



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM núm. 3**  
**-Modificació dels usos compatibles a la parcel·la**  
**industrial de la carretera de Sarrià de Dalt, 9-31-**

Juliol 2023



**Ajuntament de Sarrià de Ter**

Codi Segur de Verificació: 01b570ef-5aff-4e14-8fe2-8d7dce39cdec  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01171864\_2023\_22858600  
Data d'impressió: 18/08/2023 09:34:04  
Pàgina 2 de 17

**SIGNATURES**  
1.- Meritxell Fontclara Quintanas (TCAT) (Arquitecta municipal), 17/07/2023 10:39





*Modificació puntual POUM núm.3  
Sarrià de Ter*

**MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 3 DEL TEXT REFÓS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SARRIÀ DE TER. MODIFICACIÓ DELS USOS COMPATIBLES A LA PARCEL·LA INDUSTRIAL DE LA CARRETERA DE SARRIÀ DE DALT, núm. 9-31.**

**ÍNDEX DE LA MEMÒRIA**

1. MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL POUM: MODIFICACIÓ DELS USOS COMPATIBLES A LA PARCEL·LA INDUSTRIAL DE LA CARRETERA DE SARRIÀ DE DALT, núm. 9-31. ....	2
1.1. Antecedents .....	2
1.2. Objecte de la modificació puntual .....	3
1.3. Justificació de l'oportunitat de la modificació puntual.....	4
1.4. Marc legal aplicable.....	5
1.5. Tramitació de la modificació .....	11
1.6. Avaluació ambiental .....	12
1.7. Memòria social .....	12
1.8. Cessió de sistemes i d'aprofitament mig .....	12
1.9. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada .....	12
1.10. Estudi de sostenibilitat econòmica.....	12
1.11. Inundabilitat .....	12
1.12. Avaluació econòmica. Viabilitat .....	12
1.13. Justificació de l'adequació als articles 3 i 9 del text refós del Decret legislatiu 1/2010.....	13
2. DOCUMENTS MODIFICATS .....	13

Promotor: Ajuntament de Sarrià de Ter

Redacció : Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Sarrià de Ter





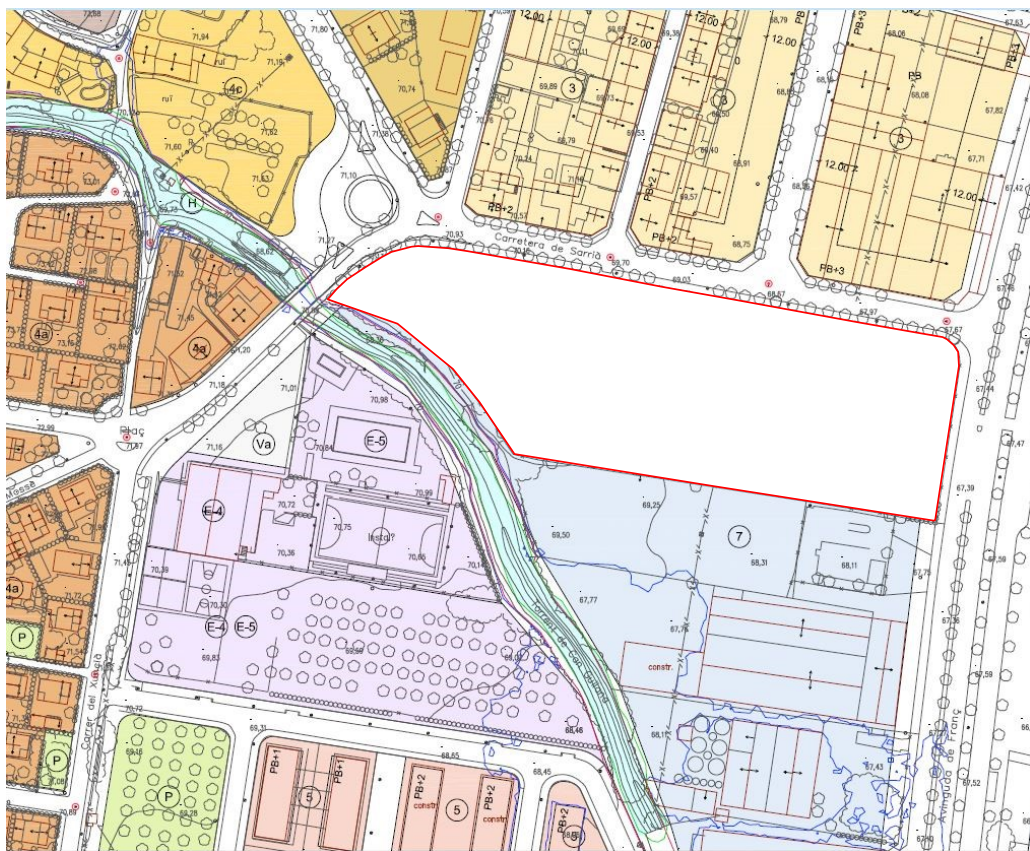
Modificació puntual POUM núm.3  
Sarrià de Ter

## 1. MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL POUM: MODIFICACIÓ DELS USOS COMPATIBLES A LA PARCEL·LA INDUSTRIAL DE LA CARRETERA DE SARRIÀ DE DALT, núm. 9-31.

### 1.1. Antecedents

El planejament vigent del municipi de Sarrià de Ter és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sarrià de Ter, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 26 de juliol de 2018 i publicat al DOCG 7756 de 27 de novembre de 2018.

A principis de l'any 2022, l'empresa TORRASPEL, SAU, va tancar les instal·lacions de la parcel·la situada a la carretera de Sarrià de Dalt, número 9-31, de Sarrià de Ter, amb número de referència cadastral 4812605DG8541D. Aquesta parcel·la està situada en sòl classificat com a sòl urbà consolidat, i qualificat com a «Zona d'indústria», codi 7, pel POUM vigent.





*Modificació puntual POUM núm.3  
Sarrià de Ter*

En data 8 de juny de 2022, la Junta de Govern Local va adjudicar a TORRASPAPEL, SAU, un contracte privat d'arrendament dels edificis existents a la parcel·la per una durada de quatre anys.

Durant aquest període, l'Ajuntament es comprometia a tramitar una modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a crear un polígon d'actuació urbanística que permetés transformar aquesta parcel·la qualificada pel POUM com a «Zona d'indústria», Codi 7, en una parcel·la amb usos residencials.

A finals del mateix mes de juny, es va signar el contracte d'arrendament del bé immoble per a poder utilitzar els diferents espais existents a la parcel·la per als següents usos:

- zona verda, per a ser utilitzada com a parc.
- edifici d'oficines, de 1.266,46 m<sup>2</sup>, per ser utilitzat com a oficines municipals.
- edifici de laboratoris i magatzem, per a utilitzar 831 m<sup>2</sup> com a magatzem i 139 m<sup>2</sup> com a oficines de la Policia Local.
- zona d'aparcaments.

Durant el període en el que s'han estat utilitzant els edificis existents a la parcel·la, les necessitats d'utilització dels diferents espais per part de l'Ajuntament han anat canviant.

El trasllat d'una part de les oficines municipals a l'edifici principal ha estat inviable degut a les deficients instal·lacions dels despatxos on s'haurien hagut d'ubicar. Però l'ús d'altres sales i sectors de l'edifici per a fer-hi reunions d'entitats, comunitats de veïns o fins i tot per a ús puntual d'alumnes de l'institut, ha estat viable i útil.

Actualment, l'Ajuntament té diverses peticions d'entitats culturals i educatives que sol·liciten l'ús d'alguns d'aquests espais, com ara l'escola de música SarriArt o l'Institut de Sarrià de Ter.

## **1.2. Objecte de la modificació puntual**

La parcel·la objecte de l'esmentat contracte d'arrendament està situada en sòl qualificat com a «Zona d'indústria», codi 7, regulada per l'article 130 del POUM vigent.

En aquest article s'estableixen les següents condicions d'ús:

- Usos dominants:
  - comerç (1)
  - magatzem
  - indústria
  - logístic
- Usos compatibles:
  - oficines i serveis
  - restauració (2)
  - recreatiu (4)
  - serveis viari
  - taller de vehicles



*Modificació puntual POUM núm.3  
Sarrià de Ter*

- serveis tècnics
- assistencial (3)
- esportiu
- administratiu
- estació de servei
- aparcament
- serveis urbans
- Usos incompatibles:
  - habitatge unifamiliar
  - habitatge plurifamiliar
  - residencial
  - allotjament turístic
  - educatiu
  - sanitari
  - cultural
  - associatiu
  - religiós
  - cementiri
  - lleure

Observacions:

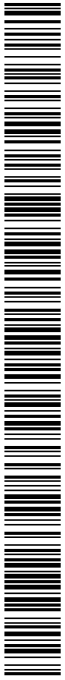
- (1) Amb les limitacions de la legislació vigent en aquesta matèria del Departament competent de la Generalitat de Catalunya.
- (2) Només s'admeten per a ús intern del sector.
- (3) Amb separacions mínimes a partions de 3 metres.
- (4) Excloses les sales de festes i locals on s'exerceixi la prostitució.

Es pot constatar que els usos administratius i d'oficines, figuren entre els usos compatibles, però els usos educatius i culturals són incompatibles al sòl qualificat com a zona d'indústria.

Tal i com s'ha exposat als antecedents, el contracte d'arrendament es condicionava a la tramitació, per part de l'Ajuntament de Sarrià de Ter, d'una modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a crear un polígon d'actuació urbanística que permetés transformar aquesta parcel·la industrial en una parcel·la amb usos residencials.

Tenint present que s'ha començat a treballar en l'esmentada modificació puntual i considerant la immediatesa de la necessitat real d'utilitzar aquest espai com a escola de música, aules complementàries de l'institut de Sarrià de Ter o local pel jovent del poble, es planteja la tramitació de la present modificació puntual del POUM.

### **1.3. Justificació de l'oportunitat de la modificació puntual**





*Modificació puntual POUM núm.3  
Sarrià de Ter*

Considerant que un cop finalitzat el període de cinc anys de vigència del planejament urbanístic municipal, s'iniciaran els tràmits per a fer efectiva la modificació puntual de planejament que haurà de transformar aquesta parcel·la industrial en una parcel·la que formarà part del teixit residencial del poble, i amb la finalitat de dotar a la parcel·la situada a la carretera de Sarrià de Dalt, núm. 9-31, d'uns usos compatibles ajustats a les necessitats municipals i en benefici dels ciutadans i ciutadanes, es justifica la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència de la present modificació puntual del POUM en relació als interessos públics i privats.

#### **1.4. Marc legal aplicable**

La present modificació puntual s'ha redactat d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística :

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març) i la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic cal reproduir, íntegrament, l'article 96-100 del Text refós de la Llei d'Urbanisme:

#### **Article 96**

##### **Modificació de les figures del planejament urbanístic**

*La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:*

*a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.*

*b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.*



Modificació puntual POUM núm.3  
Sarrià de Ter

*c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*

*d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directores urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.*

### **Article 97**

#### **Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic.**

*1. 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 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.*

*2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:*

*a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.*

*b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.*

*c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.*

*d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.*

*2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:*





Modificació puntual POUM núm.3  
Sarrià de Ter

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

*Primer.* Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

*Segon.* Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

*Tercer.* Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.



Modificació puntual POUM núm.3  
Sarrià de Ter

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

#### **Article 98**

#### **Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius.**

1. 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.

2. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

3. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

4. La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.

5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

#### **Article 99**

#### **Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos**



Modificació puntual POUM núm.3  
Sarrià de Ter

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

- (1) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.
- (2) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.
- (3) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

- a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.
- b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

#### **Article 100**

**Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics**



Modificació puntual POUM núm.3  
Sarrià de Ter

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup>, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

Secció cinquena



*Modificació puntual POUM núm.3  
Sarrià de Ter*

*Iniciativa i col·laboració dels i de les particulars en el planejament urbanístic.*

### **Article 101**

#### ***Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics.***

*1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.*

*2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.*

*3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.*

### **1.5. Tramitació de la modificació**

La present modificació puntual del POUM és formulada per iniciativa pública, promoguda per l'Ajuntament de Sarrià de Ter.

La redacció del document ha estat a càrrec de l'arquitecta Meritxell Fontclara i Quintanas, competent per a la seva redacció d'acord amb la disposició addicional tretzena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i posteriors modificacions.

El present document es redacta d'acord amb l'article 96 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, que estableix que les modificacions de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecten a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació; per la qual cosa, aquesta modificació puntual del POUM conté la documentació requerida a l'article 59 del DL 1/2010 i serà tramitada segons estableix l'article 85 del mateix text legal.

Pel que fa a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposen els articles 85 i concordants del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

És d'especial rellevància l'article 99.2a, pel que fa a l'obligació de sol·licitar informe previ a la comissió territorial d'urbanisme pel fet de tractar-se d'un POUM amb una vigència inferior a cinc anys i si la modificació comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

En aquest cas, la modificació proposada no comporta cap increment d'edificabilitat, ni de densitat de l'ús residencial ni de transformació dels usos. Els usos actuals no es transformen, sinó que es proposa incloure als existents, la compatibilitat de l'ús educatiu i de l'ús cultural.



*Modificació puntual POUM núm.3  
Sarrià de Ter*

### **1.6. Avaluació ambiental**

Al ser l'objectiu de la present modificació la inclusió dels usos educatiu i cultural com a usos compatibles en la parcel·la objecte de la modificació, no cal una avaluació ambiental.

### **1.7. Memòria social**

La present modificació puntual no preveu sostre residencial de nova implantació ni augment de la densitat d'habitatges, només inclou la compatibilitat dels usos cultural i educatiu a la parcel·la objecte de la modificació.

### **1.8. Cessió de sistemes i d'aprofitament mig**

Atès que la present modificació no implica un augment d'edificabilitat ni modificacions d'usos que comportin modificacions dels aprofitaments, no cal preveure ni cap cessió de sistemes ni de l'aprofitament mig.

### **1.9. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada**

En la present modificació no cal preveure cap estudi de la mobilitat generada.

### **1.10. Estudi de sostenibilitat econòmica**

La tramitació de la present modificació puntual del POUM no implica la realització d'un estudi de sostenibilitat econòmica.

### **1.11. Inundabilitat**

Atès que la present modificació no modifica ni les zones ni els sistemes, no és necessària la realització d'un estudi d'inundabilitat.

### **1.12. Avaluació econòmica. Viabilitat**

En aquesta modificació puntual del POUM, no cal preveure cap estudi de viabilitat ni avaluació econòmica.





Modificació puntual POUM núm.3  
Sarrià de Ter

### 1.13. Justificació de l'adequació als articles 3 i 9 del text refós del Decret legislatiu 1/2010

La modificació puntual del planejament proposada dona compliment als principis de desenvolupament sostenible establerts a l'article 3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, atès que en cap cas es modifiquen els criteris i les determinacions del POUM vigent.

### 2. DOCUMENTS MODIFICATS

L'abast de la modificació puntual del POUM se centra en incloure l'ús educatiu i l'ús cultural a la parcel·la de la carretera de Sarrià de Dalt, 9-31, situada en sòl urbà, «zona d'indústria», codi 7.

Aquesta zonificació és regulada per l'article 130 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Caldrà, únicament, modificar l'apartat de condicions de l'ús de l'esmentat article.

Redactat actual:

### 4. Condicions d'ús

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Incompatible
Habitatge plurifamiliar	Incompatible
Residencial	Incompatible
Allotjament turístic	Incompatible
Comerç	Dominant (1)
Oficines i serveis	Compatible
Restauració	Compatible (2)
Recreatiu	Compatible (4)
Magatzem	Dominant
Indústria	Dominant
Logístic	Dominant
Estació de servei	Compatible
Aparcament	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Serveis viari	Compatible
Taller de vehicles	Compatible
Serveis Tècnics	Compatible
Educatiu	Incompatible
Sanitari	Incompatible
Assistencial	Compatible (3)
Esportiu	Compatible
Cultural	Incompatible
Associatiu	Incompatible
Administratiu	Compatible
Religiós	Incompatible
Cementiri	Incompatible
Serveis urbans	Compatible
Lleure	Incompatible

Observacions:

*Modificació puntual POUM núm.3  
Sarrià de Ter*

- (1) Amb les limitacions de la legislació vigent en aquesta matèria del Departament competent de la Generalitat de Catalunya.
- (2) Només s'admeten per ús intern del sector.
- (3) Amb separacions mínimes a partions de 3 m.
- (4) Excloses les sales de festes i locals on s'exerceixi la prostitució.

Redactat proposat:

**4. Condicions d'ús**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Incompatible
Habitatge plurifamiliar	Incompatible
Residencial	Incompatible
Allotjament turístic	Incompatible
Comerç	Dominant (1)
Oficines i serveis	Compatible
Restauració	Compatible (2)
Recreatiu	Compatible (4)
Magatzem	Dominant
Indústria	Dominant
Logístic	Dominant
Estació de servei	Compatible
Aparcament	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Serveis viari	Compatible
Taller de vehicles	Compatible
Serveis Tècnics	Compatible
Educatiu	Incompatible (5)
Sanitari	Incompatible
Assistencial	Compatible (3)
Esportiu	Compatible
Cultural	Incompatible (5)
Associatiu	Incompatible
Administratiu	Compatible
Religiós	Incompatible
Cementiri	Incompatible
Serveis urbans	Compatible
Lleure	Incompatible

Observacions:

- (1) Amb les limitacions de la legislació vigent en aquesta matèria del Departament competent de la Generalitat de Catalunya.
- (2) Només s'admeten per ús intern del sector.
- (3) Amb separacions mínimes a partions de 3 m.
- (4) Excloses les sales de festes i locals on s'exerceixi la prostitució.
- (5) Ús exclusivament compatible a la parcel·la situada a la carretera de Sarrià de Ter, número 9-31, de Sarrià de Ter, mentre sigui de gestió municipal.

Sarrià de Ter, juliol 2023



Codi Segur de Verificació: 01b570ef-5aff-4e14-8fe2-8d7dce39cdec  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01171864\_2023\_22858600  
Data d'impressió: 18/08/2023 09:34:04  
Pàgina 17 de 17

**SIGNATURES**  
1.- Meritxell Fontclara Quintanas (TCAT) (Arquitecta municipal), 17/07/2023 10:39



*Modificació puntual POUM núm.3  
Sarrià de Ter*

L'arquitecta municipal