

Codi Segur de Verificació: 96c9e530-2ac0-4904-a1e2-b011c605d7e1  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2024\_25228776  
Data d'impressió: 16/07/2024 12:48:05  
Pàgina 1 de 14

## SIGNATURES

1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest projecte de la modificació puntual del POUM número 25 ha estat aprovat inicialment pel Ple municipal en sessió plenària de 27/06/2024.  
En dono fe, el secretari.), 04/07/2024 12:09



**AJUNTAMENT  
DE  
CASSÀ DE LA SELVA**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 25  
DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA**

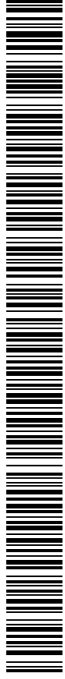
**MODIFICACIONS EN DIVERSOS ARTICLES DEL POUM EN RELACIÓ AMB LES  
ALÇADES EN NAUS INDUSTRIALS, ELS USOS ESPORTIUS I LES TANQUES  
CALADES**

(POUM aprovat definitivament el 4-03-2009 per la CTUG i  
publicat al DOGC el 11-11-2009)

Serveis Tècnics Municipals. Cassà de la Selva, juny de 2024

Codi Segur de Verificació: 96c9e530-2ac0-4904-a1e2-b011c605d7e1  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2024\_25228776  
Data d'impressió: 16/07/2024 12:48:05  
Pàgina 2 de 14

**SIGNATURES**  
1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest projecte de la modificació puntual del POUM número 25 ha estat aprovat inicialment pel Ple municipal en sessió plenària de 27/06/2024.  
En dono fe, el secretari.), 04/07/2024 12:09



Codi Segur de Verificació: 96c9e530-2ac0-4904-a1e2-b011c605d7e1  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2024\_25228776  
Data d'impressió: 16/07/2024 12:48:05  
Pàgina 3 de 14

**SIGNATURES**

1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest projecte de la modificació puntual del POUM número 25 ha estat aprovat inicialment pel Ple municipal en sessió plenària de 27/06/2024.  
En dono fe, el secretari.), 04/07/2024 12:09



## ÍNDEX

### I MEMÒRIA

#### 1. INTRODUCCIÓ

#### 2. LLISTAT DE MODIFICACIONS

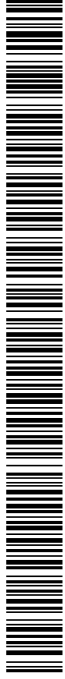
Modificació 25.1. Regulació de l'alçada reguladora en sòl industrial

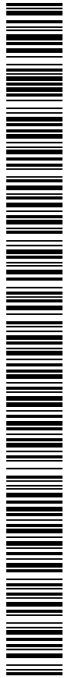
Modificació 25.2. Regulació de l'ús esportiu

Modificació 25.3. Definició de tanques calades

Codi Segur de Verificació: 96c9e530-2ac0-4904-a1e2-b011c605d7e1  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2024\_25228776  
Data d'impressió: 16/07/2024 12:48:05  
Pàgina 4 de 14

**SIGNATURES**  
1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest projecte de la modificació puntual del POUM número 25 ha estat aprovat inicialment pel Ple municipal en sessió plenària de 27/06/2024.  
En dono fe, el secretari.), 04/07/2024 12:09





## I. MEMÒRIA

### 1. Introducció

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cassà de la Selva va ser aprovat definitivament el 4/3/2009 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona amb un text refós verificat per l'ajuntament i aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 15 de juliol de 2009, i publicat al DOGC en data 11/11/2009.

La utilització del document del POUM ha posat de relleu algunes deficiències i/o mancances en el l'apartat de les Normes Urbanístiques de diferent tipus i importància que fa necessària l'elaboració del present document de Modificació Puntual que recull la rectificació de les mateixes.

Les modificacions que es proposen són les següents:

- Modificació 25.1: Regulació de l'alçada reguladora en sòl industrial
- Modificació 25.2: Regulació de l'ús esportiu
- Modificació 25.3: Definició de tanques calades

### 2. Llistat de modificacions

#### Modificació 25.1.

#### Regulació de l'alçada reguladora en sòl industrial

#### OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ:

Pel que fa a l'article V.6.3 de la normativa que regula la zona industrial aïllada, clau J, en data 18 de desembre de 2018 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona acordà aprovar definitivament la Modificació puntual núm. 14 del POUM (publicada al DOGC núm. 7809 de 13 de febrer de 2019). En la modificació 14.2 del document aprovat, hi consta el nou redactat de l'article V.6.3 del POUM, sobre la clau J "Industrial aïllada", que estableix una alçada reguladora màxima de 12 m en general i de 15 m per la subclau J3.

Atesa l'evolució que hi ha hagut en els sistemes de transport i magatzematge dels productes d'indústries i magatzems, aquesta limitació d'alçada no s'adiu amb el funcionament normal de moltes de les activitats actuals, essent convenient d'augmentar aquestes alçades. Aquest augment d'alçades que es planteja té com a objectiu també respectar l'entorn més immediat on s'ubica el sòl industrial, diferenciant-lo en funció de la proximitat amb el teixit residencial del municipi.

#### JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA:

Actualment en les zones qualificades com a clau J i claus J1, J2, J18, l'alçada no pot superar els 12 m:

## SIGNATURES

1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest projecte de la modificació puntual del POUM número 25 ha estat aprovat inicialment pel Ple municipal en sessió plenària de 27/06/2024.  
En dono fe, el secretari.), 04/07/2024 12:09

Clau J: terrenys industrials situats al xamfrà de la ctra. C-25 amb el c/Provincial; i terrenys industrials situats al xamfrà de la Ronda de la Sardana amb el c/Músic Pau Casals.

Clau J1: sòl industrial ubicat al polígon industrial Cassà oest.

Clau J2: sòl industrial ubicat al carrer de les Serres, al sòl urbà provinent del desenvolupament del PMU C07 Les Serres I.

Clau J18: sòl industrial ubicat al carrer del Metall, al sòl urbà provinent del desenvolupament del sector SUD 1.8 Susvalls.

I en les zones qualificades com a subclau J3 i J19 l'alçada no pot superar els 15 m:

Clau J3: sòl industrial ubicat al carrer de Serinyà, al sòl urbà provinent del desenvolupament del Sector industrial El Trust.

Clau J19: sòl industrial situat en l'àmbit del SUD 1.9 Mas Ros

Es creu convenient de modificar el redactat de l'article V.6.3 del POUM i de l'article 32.5 de l'annex de les normes urbanístiques, proposant una modificació de l'alçada reguladora màxima, passant l'alçada de 12 m a 15 m en les situacions contigües al sòl urbà residencial corresponents a les zones qualificades com a Claus J, J1 i J2.

Així mateix, es proposa augmentar l'alçada màxima permesa de 15 m a 18 m en les situacions on l'ús industrial queda aïllat i lluny del sòl urbà residencial, és a dir, a les zones qualificades com a Claus J3, J18 i J19, corresponents als antics plans parcials d'"El Trust", "Susvalls" i del pla parcial "Mas Ros", respectivament.

**TEXT VIGENT:****Art. V.6.3****SECCIÓ TERCERA. INDUSTRIAL AÏLLADA****CLAU J****1. DEFINICIÓ:**

Inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats majoritàriament a les activitats productives de caràcter industrial, de magatzem, de taller o d'altres. Els edificis se situen de forma aïllada, amb una distància de separació mínima respecte les parcel·les veïnes. Les distàncies de separació vénen fixades genèricament en aquestes normes, i en ocasions de forma específica en els plànols d'ordenació.

**2. SUBZONES:**

S'identifiquen les subzones corresponents amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona, on es fixen determinacions per a paràmetres concrets que difereixen de les disposicions genèriques de la clau. Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

- Antic Pla parcial industrial	Clau J1
- Antic PMU Les Serres I	Clau J2
- Antic Pla parcial Trust I, àmbit llevant carretera de Llagostera	Clau J3
- Antic Pla parcial Susvalls	Clau J18

En l'annex d'aquestes normes urbanístiques, s'estableixen les condicions específiques de les subclaus J2, J18 i J19. Les subclaus J2 i J19 corresponen a les figures de planejament derivat amb aprovació definitiva, però pendents de desenvolupar alguns instruments de gestió. Els paràmetres urbanístics que regulen aquestes subclaus prevaldran respecte dels genèrics que es detallen a continuació.

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
------------	----------------	-------------------------



Parcel·la mínima	art. III.2.2	1.500 m2 A la subzona J2: es fixa 4.000 m2. A la subzona J3: es fixa 5.000 m2.
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	25 m A la subzona J2: es fixa en 40 m A la subzona J3: es fixa en 20 m
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat.
Edificabilitat	art. III.3.5	1 m2st/m2s A la subzona J1: es fixa 0.75 m2st/m2s A la subzona J2: es fixa 0.35 m2st/m2s A la subzona J3: es fixa 0.5 m2st/m2s
Ocupació màxima	art. III.3.7	70% A la subzona J2: 35% A la subzona J3: es fixa 50%.
Tanques	art. III.3.22	
<b>Alçada reguladora i nombre màxim de plantes</b>	<b>art. III.3.24</b>	<b>12 m (aprovat per MPPOUM 14.2)</b> <b>A la subzona J3: es fixa 15 m</b>
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons tipus edificatori i separacions mínimes
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa soterrani	Edificable en profunditat idèntica a la planta baixa.
Separacions mínimes	art. III.3.35	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat (atenció especial a l'àmbit d'afectació dels vials). Criteris generals: carrer 5m lateral 5m fons 5m

## SIGNATURES

1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest projecte de la modificació puntual del POUM número 25 ha estat aprovat inicialment pel Ple municipal en sessió plenària de 27/06/2024.  
En dono fe, el secretari.), 04/07/2024 12:09

Construccions auxiliars	art. III.3.36	<p>Les construccions auxiliars que se situïn en les zones adjacents a les carreteres hauran de respectar la línia d'edificació vigent, així com les limitacions fixades en el títol IV del Text refós de la Llei de carreteres relatiu al règim d'usos i protecció, i en el desplegament que en fa el Reglament general de carreteres.</p> <p>Garites o similars: Podran adossar-se a límits de finca les construccions auxiliars tipus garites o similars destinades a servei de porteria, vigilància, control o d'altres propis de l'activitat industrial, amb una superfície màxima de 9 m2 i 3,20 m d'alçada.</p> <p>Sitges o altres recipients: No comptabilitzaran als efectes del percentatge d'ocupació per edificacions, les instal·lacions com les sitges i altres dipòsits, i es podran situar en qualsevol punt de les parcel·les, amb una superfície màxima equivalent al 20% dels espais no edificables. No obstant, quan sobrepassin l'alçada de la tanca hauran de respectar les separacions mínimes a límits i a carrer. Aquestes implantacions hauran d'anar acompanyades d'un estudi paisatgístic que valori la integració i l'afectació, tot mantenint la correcta circulació interna de la parcel·la.</p> <p>Plaques solars: Es prioritzarà la seva situació en la coberta de les edificacions. Quan es justifiqui la seva impossibilitat es permetrà que se situïn dins la parcel·la amb les mateixes condicions que les sitges i altres recipients.</p>
-------------------------	---------------	--

**5. CONDICIONS D'ÚS:**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible (2) (4)
Comerç mitjà:	Compatible (2) (4)
Comerç gran:	Compatible (2) (4)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Incompatible
Industrial:	Dominant
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

**OBSERVACIONS:**

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge de 150 m2 com a màxim per parcel·la.
- (2) Limitat als usos que estiguin directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector, o bé als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari i electrodomèstics, de ferreteria i jardineria i d'alimentació. En qualsevol cas, s'estarà a les condicions establertes a Art. III. 4.3 i a les regulacions sobre previsió d'aparcament establertes a la Secció Quarta del Capítol Quart
- (3) Per la clau J1 corresponent a l'anterior Pla Parcial Industrial s'admetran fins a un màxim de vuit unitats de negoci per parcel·la.
- (4) Per la clau J1 corresponent a l'anterior Pla Parcial Industrial, s'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria. El comerç a l'engròs i de detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial (text del pla parcial)





**Annex de les normes urbanístiques:****COMPILACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES REGULADORES DE LES FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT AMB APROVACIÓ DEFINITIVA RECENT  
SUD 1.9 . MAS ROS (aprovació definitiva CTU 28 de juliol de 2004)****Article 32.5****CAPÍTOL 5. CLAU J19. ZONA INDÚSTRIA AÏLLADA**

(...)

**ART.32. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.**

5. L'alçada màxima de les edificacions serà de **15 metres**. No obstant això, podran superar aquesta alçada les xemeneies, antenes i instal·lacions especials annexes per a les quals tècnicament sigui necessària una alçada més gran.

(...)

**TEXT PROPOSAT:****Art. V.6.3****SECCIÓ TERCERA. INDUSTRIAL AÏLLADA****CLAU J****1. DEFINICIÓ:**

Inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats majoritàriament a les activitats productives de caràcter industrial, de magatzem, de taller o d'altres. Els edificis se situen de forma aïllada, amb una distància de separació mínima respecte les parcel·les veïnes. Les distàncies de separació vénen fixades genèricament en aquestes normes, i en ocasions de forma específica en els plànols d'ordenació.

**2. SUBZONES:**

S'identifiquen les subzones corresponents amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona, on es fixen determinacions per a paràmetres concrets que difereixen de les disposicions genèriques de la clau. Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

- Antic Pla parcial industrial	Clau J1
- Antic PMU Les Serres I	Clau J2
- Antic Pla parcial industrial, àmbit llevant carretera de Llagostera	Clau J3
- Antic Pla parcial Susvalls	Clau J18

En l'annex d'aquestes normes urbanístiques, s'estableixen les condicions específiques de les subclaus J2, J18 i J19. Les subclaus J2 i J19 corresponen a les figures de planejament derivat amb aprovació definitiva, però pendents de desenvolupar alguns instruments de gestió. Els paràmetres urbanístics que regulen aquestes subclaus prevaldran respecte dels genèrics que es detallen a continuació.

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	1.500 m2 A la subzona J2: es fixa 4.000 m2. A la subzona J3: es fixa 5.000 m2.
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	25 m A la subzona J2: es fixa en 40 m A la subzona J3: es fixa en 20 m
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	

**4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
------------	----------------	-------------------------

## SIGNATURES

1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest projecte de la modificació puntual del POUM número 25 ha estat aprovat inicialment pel Ple municipal en sessió plenària de 27/06/2024.  
En dono fe, el secretari.), 04/07/2024 12:09

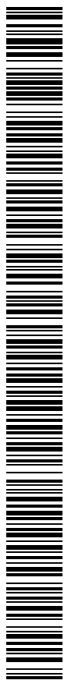
Alineacions	art. III.3.4	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat.
Edificabilitat	art. III.3.5	1 m2st/m2s A la subzona J1: es fixa 0.75 m2st/m2s A la subzona J2: es fixa 0.35 m2st/m2s A la subzona J3: es fixa 0.5 m2st/m2s
Ocupació màxima	art. III.3.7	70% A la subzona J2: 35% A la subzona J3: es fixa 50%.
Tanques	art. III.3.22	
<b>Alçada reguladora i nombre màxim de plantes</b>	<b>art. III.3.24</b>	<b>15 m</b> <b>A les subzones J3 i J18: es fixa 18 m</b>
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons tipus edificatori i separacions mínimes
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa soterrani	Edificable en profunditat idèntica a la planta baixa.
Separacions mínimes	art. III.3.35	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat (atenció especial a l'àmbit d'afectació dels vials). Criteris generals:
	carrer	5m
	lateral	5m
	fons	5m
Construccions auxiliars	art. III.3.36	Les construccions auxiliars que se situïn en les zones adjacents a les carreteres hauran de respectar la línia d'edificació vigent, així com les limitacions fixades en el títol IV del Text refós de la Llei de carreteres relatiu al règim d'usos i protecció, i en el desplegament que en fa el Reglament general de carreteres. Garites o similars: Podran adossar-se a límits de finca les construccions auxiliars tipus garites o similars destinades a servei de porteria, vigilància, control o d'altres propis de l'activitat industrial, amb una superfície màxima de 9 m2 i 3,20 m d'alçada. Sitges o altres recipients: No comptabilitzaran als efectes del percentatge d'ocupació per edificacions, les instal·lacions com les sitges i altres dipòsits, i es podran situar en qualsevol punt de les parcel·les, amb una superfície màxima equivalent al 20% dels espais no edificables. No obstant, quan sobrepassin l'alçada de la tanca hauran de respectar les separacions mínimes a límits i a carrer. Aquestes implantacions hauran d'anar acompanyades d'un estudi paisatgístic que valori la integració i l'afectació, tot mantenint la correcta circulació interna de la parcel·la. Plaques solars: Es prioritzarà la seva situació en la coberta de les edificacions. Quan es justifiqui la seva impossibilitat es permetrà que se situïn dins la parcel·la amb les mateixes condicions que les sitges i altres recipients.

**5. CONDICIONS D'ÚS:**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible (2) (4)
Comerç mitjà:	Compatible (2) (4)
Comerç gran:	Compatible (2) (4)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible





Oficines i serveis:	Compatible	Esportiu:	Compatible
Hoteler:	Incompatible	Administratiu:	Compatible
Industrial:	Dominant	Serveis tècnics:	Compatible
Estació de servei	Compatible	Aparcament:	Compatible

**OBSERVACIONS:**

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge de 150 m2 com a màxim per parcel·la.
- (2) Limitat als usos que estiguin directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector, o bé als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari i electrodomèstics, de ferreteria i jardineria i d'alimentació. En qualsevol cas, s'estarà a les condicions establertes a Art. III. 4.3 i a les regulacions sobre previsió d'aparcament establertes a la Secció Quarta del Capítol Quart
- (3) Per la clau J1 corresponent a l'anterior Pla Parcial Industrial s'admetran fins a un màxim de vuit unitats de negoci per parcel·la.
- (4) Per la clau J1 corresponent a l'anterior Pla Parcial Industrial, s'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria. El comerç a l'engròs i de detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial (text del pla parcial)

**Annex de les normes urbanístiques:**

**COMPILACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES REGULADORES DE LES FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT AMB APROVACIÓ DEFINITIVA RECENT SUD 1.9 . MAS ROS (aprovació definitiva CTU 28 de juliol de 2004)**

**Article 32.5**

**CAPÍTOL 5. CLAU J19. ZONA INDÚSTRIA AÏLLADA**

(...)

**ART.32. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.**

5. L'alçada màxima de les edificacions serà de **18 metres**. No obstant això, podran superar aquesta alçada les xemeneies, antenes i instal·lacions especials annexes per a les quals tècnicament sigui necessària una alçada més gran.

(...)

**Modificació 25.2.**

**Regulació de l'ús esportiu**

**OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ:**

D'acord amb el redactat actual de l'article III.4.3 del POUM només s'admet l'ús esportiu en espai obert o en edificació en planta baixa.

Atès que els usos esportius han anat evolucionant amb múltiples activitats i que la demanda per la pràctica esportiva en espais interiors, ja siguin públics o privats, s'ha anat incrementant en els darrers anys, es creu convenient no limitar la seva pràctica exclusivament a la planta baixa i espais oberts.

**JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA:**

És per això que es creu adient permetre l'ús esportiu en plantes pis d'edificis situats en les zones qualificades com a Claus E, F i J, incloses les seves subclaus. La possibilitat per implantar l'ús esportiu en aquestes noves ubicacions permetrà un millor aprofitament dels edificis d'equipaments esportius, així com dels gimnasos que

s'ubiquin en nau industrials. No s'ha previst aquesta possibilitat d'ús en plantes pis en altres ubicacions per evitar incompatibilitats amb altres usos per motiu d'impactes i sorolls que poden produir aquest tipus d'instal·lacions.

#### TEXT VIGENT:

##### Art. III. 4.3

##### Classificació segons la funció urbanística: usos específics

(...)

12. **Esportiu:** comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general. Inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports. Aquest ús no es podrà donar més que en l'espai obert o en edificació en planta baixa.

(...)

#### TEXT PROPOSAT:

##### Art. III. 4.3

##### Classificació segons la funció urbanística: usos específics

(...)

12. **Esportiu:** comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general. Inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports. Aquest ús no es podrà donar més que en l'espai obert o en edificació en planta baixa. **En zones qualificades com a Claus E, F i J, incloses les seves subclaus, es podrà desenvolupar també en plantes pis.**

(...)

#### Modificació 25.3.

#### Definició de tanques calades

#### OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ:

La normativa vigent del POUM no defineix quines característiques han de tenir les tanques calades que es poden construir.

És per això que es creu convenient aclarir aquest terme, establint un percentatge de forat mínim per a què s'hi puguin considerar.

#### JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA:

Es proposa afegir un punt cinquè a l'article III.3.22 per detallar el percentatge de buit de les tanques calades.

#### TEXT VIGENT:

##### Art. III. 3.22

##### Tanques

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

1. Tanques de separació amb espais públics.
  - a. L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.
  - b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de que es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer.

## SIGNATURES

1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest projecte de la modificació puntual del POUM número 25 ha estat aprovat inicialment pel Ple municipal en sessió plenària de 27/06/2024.  
En dono fe, el secretari.), 04/07/2024 12:09



- c. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir-se a càrrec de la propietat privada del sòl.
  - d. És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.
  - e. En les tipologies d'edificació alineada a vial les tanques seran opaques i tindran una alçada màxima de 2 m.
  - f. En tipologia d'edificació aïllada les tanques tindran una alçada màxima de 2 m, amidats des de rasant de l'espai públic, dels quals només 1,00 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats o amb materials vegetals. Si existeix un mur d'alçada màxima 1,50 m en el límit de la parcel·la, la part opaca o massissa de la tanca es considerarà inclosa en l'esmentat mur. En aquest cas la tanca calada per sobre tindrà una alçada màxima de 1,80 m
2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny. Les tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics
  3. Tanques de separació amb espais públics a nivell de plantes pis: Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima no podrà excedir de 1,80 m, dels que solament 1,20 m es podran realitzar amb obra massissa o materials opacs.
  4. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.
    - a. Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.
    - b. L'alçada màxima s'estableix en 1,80 m si són opacs i de 2,50 m si són transparents (reixes o similars).
    - c. Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana i l'alçada màxima establerta pels elements de remat superior de la façana

**TEXT PROPOSAT:****Art. III. 3.22****Tanques**

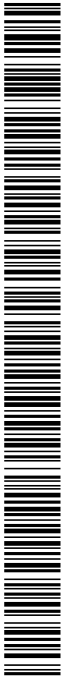
Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

1. Tanques de separació amb espais públics.
  - a. L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.
  - b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de que es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer.
  - c. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir-se a càrrec de la propietat privada del sòl.
  - d. És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.
  - e. En les tipologies d'edificació alineada a vial les tanques seran opaques i tindran una alçada màxima de 2 m.
  - f. En tipologia d'edificació aïllada les tanques tindran una alçada màxima de 2 m, amidats des de rasant de l'espai públic, dels quals només 1,00 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats o amb materials vegetals. Si existeix un mur d'alçada màxima 1,50 m en el límit de la parcel·la, la part opaca o massissa de la tanca es considerarà inclosa en l'esmentat mur. En aquest cas la tanca calada per sobre tindrà una alçada màxima de 1,80 m

Codi Segur de Verificació: 96c9e530-2ac0-4904-a1e2-b011c605d7e1  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2024\_25228776  
Data d'impressió: 16/07/2024 12:48:05  
Pàgina 14 de 14

## SIGNATURES

1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest projecte de la modificació puntual del POUM número 25 ha estat aprovat inicialment pel Ple municipal en sessió plenària de 27/06/2024.  
En dono fe, el secretari.), 04/07/2024 12:09



2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny. Les tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics
3. Tanques de separació amb espais públics a nivell de plantes pis: Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima no podrà excedir de 1,80 m, dels que solament 1,20 m es podran realitzar amb obra massissa o materials opacs.
4. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.
  - a. Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.
  - b. L'alçada màxima s'estableix en 1,80 m si són opacs i de 2,50 m si són transparents (reixes o similars).
  - c. Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana i l'alçada màxima establerta pels elements de remat superior de la façana
5. **S'entén per tanques calades aquelles que tenen, com a mínim, un 20% de buit amb repartiment uniforme. Les tanques vegetals vives tenen també consideració de calades.**

És per tot això que es creu convenient i necessària la tramitació de la Modificació Puntual número 25 del POUM de Cassà de la Selva.

Signat i datat electrònicament

Jordi Fabrellas Surià  
Arquitecte municipal