertes a l'art. 99 i 100 del TRLU quan la modificació comporta un increment de l'aprofitament urbanístic o la transformació d'usos.

En aquest sentit cal dir:

- Atesa les finalitats de la present modificació, esmentades a l'apartat primer d'aquesta memòria, segueixen essent vigents la memòria social, l'agenda i avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica, i les justificacions i documents del POUM respecte:
 - L'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
 - Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
 - Adequació de la ordenació a les directrius de planejament urbanístic
- A l'apartat B) d'aquest document, corresponent a informe ambiental, es justifica que el present document no s'ha de sotmetre a informe ambiental, per la qual cosa es recomana, d'acord amb l'apartat 6.e) de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, que cal sol·licitar a l'òrgan ambiental que determini que la modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient perquè no constitueix variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes del POUM o llur cronologia i que no produeix diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

- D'acord amb l'art. 3.1.b del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, únicament cal incorporar aquest estudi si la modificació comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, que no és la finalitat de la present modificació.

5.3 Tramitació (96 TRLU).

L'art. 96 del TRLU i 117 del seu Reglament estableixen que qualsevol canvi en les determinacions del POUM, sempre que no comportin la seva revisió, se subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, amb les exempcions que es preveuen a l'art. 117.3 del RLU. En aquest sentit, d'acord amb l'art. 95.5 del TRLU i els art. 116 i 117.1 del RLU, la present modificació del POUM no suposa la seva revisió, atès que no comporta l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, ni la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable que supera els llindars establerts en dits articles.

Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, d'acord amb l'article 96.b) del TRLU, resta subjecta al procediment que estableix l'article 98, segons el qual l'aprovació definitiva de la modificació de figures de planejament urbanístic que tinguin per objecte alterar la zonificació o l'ús dels espais lliures correspon a la Comissió de Territori de Catalunya, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme corresponent, i en cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

En aquest sentit, dir que l'objecte de la present modificació no és alterar la zonificació o l'ús dels espais lliures previstos, però l'ajustament de l'alineació del carrer Gavarresa comporta també un ajustament dels espais lliures previstos en el àmbits afectats, alguns dels quals es veuen reduïda lleugerament i altres incrementada, essent el resultat final un increment global d'aquest sistema de 524,48 m², d'acord amb els quadres comparatius de l'apartat 10 d'aquesta memòria.

D'acord amb això es considera que no es reuneixen els requisits per sotmetre el document al procediment establert a l'article 98 TRLU. No obstant això, la Comissió Territorial d'Urbanisme de La Catalunya Central decidirà el que consideri oportú quan rebí l'expedient, bé procedint a la seva aprovació definitiva, si s'escau, be emetent l'informe previ a aixecar l'expedient a la Comissió de Territori de Catalunya.

L'àmbit de la present modificació no llinda amb cap altre terme municipal a l'Ajuntament del qual calgui atorgar audiència.

Prèviament a l'aprovació inicial caldrà sol·licitar a l'òrgan ambiental que determini que la modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient.

Els mitjans de difusió ordinaris de la tramitació de la modificació de POUM a través de la pagina web municipal i de la publicació a la premsa i als butlletins oficials, es consideren suficients atès l'abast de la present modificació.

5.4 Suspensió de llicències

L'article 73 del TRLU estableix:

1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats.

3. Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de publicar en el butlletí oficial corresponent, i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament. En la informació pública de l'instrument de planejament urbanístic a què es refereixen les suspensions acordades, s'ha de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a.

I, l'article 30 del RLU estableix:

1. El règim urbanístic del sòl es determina per la classificació, la qualificació en zones o sistemes i, en el seu cas, per la inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o, en sòl urbà, també per la inclusió en un polígon d'actuació urbanística.

Atès que el present document modifica la delimitació de quatre àmbits afectats i proposa canvis de qualificació urbanística, la qual cosa comporta un canvi de règim urbanístic, d'acord amb l'apartat segon de l'article 73, juntament amb l'aprovació inicial cal acordar la suspensió de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes en la legislació sectorial a les tres finques situades a la cantonada del carrer Gavarreses amb el carrer Soldevila i amb el carrer Ponent, i als àmbits dels PAU 07 Cabrianes I i PAU 09 Cabrianes III, que disposen de projecte d'urbanització i reparcel·lació aprovats i, conseqüentment, es possible l'atorgació de llicències d'edificació simultànies a la urbanització. Al PAU 08 cal acordar la suspensió de projectes de gestió i d'urbanització; i al SUD 09 la tramitació de plans urbanístics derivats.

6. Justificació de la necessitat de la iniciativa.

6.1 Ajustament de les alineacions del carrer Gavarresa a la realitat consolidada per l'edificació i la urbanització.



Alineacions POUM sobre topogràfic
Trama gris carrer urbanitzat



Alineacions POUM sobre ortofoto

En el moment de realitzar les actuacions necessàries pel desenvolupament urbanístic del PAU 09 "Cabrianes III" es detecta que, malgrat haver-se estimat una al·legació al respecte, les alineacions establertes en el carrer Gavarresa no s'adiuen amb les edificacions consolidades a la banda de ponent, ordenades segon alineació a vial, ni amb les obres d'urbanització.

El canvi d'alineació proposat sense cap finalitat aparent comporta una despesa innecessària per l'Ajuntament, atès que el POUM no delimita cap àmbit de gestió urbanística integrada per finançar les obres d'urbanització, i generac les tres parcel·les sobreres següents, damunt de terrenys actualment destinats a vialitat, que caldrà gestionar d'acord amb la legislació de patrimoni dels ens locals.

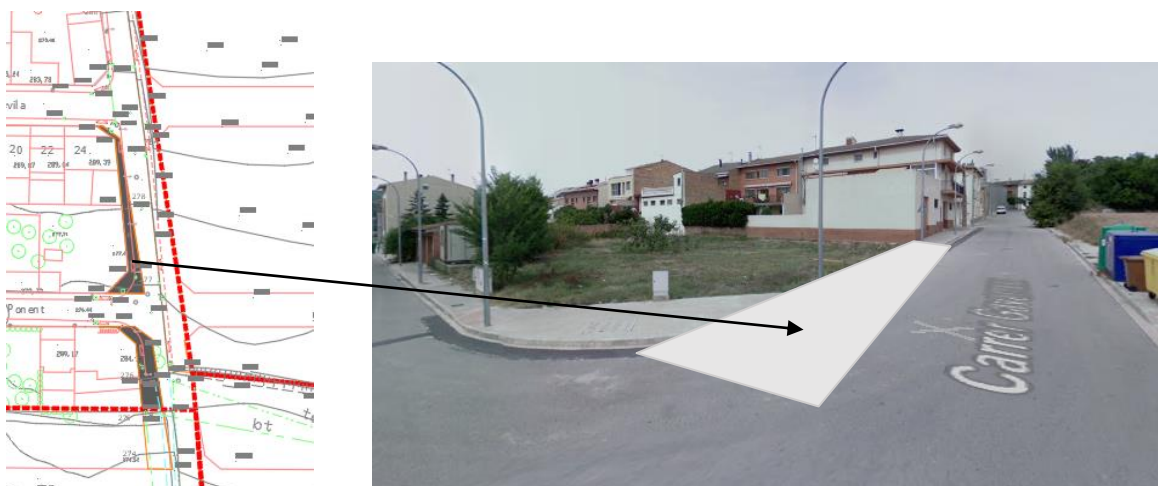
a. Parcel·la sobrera del carrer Gavarresa cantonada carrer Soldevila.



Parcel·la sobrera carrer Gavarresa cantonada Soldevila

La parcel·la sobrera, igual que les altres dues, està qualificada com a zona 2b, i es edificable en Pb+2Pp, i caldrà alienar-la i agrupar-la a la finca situada al carrer Soldevila 24, que no materialitzarà mai el nou aprofitament perquè haurà d'enderrocar la façana i els cossos volats actuals per construir un sostre insignificant.

b. Parcel·la sobrera carrer Gavarresa cantonada Ponent (nord).



Parcel·la sobrera del carrer Gavarresa cantonada Ponent (nord)

L'agregació de la parcel·la sobrera al solar del carrer Ponent 21 no li comporta cap increment de sostre, atès que es manté la fondària edificable de de 12 metres. En el supòsit que el propietari sol·liciti llicència d'edificació, en compliment de les determinacions del POUM, haurà de situar l'edifici damunt de l'actual vorera del carrer i part de la calçada, amb la qual cosa es generarà un greu conflicte en el funcionament del carrer.

c. Parcel·la sobrera carrer Gavarresa cantonada Ponent (sud).



Parcel·la sobrera carrer Gavarresa cantonada Ponent (sud)

Aquesta parcel·la sobrera també està qualificada com a zona 2b, però a diferència de la situada a la cantonada amb el carrer Soldevila no és edificable i cal destinar-la a jardí.

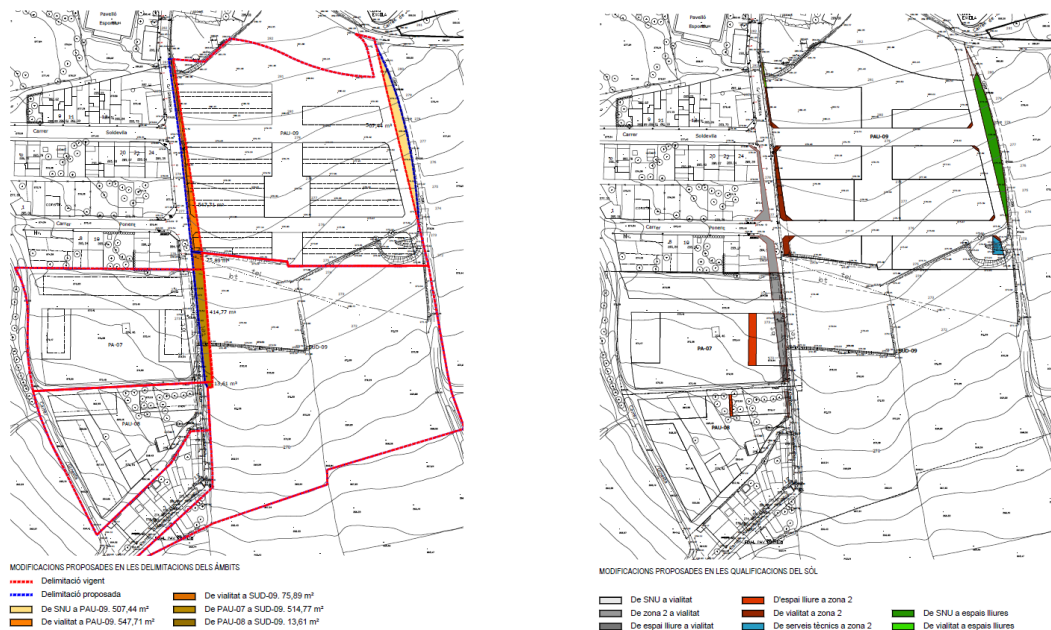


Urbanització del PAU 09 amb les alineacions vigents

A l'altra banda del carrer, en el moment de plantejar la urbanització del PAU 09, la vorera que llinda amb el carrer Gavarresa, que se situa fora de l'àmbit, adopta una forma trapezoidal de dimensions completament desproporcionades, de 3,50 m a la part nord i més de 7 m al sud.

Vistos els conflictes urbanístics que genera el fet de no situar les alineacions del carrer Gavarresa d'acord amb la urbanització executada i els edificis existents, i que no s'observa cap finalitat en la proposta del POUM, esdevé necessari modificar les alineacions i fer-les coincidir amb la realitat física consolidada, la qual cosa comporta modificar també les alineacions proposades als àmbits situats més cap el sud, el PAU 07, el PAU 08 i el SUD 09.

En el cas dels polígons, ordenants pel POUM, els desplaçaments de les edificacions per situar-se en la nova alineació, comporten petites modificacions en les superfícies de les zones i els sistemes, que es poden apreciar en el plànol i.08.1. Pel que fa als espais lliures públics, tal com s'acredita en l'apartat desè d'aquesta memòria, el resultat final de totes les actuacions representen un increment del 524,48 m².



Modificacions proposades en la superfície dels àmbits

modificacions proposades en les qualificacions

La modificació comporta que els PAU 07 i 09, que disposen de projecte de reparcel·lació aprovat, hauran d'ajustar la descripció de les finques de resultat a les modificacions introduïdes en la present modificació.

Finalment, tal com s'ha esmentat a l'apartat d'antecedents, dir que aquest desplaçament de les alineacions ja va ser detectat per la propietat del PAU 09 durant el termini d'informació pública del POUM, presentant una al·legació que li va ser estimada però, malgrat això, no es va corregir-se en el document aprovat definitivament (veure a l'Annex 1 l'escrit de 4 de novembre de 2009 pel qual se li comunica l'estimació de la seva al·legació).

6.2 Adequació de la volumetria edificable a la tipologia d'habitatges permès al PAU 09 Cabrianes III.

Les finques susceptibles d'aprofitament privat del PAU 09 estan qualificades com a zona d'edificació residencial entre mitgeres, subzona de suburbanes, nou sector de Cabrianes, clau 2b1, ordenada segons alineació a vial on les parcel·les resultants han de tenir una façana mínima de 5,50 metres i es limiten els usos residencials al d'habitatge unifamiliar.

Tot i que també s'hi admeten altres usos (bars, restaurant, turístic, comercial a planta baixa, sanitari-assistencial, socio-cultural i recreatiu), com a la subzona suburbana clau 2b, a la pràctica esdevenen d'impossible implantació, ja no admetent-se l'ús plurifamiliar i atesa l'obligació de preveure dues places d'aparcament a l'interior dels habitatges (article 198 NU), que només es possible situar a la planta baixa i amb front al carrer, l'única promoció possible és la construcció d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, de tres plantes.

Si a aquest fet hi afegim que tots els rengles menys un tenen una fondària edificable igual o inferior a 12 metres, encara que s'incrementi la façana mínima de les parcel·les, forçosament caldrà situar tot el programa d'habitatge en les dues plantes pis i destinar la planta baixa a garatge i usos complementaris, la qual cosa impedeix la relació dels programa de dia amb el pati, que caracteritza aquesta tipologia edificatòria.

D'acord amb això, per tal de fer atractiva la promoció i acomplir les determinacions del planejament donant satisfacció a les necessitats detectades en la seva formulació, esdevé necessari incrementar la fondària edificable de la planta baixa fins una fondària de 14 metres a tots els rengles on és possible per tal de poder-hi enquibir les dues places de garatge i el programa de dia dels habitatges (veure exemple en el plànol i.10) i reduir el sostre de la planta segona de manera que no se incrementi el sostre total permès al PAU 09 (16.373,64 m²), tal com s'acredita en el plànol i.07.

Per fer possible la implantació del programa de dia en les plantes baixes dels habitatges cantoners, també esdevé necessari ajustar els xamfrans de les edificacions previstos a l'encreuament de carrers.

Tot i que no es modifica la façana mínima establerta a les NU, els estudis que conté el present document parteixen d'una façana mínima de 6,40 m, que es la recomanable per assolir els objectius pretesos d'implantar habitatges entre mitgeres amb el programa de dia a la planta baixa.

6.3 Canvi d'ubicació del sistema d'infraestructures tècniques i serveis, clau T.

Els terrenys previstos per a la ubicació del CT ocupa un espai de qualitat per a la ubicació dels habitatges, deprecia les finques del seu voltant, especialment la parcel·la amb la qual comparteix mitgera, i representa un sobrecost en la instal·lació de la xarxa elèctrica del PAU, ja que el subministrament provindrà del centre del nucli urbà de Cabrianes i ubicar-la al punt més allunyat del PAU comporta incrementar els recorreguts de l'estesa de la xarxa.

Atenent al fet que el propietari únic del terrenys del PAU 09 també és el propietari de la finca situada al nord, qualificada com a zona de nucli antic, subzona de centre urbà, clau 1a, amb front edificable al carrer Sant Ramon, es proposa ubicar aquesta instal·lació en el pati posterior, edificable en planta baixa, ran el vial que separa l'espai lliure situat al nord del polígon. A més a més, així, el projecte d'urbanització dimensionarà el CT amb la capacitat suficient per donar servei als 30 habitatges que en resulten de l'edificació d'aquest solar.

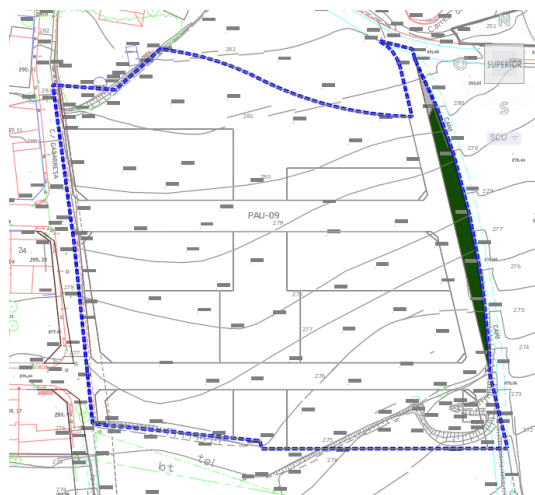
6.4 Correcció d'errades gràfiques.

Tot i que la fitxa que regula el PAU 09 Cabrianes III estableix que no s'efectuen reserves per habitatge assequible, atès que disposa de projecte de reparcel·lació aprovat, a dos dels rengles situats al mig del polígon s'utilitza la doble clau que el POUM utilitza per indicar la ubicació dels habitatges de protecció: la de la subzona suburbana nou sector Cabrianes (2b1) i la de zona de reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública (hs).

Tractant-se d'una errada en la qualificació es considera oportú corregir-la.

6.5 Milliores paisatgístiques.

Per tal de millorar paisatgísticament el perímetre del PAU 09 en contacte amb el sòl no urbanitzable per la banda de llevant, s'amplia el polígon fins el camí existent, qualificant els nous terrenys com a sistemes, majorment com a espais lliures públics (color verd a la imatge) i una petita part com a vialitat, per la futura construcció dels giratori (color gris)



Ampliació del PAU a llevant

7. Concreció de la proposta.

7.1 L'ajustament de les alineacions del carrer Gavarresa a la realitat consolidada per l'edificació i la urbanització comporta modificar els documents del POUM següents:

- a. El plànol d'ordenació número 19 de la sèrie O-03, en els aspectes següents:
 - Fixar l'alineació de la banda de ponent ajustada a les edificacions existents a les illes qualificades com a zona 2b.
 - Fixar l'alineació de les edificacions del PAU 09 a 2 metres de la vorada consolidada, quedant així un vial d'11 metres d'amplada, i ajustar la delimitació del polígon a aquest nou límit.
 - Prolongar el canvi de traçat iniciat en el tram de carrer urbanitzat fins al final de les transformacions urbanístiques previstes en el POUM, cap el sud, la qual cosa comporta haver de desplaçar les edificacions dels PAU 07 i 08 i petites modificacions en les superfícies de les zones i els sistemes, així com petis canvis en la delimitació d'aquests polígons i del SUD 09, tal com es pot apreciar en el plànol i.08.1.
- b. Modificar les fitxes que regulen tots els àmbits afectats a la nova realitat, bàsicament les dades corresponents a la superfície de l'àmbit i dels sistemes urbanístics.

7.2 L'adequació de la volumetria edificable a la tipologia d'habitatges permès al PAU 09 Cabrianes III, comporta modificar els documents del POUM següents:

- a. El plànol d'ordenació número 19 de la sèrie O-03, per fixar les noves ocupacions dels rengles proposades per facilitar la relació dels habitatges amb el pati, propi de la tipologia d'habitatges entre mitgeres.
- b. Modificar la fitxa que regula el polígon per ajustar l'aprofitament del PAU, de manera que l'increment de superfície no comporti un increment d'aprofitament urbanístic.

7.3 El canvi d'ubicació del sistema d'infraestructures tècniques i serveis, clau T, comporta modificar el plànol d'ordenació número 19 de la sèrie O-03, per grafiar el canvi d'ubicació. Esdevé innecessari modificar la fitxa per aquest concepte atès que no preveu la cessió del sistema, cosa habitual atès que en conserven la titularitat els propietaris per posteriorment cedir-lo o posar-lo a disposició de la companyia.

7.4 La supressió de la clau hs, que identifica la zona de reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, comporta modificar el plànol d'ordenació número 19 de la sèrie O-03,

7.5 L'ampliació de l'àmbit per la banda de llevant comporta modificar el plànol d'ordenació número 19 de la sèrie O-03, per recollir dita ampliació i qualificar els nous terrenys com a sistemes, i modificar la fitxa per ajustar les dades i fixar l'obligació de cedir-los i urbanitzar-los, així com la necessitat de modificar el projecte de reparcel·lació per ajustar-lo a la nova realitat.

Les modificacions a introduir a les fitxes d'acord amb els canvis proposats, que es poden veure comparats en el plànol i.09 (en color vermell el text a suprimir, en blau el nou text a introduir i en verd els comentaris), són els següents:

PAU-07 Cabrianes I

Objectius:

Desenvolupar aquest sector del creixement residencial de Cabrianes.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 8.690,39 m2 8.704,99 m2 (la superfície real gràfica de la delimitació vigent és de 9.119,77 m2, amb la qual cosa realment es proposa una reducció de superfície de 414,78 m2)
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,80 m2st/m2. 0,7986 m2st/m2 sol
- Sostre edificable màxim: 6.952 m2 (es manté el sostre màxim previst en el POUM tot i que de l'ordenació gràfica vigent en resulta un sostre de 5.145,15 m2 i de la proposada 5.144,94 m2)
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 66,7 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 58
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m2 de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m2 de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial: no s'efectuen reserves per habitatge assequible al tractar-se d'un sector amb projecte de reparcel·lació aprovat.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
 - a) Els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 3.317,48 m2 3.260 m2)
 - b) L'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 13 de gener de 2009, que caldrà modificar per adaptar-lo als canvis produïts per l'ajustament de l'alineació del carrer Gavarresa.
- Condicions d'edificació: segons les zones 2a i 2c

PAU-08 Cabrianes II

Objectius:

Desenvolupar aquest sector del creixement residencial de Cabrianes.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 7.182,18 m2 6.659,60 m2 (la superfície real gràfica de la

- delimitació vigent és de 6.673,21 m², amb la qual cosa realment es proposa una reducció de superfície de 13,61 m²)
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,85 m²st/m² 0,916 m²st/m² sol
- Sostre edificable: 6.105 m² (es manté el sostre màxim previst en el POUM tot i que de l'ordenació gràfica vigent en resulta un sostre de 5.112,42 m² i de la proposada 5.112,33 m²)
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 67 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 48 45
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m² de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m² de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
 - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
 - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
 - a) Els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 2.271,28 m² 2.480 m²) (la superfície real gràfica del sistema són 2.506,46 m² i la proposada 2.481,91, amb la qual cosa es proposa un reducció de 24,55 m²)
 - b) L'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: segons les zones 2a

PAU-09 Cabrianes III

Objectius:

Desenvolupar aquest sector del creixement residencial de Cabrianes.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 19.263,11 m² 19.877,81 m² (la superfície real gràfica de la delimitació vigent és de 18.824,41 m², amb la qual cosa realment es proposa una ampliació de la superfície de 1.053,40 m²)
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,85 m²st/m². 0,8237 m² sostre/m² sol
- Sostre edificable: 16.373,64 m² (es manté el sostre màxim previst en el POUM tot i que de l'ordenació gràfica vigent en resulta un sostre de 16.079,01 m² i de la proposada 16.018,04 m²)
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 41,53 hab/Ha 40,24 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 80
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m² de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m² de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial: no s'efectuen reserves per habitatge assequible al tractar-se d'un sector amb projecte de reparcel·lació aprovat
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
 - a) Els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 5.269,98 m² 5.400 m²) (la superfície real gràfica del sistema són 5.012,57 m² i la proposada de 5.406,99 m², amb la qual cosa es proposa un increment de 484,42 m²)
 - b) L'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 5 de maig de 2009, que caldrà modificar per adaptar-lo als canvis produïts per l'ajustament de l'alineació del carrer Gavarresa i l'inclusió dels terrenys situats entre el PAU i el camí de llevant.
- Condicions d'edificació: segons la zona 2b1.

SUD-09 Cabrianes Sud

Objectius:

Aquest sector completa l'extensió del teixit urbà al sud de Cabrianes tot creant un parc de transició amb la plana agrícola meridional.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total dels àmbits: **2,75 Ha. 22.781,94 m²** (la superfície real gràfica de la delimitació vigent és de 22.245,16 m², amb la qual cosa realment es proposa una ampliació de la superfície de 536,98 m²)
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,20 m²st/m²s
- Sostre total: **5.500 m² 4.556,38 m²**
- Usos: S'admetrà com a ús principal el residencial. S'admetran els usos compatibles amb els principals.
- Densitat d'habitatges: **23 hab/Ha**
- Nombre màxim d'habitatges: **63 52**
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m² de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m² de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
 - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
 - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
 - a) El 48,4% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a espais lliures, d'acord amb la ubicació assenyalada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, sens perjudici dels ajustos que resultin justificats.
 - b) El 5% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a equipaments.
 - c) El sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de compensació
- Condicions d'edificació: l'edificació s'harmonitzarà amb l'ordenació de cases entre mitgeres en filera de les mançanes situades al nord del sector, i no superarà la planta baixa i dues plantes pis. El sòl residencial del front nord que confronta amb el PAU-09 Cabrianes III (antic PA-12) es desenvoluparà d'acord amb la clau 2b.1.
- Altres disposicions:
 - a) La vialitat indicada en el plànol d'ordenació a escala 1/2000 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.
 - b) Els sòls de cessió grafiats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 poden correspondre a cessions d'espai lliure o equipaments.

8. Concurrencia interessos públics i privats (97.1 TRLU).

L'art. 97.1 del TRLU estableix:

"Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la".

L'interès general de la present modificació, en primer lloc, rau en evitar els conflictes urbanístics descrits a l'apartat 6.1 d'aquesta memòria arran de la discordança existent entre les alineacions establertes en el POUM vigent al carrer Gavarresa i la realitat consolidada per la urbanització i les edificacions de l'eixample de ponent, sense cap finalitat aparent, que provoquen l'aparició d'unes parcel·les sobreres damunt l'actual vial i la necessitat de reurbanitzar un vial consolidat en bon estat d'urbanització, amb el greuge que aquest desajust va ser detectat durant la informació pública del POUM i estimada l'al·legació presentada pel propietari únic del PAU 09 Cabrianes III, però que finalment no es va corregir.

D'altra banda, atenent a les característiques edificatòries i d'usos permesos en el PAU 09 Cabrianes III, a resultes del qual cal destinar tot l'aprofitament a la construcció d'habitatges

unifamiliars entre mitgeres, també esdevé d'interès públic fer atractiu aquest producte fixant els paràmetres urbanístics idonis per facilitar la relació habitatge/pati propi d'aquesta tipologia edificatòria, per tal que s'acompleixin les previsions del pla en matèria d'habitatge.

En aquest sentit, també contribueixen a fer atractiu el producte resultant de la transformació urbanística, modificar la ubicació del Ct i facilitar el tractament paisatgístic de la zona de contacte entra el Polígon i el sòl no urbanitzable

9. Acompliment de les condicions establertes als art. 99 i 100 del TRLU.

La present modificació no comporta 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, tal com es pot constatar en el quadre comparatiu del plànol i.09, en el qual es compara l'aprofitament urbanístic real del POUM vigent extret de l'ordenació proposada en els plànols d'ordenació (tal com s'ha comentat existeixen diferències substancials entre aquest i el sostre màxim permès a les fitxes que regulen els diferents PAU), i l'aprofitament de la proposta de modificació, del qual es dedueix que en el PAU 07 en resulta una minoració de 0,21 m2 de sostre, en el PAU 08 de 0,09 m2 i en el PAU nou de 60,97 m2.

Únicament en el SUD 09 hi ha un increment de sostre real de 107,36 m2, però no és producte d'incrementar l'aprofitament atorgat al sector sinó de l'ajustament de la delimitació dels diferents àmbits a resultes del qual s'incrementa en 536,76 m2 la seva superfície.

10. Justificació de del compliment de les condicions de la modificació d'espais lliures i equipaments esportius 98 TRLU

L'art. 98.1 del TRLU estableix:

"La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda".

L'objecte de la present modificació no és alterar la zonificació o l'ús dels espais lliures previstos, però l'ajustament de l'alineació del carrer Gavarresa comporta també un ajustament dels espais lliures previstos en el àmbits afectats, alguns dels quals veuen reduïda lleugerament la seva superfície i altres incrementada, essent el resultat final un increment de la superfície de 524,48 m², d'acord amb els quadres comparatius següents:

Espais lliures POUM proposat

Àmbit	Superfície
PAU 07	3.463,65
PAU 08	2.506,46
PAU 09	5.012,57
SUD 09	10.766,66
Total	21.749,34

Espais lliures POUM proposat

Àmbit	Superfície
PAU 07	3.268,46
PAU 08	2.481,91
PAU 09	5.496,99
SUD 09	11.026,46
Total	22.273,82

Diferències espais lliures

Àmbit	Superfície
PAU 07	-195,19
PAU 08	-24,55
PAU 09	484,42
SUD 09	259,80
Total	524,48

Tal com s’ha comentat en l’apartat corresponent a tramitació, es considera que no es reuneixen els requisits per sotmetre el document al procediment establert a l’article 98 TRLU.

11. Perspectiva de gènere.

Diferents estudis han constatat l'existència d'una desigualtat en funció del gènere pel que fa a l'ús del temps i l'espai i, en conseqüència d'un ús diferenciat del territori per homes i dones atesos a diferents rols de gènere.

El tret més característic de la identitat dels nostres pobles i ciutats és l'espai públic. Les places i els carrers, així com, per extensió, els equipaments públics i els transports col·lectius, són espais essencials d'intercanvi i convivència de la nostra vida social. L'accés al qual, és lliure per a tothom i no ha d'estar filtrat per cap barrera. És per això que la seva ordenació, la seva qualitat, la seva seguretat i la seva bellesa condicionen, en molt bona mesura, la nostra vida col·lectiva.

Amb motiu de la modificació de POUM hi haurà una incidència favorable de l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius en els següents aspectes:

- La correcció de les alineacions del carrer Gavarresa permetrà la consolidació d'un vial amb tota l'edificació alineada, evitant canvis d'alineació, retranqueixos i zones tancades i insegures, mal il·luminades, racons poc visibles... Aquesta configuració donarà una major lluminositat a l'espai millorant la sensació de seguretat.

- La relació del carrer Gavarresa amb els espais lliures dels PAU afavorirà la generació d'espais de dinamisme, de joc pels infants i retrobament, relació i cohesió social de jovent, persones adultes i gent gran.
- Altres elements i mesures del planejament com la inexistència de barreres urbanístiques i la definició de conceptes d'accessibilitat en els espais pública afavoriran de manera positiva els col·lectius més vulnerables com dones, nens i gent gran.

Per tant, l'objectiu de totes les mesures comentades és la creació d'un municipi, solidari que evita la segregació, la desigualtat i la pèrdua d'identitat, en resum un municipi de qualitat que respongui a les demandes actuals i futures de la població més vulnerable i amb més dificultats d'assolir el benestar.

12. Document comprensiu (art 8.5.a TRLU).

Aquest apartat s'incorpora en compliment de l'art. 25.3 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i l'art. 8.5.a) del TRLU, segons el qual la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i, a tal efecte, conjuntament amb el pla cal exposar un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Atès que el present document modifica la delimitació de quatre àmbits afectats i proposa canvis de qualificació urbanística, la qual cosa comporta un canvi de règim urbanístic, d'acord amb l'apartat segon de l'article 73, juntament amb l'aprovació inicial cal acordar la suspensió de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes en la legislació sectorial a les tres finques situades a la cantonada del carrer Gavarreses amb el carrer Soldevila i amb el carrer Ponent, i als àmbits dels PAU 07 Cabrianes I i PAU 09 Cabrianes III, que disposen de projecte d'urbanització i reparcel·lació aprovats i, conseqüentment, es possible l'atorgació de llicències d'edificació simultànies a la urbanització. Al PAU 08 cal acordar la suspensió de projectes de gestió i d'urbanització; i al SUD 09 cal suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats, d'acord amb el plànol S.01, corresponent a "Suspensió de llicències".

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti d'una revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

Malgrat que el carrer Gavarresa, que separa el PAU 09 de l'eixample de Cabrianes, està completament consolidat per la urbanització i per l'edificació de la banda de ponent, en el tram que afronta amb el PAU 09, el POUM vigent proposa un canvi d'alineació sense cap objectiu aparent, que genera un seguit de conflictes urbanístics a les finques consolidades per l'edificació i despeses inútils a l'Ajuntament, atès que cal reurbanitzar el carrer i, d'acord amb això, la present modificació proposa fer coincidir les alineacions amb la realitat consolidada.

D'altra banda, atesa l'obligació de preveure dues places d'aparcament a l'interior dels habitatges resultants de l'ordenació prevista en el PAU 09, forçosament caldrà situar tot el programa d'habitatge en les dues plantes pis que es permeten construir i destinar la planta baixa a garatge i usos complementaris, la qual cosa impedeix la relació de l'habitatge amb el pati propi d'aquesta tipologia edificatòria. Per pal·liar aquest fet, sense incrementar el sostre

permès es proposa distribuir-lo de manera diferent, fent més profunda la planta baixa, de manera que permeti enquibir-hi el garatge i el programa de dia, i menys profunda la planta segona normalment destinada a usos complementaris.

La modificació també proposa canviar d'ubicació els terrenys previstos per la implantació d'una estació transformadora d'energia elèctrica, per ubicar-lo en un lloc més fàcilment integrable, i que alhora afavoreixi la distribució dels habitatges i l'aprofitament de la instal·lació per altres construccions fora del polígon.

Finalment, la modificació també corregeix una errada gràfica dels plànols d'ordenació i incrementa la superfície del PAU 09 per llevant, per poder implantar una zona verda de transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable.

Aquestes actuacions comporten modificar els documents del POUM següents:

- a. El plànol d'ordenació número 19 de la sèrie O-03, en els aspectes següents:
 - Fixar l'alineació del carrer Gavarresa d'acord amb la urbanització i edificació consolidada en el tram que discorre front el PAU 09, la qual cosa comporta modificar el traçat també cap al sud, afectant l'ordenació del PAU 07 i 08 i del SUD 09.
 - Fixar les noves ocupacions dels rengles proposades per facilitar la relació habitatge/pati propi de la tipologia d'habitatges entre-mitgeres en el PAU09.
 - Preveure l'ampliació del PAU09 per llevant i qualificar els nous terrenys incorporats com a sistemes.
 - Grafiar el canvi d'ubicació del sistema d'infraestructures tècniques i serveis, clau T.
- b. Modificar les fitxes que regulen tots els àmbits afectats a la nova realitat.

Girona, a la data de la signatura electrònica

Jordi Font Bel / Jaume Viñolas Segarra, arqtes.

FONT - VIÑOLAS ARQUITECTES S.L.P.

B. Informe ambiental.

L'apartat 6.e) de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, que estableix les regles aplicables fins que la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, estableix:

L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució óexpressa té efectes desestimatis.

La present modificació, com a afegit als motius d'interès general que fan necessària la seva formulació, proposa un canvi de classificació de 491,60 m2 de sòl per incorporar-los dins el PAU09 i qualificar-los com a espais lliure públics, per facilitar la integració paisatgística del polígon en el seu perímetre amb el sòl no urbanitzable.

Per assolir aquest objectiu esdevé innecessària la classificació dels terrenys com a sòl no urbanitzable, lo veritablement transcendent és al seva qualificació com a espai lliure amb funció paisatgística i connectora, i això també seria possible mantenint la classificació com a sòl no urbanitzable i establint l'obligació del seu tractament com a espai paisatgístic i connector com una càrrega externa al polígon. Per tant, la seva inclusió en el polígon, que comporta el canvi de classificació, esdevé purament a efectes de gestió.

En el cas de mantenir la classificació com a SNU, ens situaríem en el supòsit previst a l'apartat 6.c.segon de la disposició addicional vuitena, segons el qual no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà, es a dir, aquelles no que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Per aquest motiu cal, però, que l'òrgan ambiental determini que la present modificació del POUM no té efectes significatius sobre el medi ambient perquè no constitueix variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeix diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Nogensmenys, d'acord amb l'art. 118.4 del RLU, han de contenir un informe ambiental les modificacions d'un pla la formació del qual està subjecte a avaluació ambiental estratègica ordinària.

Per tant, el present informe es redacta per valorar la incidència de la modificació proposada sobre els aspectes ambientals d'aquest. En concret cal valorar si les consideracions i anàlisis realitzats dels aspectes ambientals del POUM per aquests àmbits es veuen substancialment alterats amb la nova proposta, i si el POUM manté l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible.

Les propostes de modificació plantejades no suposen cap canvi respecte de les previsions inicials del POUM ja que únicament s'ajusta l'alineació del carrer Gavarresa a la realitat de la

urbanització executada, amb la qual cosa es considera que no és necessari afegir noves mesures ambientals a les proposades en el POUM.

La modificació proposada no genera un increment dels impactes ambientals significatius de l'aplicació del Pla, essent perfectament compatible la proposta de modificació del POUM amb la consecució dels objectius ambientals del planejament.

- C.1 Normes urbanístiques vigents. Fitxes vigents dels PAU 07, 08 i 09, i del SUD09
- C.2 Normes urbanístiques proposades. Fitxes proposades dels PAU 07, 08 i 09, i del SUD09

C. Normes urbanístiques.

C.1 Normes urbanístiques vigents. Fitxes vigents dels PAU 07, 08 i 09, i del SUD09

PAU-07 Cabrianes I

Objectius:

Desenvolupar aquest sector del creixement residencial de Cabrianes.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 8.690,39 m²
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,80 m²st/m².
- Sostre edificable màxim: 6.952 m²
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 66,7 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 58
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m² de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m² de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial: no s'efectuen reserves per habitatge assequible al tractar-se d'un sector amb projecte de reparcel·lació aprovat.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
 - a) Els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 3.317,48 m²)
 - b) L'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 13 de gener de 2009.
- Condicions d'edificació: segons les zones 2a i 2c

PAU-08 Cabrianes II

Objectius:

Desenvolupar aquest sector del creixement residencial de Cabrianes.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 7.182,18 m²
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,85 m²st/m²
- Sostre edificable: 6.105 m²
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 67 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 48
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m² de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m² de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
 - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
 - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
 - a) Els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 2.271,28 m²)
 - b) L'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: segons les zones 2a

PAU-09 Cabrianes III

Objectius:

Desenvolupar aquest sector del creixement residencial de Cabrianes.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 19.263,11 m²
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,85 m²st/m².
- Sostre edificable: 16.373,64 m²
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 41,53 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 80
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m² de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m² de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial: no s'efectuen reserves per habitatge assequible al tractar-se d'un sector amb projecte de reparcel·lació aprovat
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
 - a) Els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 5.269,98 m²)
 - b) L'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 5 de maig de 2009.
- Condicions d'edificació: segons la zona 2b1.

SUD-09 Cabrianes Sud

Objectius:

Aquest sector completa l'extensió del teixit urbà al sud de Cabrianes tot creant un parc de transició amb la plana agrícola meridional.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total dels àmbits: 2,75 Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,20 m²st/m²s
- Sostre total: 5.500 m²
- Usos: S'admetrà com a ús principal el residencial. S'admetran els usos compatibles amb els principals.
- Densitat d'habitatges: 23 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 63
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m² de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m² de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
 - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
 - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
 - a) El 48,4% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a espais lliures, d'acord amb la ubicació assenyalada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, sens perjudici dels ajustos que resultin justificats.
 - b) El 5% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a equipaments.
 - c) El sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de compensació
- Condicions d'edificació: l'edificació s'harmonitzarà amb l'ordenació de cases entre mitgeres en filera de les mançanes situades al nord del sector, i no superarà la planta baixa i dues plantes pis . El sòl residencial del front nord que confronta amb el PAU-09 Cabrianes III (antic PA-12) es desenvoluparà d'acord amb la clau 2b.1.
- Altres disposicions:
 - a) La vialitat indicada en el plànol d'ordenació a escala 1/2000 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.
 - b) Els sòls de cessió grafiats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 poden correspondre a cessions d'espai lliure o equipaments.

C.2 Normes urbanístiques proposades. Fitxes proposades dels PAU 07, 08 i 09, i del SUD09

PAU-07 Cabrianes I

Objectius:

Desenvolupar aquest sector del creixement residencial de Cabrianes.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 8.704,99 m²
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,7986 m²st/m² sol
- Sostre edificable màxim: 6.952 m²
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 66,7 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 58
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m² de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m² de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial: no s'efectuen reserves per habitatge assequible al tractar-se d'un sector amb projecte de reparcel·lació aprovat.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
 - a) Els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 3.260 m²)
 - b) L'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 13 de gener de 2009, que caldrà modificar per adaptar-lo als canvis produïts per l'ajustament de l'alineació del carrer Gavarresa.
- Condicions d'edificació: segons les zones 2a i 2c

PAU-08 Cabrianes II

Objectius:

Desenvolupar aquest sector del creixement residencial de Cabrianes.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 6.659,60 m²
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,916 m²st/m² sol
- Sostre edificable: 6.105 m²
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 67 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 45
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m² de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m² de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
 - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
 - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
 - a) Els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 2.480 m²)
 - b) L'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: segons les zones 2a

PAU-09 Cabrianes III

Objectius:

Desenvolupar aquest sector del creixement residencial de Cabrianes.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 19.877,81 m²
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,8237 m² sostre/m² sol
- Sostre edificable: 16.373,64 m²
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 40,24 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 80
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m² de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m² de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial: no s'efectuen reserves per habitatge assequible al tractar-se d'un sector amb projecte de reparcel·lació aprovat
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
 - a) Els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 5.400 m²)
 - b) L'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 5 de maig de 2009, que caldrà modificar per adaptar-lo als canvis produïts per l'ajustament de l'alineació del carrer Gavarresa i l'inclusió dels terrenys situats entre el PAU i el camí de llevant.
- Condicions d'edificació: segons la zona 2b1.

SUD-09 Cabrianes Sud

Objectius:

Aquest sector completa l'extensió del teixit urbà al sud de Cabrianes tot creant un parc de transició amb la plana agrícola meridional.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total dels àmbits: 22.781,94 m²
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,20 m²st/m²s
- Sostre total: 4.556,38 m²
- Usos: S'admetrà com a ús principal el residencial. S'admetran els usos compatibles amb els principals.
- Densitat d'habitatges: 23 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 52
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m² de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m² de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
 - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
 - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
 - a) El 48,4% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a espais lliures, d'acord amb la ubicació assenyalada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, sens perjudici dels ajustos que resultin justificats.
 - b) El 5% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a equipaments.
 - c) El sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de compensació
- Condicions d'edificació: l'edificació s'harmonitzarà amb l'ordenació de cases entre mitgeres en filera de les mançanes situades al nord del sector, i no superarà la planta baixa i dues plantes pis . El sòl residencial del front nord que confronta amb el PAU-09 Cabrianes III (antic PA-12) es desenvoluparà d'acord amb la clau 2b.1.
- Altres disposicions:
 - a) La vialitat indicada en el plànol d'ordenació a escala 1/2000 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.
 - b) Els sòls de cessió grafiats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 poden correspondre

a cessions d'espai lliure o equipaments.

Annex 1. Notificació de la Resolució a l'al·legació presentada durant la informació pública del POUM, que afecta al carrer Gavarresa

C. Annexes.

Annex 1. Notificació de la Resolució a l'al·legació presentada durant la informació pública del POUM, que afecta al carrer Gavarresa



EXCM. AJUNTAMENT
DE LA VILA DE SALLENT

Maria Enriqueta Masachs Cortina, en nom Finques Macor
Mas d'en Roca, 33 - Viladordis
08240 – Manresa

AJUNTAMENT DE SALLENT
OFICINA D'ACTES
Data: 11-11-2009 09:04
Registre: 2009/3396
Registre General de l'edificació

Expedient: POUM aprovació inicial
Resposta al·legació núm. 473
Data Registre Entrada 06-03-09 RE 1588

Benvolguda Sra.

En contestació al vostre escrit d'al·legacions al POUM de Sallent, aprovat inicialment pel Ple d'aquest Ajuntament en sessió extraordinària celebrada en data 22 de desembre de 2008, us comunico que després de l'acord d'aprovació provisional de data 29 d'octubre de 2009 que s'annexa al present escrit, la vostra proposta ha quedat resolta tal i com us indiquem tot seguit:

Objecte:

Que s'ajusti el planejament respecte la urbanització i l'edificació existents en els carrers Gavarresa i Ponent de Cabrianes.

Informe:

En les mansanes situades a la cantonada dels carrers Gavarresa i Ponent s'observa efectivament un desajust entre l'ordenació que figura en el planejament vigent (que la revisió del POUM no ha modificat en aquest sector) i la realitat consolidada. Es proposa clarificar l'ordenació d'aquestes dues mansanes sense que això suposi variar la delimitació entre espai públic i espai privat, ni cap augment d'edificabilitat.

Proposta:

S'estima l'al·legació.

Tot el que us comunico als efectes oportuns, fent-vos avinent que contra l'acord d'aprovació provisional no es podrà interposar cap recurs ja que es tracta d'un acte de tràmit.

D'altra banda, i d'acord amb el Programa de Participació Ciutadana, us comunico que per qualsevol aclariment s'atendran visites, degudament convingudes, al Departament de Serveis Tècnics.

El Secretari,




Gerardo Ruiz Lacal

Sallent, 4 de novembre de 2009