



## EDICTE D'APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA MILLORA URBANA PMU B04 DE CASSÀ DE LA SELVA

El Ple de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, en sessió de 30 de setembre de 2021, ha adoptat l'acord següent:

**PRIMER.-** Aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana B04, promogut per Freixas i Freixas S.L. presentat per registre d'entrada en data 18 de maig de 2021 i complementa el Pla d'Ordenació Municipal.

**SEGON.-** Notificar aquest acord al promotor del Pla de Millora Urbana fent-li saber que prèviament a la publicació d'aquest acord al Butlletí Oficial de la Província de Girona, aquest ha d'assegurar l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució d'una **garantia per l'import del 12 % del valor de les obres d'urbanització**, d'acord amb l'article 107.3 del Decret legislatiu 1/2010. Aquesta garantia s'ha de constituir en el termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació; termini ampliable a la meitat més, si ho sol·licita abans que fineixi els tres mesos inicials.

Si la garantia no es constitueix en el termini esmentat, o en l'ampliació demanada, la tramitació del pla quedarà sense efecte.

**TERCER.-** Procedir a la publicació del contingut del present acord i del Pla al Butlletí Oficial de la Província i a la pàgina web municipal als efectes de la seva executivitat i obligatorietat immediata, de conformitat amb allò establert als articles 88, 8.5 b) i c) i la disposició addicional 7a del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

**QUART.-** Diligenciar d'aprovació definitiva el Pla de Millora Urbana B04, promogut per Freixas i Freixas S.L. presentat per registre d'entrada en data 18 de maig de 2021 i trametre en el termini d'un mes a la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona una còpia de la documentació tècnica i administrativa relativa al Pla de millora aprovat definitivament, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, de conformitat amb allò establert a l'article 88 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

**CINQUÈ.-** Notificar individualment l'acord d'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana, a les persones propietàries dels terrenys.

**SISÈ.-** Facultar a l'Alcalde per a la signatura dels documents necessaris per a la consecució del present acord."

Així mateix, es fa públic tot seguit el text complet de les normes urbanístiques del Pla de millora urbana de què es tracta:



## **1. NORMES DE CARÀCTER GENERAL**

### **Art.1 Naturalesa**

Aquest Pla de Millora Urbana es redacta d'acord amb les disposicions del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'Agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU), i altres modificacions posteriors, el Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de Juliol RLU), i la legislació estatal de la Llei Estatal 7/2015 pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, i d'acord amb les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Cassà de la Selva.

### **Art.2 Àmbit territorial**

Constitueix l'àmbit territorial d'aplicació d'aquest Pla de Millora Urbana el comprès per les finques delimitades en aquest document incloent-hi les precisions dels límits d'acord amb la cartografia base més detallada donada la diferència de l'escala de treball.

### **Art.3 Vigència**

D'acord amb el que disposen els articles 92 i 106 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aquest Pla de Millora Urbana entrarà en vigor el dia següent a la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva modificació.

### **Art.4 Modificació d'aquest document**

Quan les circumstàncies concurrents ho justifiquin, podran realitzar-se les corresponents modificacions d'aquest document, degudament descrites i justificades per tal de donar cabuda als nous requeriments observats.

La tramitació es realitzarà d'acord amb els articles 96, 97 i 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

### **Art.5 Obligatorietat de l'aplicació de les Normes**

D'acord amb el que disposa l'article 106.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aquest Pla de Millora Urbana obliga per igual al'Administració i als particulars, i obliguen a la seva observança.

### **Art.6 Infraccions Urbanístiques**

La vulneració de les prescripcions contingudes en aquest document, tindrà la consideració d'infracció urbanística tipificada segons el que preveu l'article 211 de la LU, i se sancionarà d'acord amb el que estableixen els articles 219 i 220 en relació als articles 213 i 216 de la LU, sense perjudici l'aplicació dels supòsits previstos en l'article 217 de la LU, de restauració de la realitat física o jurídica alterada.

### **Art.7 Criteris d'interpretació**

En aplicació de l'article 10 de la LU, els dubtes en la interpretació d'aquest document produïts per imprecisió o contradicció entre determinacions del propi document, es



resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

En el cas de conflicte irreductible, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el que cal atènyer-se a la superfície real.

Tots els conceptes utilitzats en les presents ordenances són els definits a la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i, per tant, no s'admetrà cap altra interpretació que les que hi siguin contingudes.

## **2. LA GESTIÓ I L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

### **Art.8 Règim del sòl**

La classificació dels terrenys afectats pel present Pla de Millora Urbana és la de sòl urbà no consolidat d'acord amb el que disposa l'article 31 de la Llei d'urbanisme, i com a tal subjecte el que disposa l'article 43 i 44 de la mateixa Llei, referent als deures dels propietaris inclosos.

### **Art.9 Definició i delimitació del polígon d'actuació**

L'àmbit delimitat per aquest Pla de Millora Urbana, constitueix un únic Polígon d'Actuació Urbanística on dur a terme una gestió urbanística integrada d'acord amb els conceptes establerts en els articles 116 i 117 de la LU.

### **Art.10 Projectes complementaris d'urbanització**

Es podran redactar projectes complementaris d'urbanització que completin el Pla de Millora Urbana, d'acord amb el que disposa l'article 72.4 de la Llei d'Urbanisme.

### **Art.11 Projectes de reparcel·lació**

Caldrà tramitar el corresponent projecte de reparcel·lació, conforme el que disposen els articles 124 a 129 de la Llei d'Urbanisme, i subjecte a la tramitació que preveu l'article 119 de la mateixa Llei.

### **Art.12 Sistema d'actuació i pla d'etapes**

El sistema d'actuació previst per a la gestió del Pla de Millora Urbana, d'acord amb el que preveu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cassà de la Selva i el que estableix l'article 121 de la LU, és el de reparcel·lació per compensació bàsica regulat per l'article 124 i següents de la LU.

El desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística es farà en una única etapa.

### **Art.13 Normes generals de les construccions.**

1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències, condicions mínimes de les construccions es regularan segons el que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cassà de la Selva i en el seu defecte per determinacions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme
2. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran



segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

### **3. NORMATIVA REGULADORA**

#### **3.1 SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT.**

##### **Art.14 Sistemes i Zonificació.**

S'estableix dins de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic delimitat la següent divisió de sistemes i zones: Sistemes

- Sistema Viari (Clau 1)
- Sistema de places, parcs i jardins (Clau 2)
- Sistema de Serveis Urbans ( Clau 4 )

Zona aprofitament privat.

- Zona Industrial ( Clau J1\* )

#### **3.2 REGULACIÓ DETALLADA DE SISTEMES**

##### **Art.15 Sistemes**

Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en el Pla de Millora Urbana tindran caràcter ititularitat pública.

Les disposicions d'edificabilitat i ús en aquestes zones queden regulades en les fixades amb caràcter general per a tot el municipi en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i per les següents:

##### **Sistema Viari (Clau 1)**

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a vialitat i aparcament que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell de accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.

Queda regulat pel previst en CAPÍTOL SEGON – SISTEMA VIARI de les normes Urbanístiques del Pla de Ordenació Urbanística Municipal.

##### **Sistema de places, parcs i jardins (Clau 2)**

El sistema d'espais lliures del terme municipal de Cassà de la Selva comprèn aquells sòls que estructurin una xarxa d'espais lliures públics i àrees verdes, per tal de recuperar la seva continuïtat i permetre una millor relació entre el medi natural i les zones urbanitzades de la ciutat. S'hi inclou també el sistema Hidrològic.

Queda regulat pel previst en CAPÍTOL TERCER – SISTEMA D'ESP AIS LLIURES de les normes Urbanístiques del Pla de Ordenació Urbanística Municipal.

##### **Sistema d'Infraestructures i Serveis Tècnics (Clau 4)**

El sistema de infraestructures i serveis tècnics comprèn les instal·lacions i tota la classe



d'activitats que realitza l'administració, subjecte generalment a activitats classificades i destinades a la prestació de serveis amb qualsevol forma de gestió.

Queda regulat pel previst en CAPÍTOL CINQUE – SISTEMA D'ESPAYS LLIURES de les normes Urbanístiques del Pla de Ordenació Urbanística Municipal.

En aquest cas es preveu la instal·lació d'un centre transformador i una conversió aeri – soterrani de mitja tensió. També es preveu la instal·lació d'un pou de impulsió.

### 3.3 REGULACIÓ DE LA ZONA INDUSTRIAL

#### Art.16 ZONA INDUSTRIAL (Clau J1\*)

##### 1 Definició de la zona.

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.

La subzona que diferencia el present PMU és la següent:

- Antic Pla Parcial Industrial → Clau J1\*

##### 2 Condicions de parcel·lació.

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	1.500 m <sup>2</sup> . Necessari agrupar la Zona J1* amb la Zona J1. Una vegada agrupades es poden segregar com si fos una zona.
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	25 m
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	

##### 3 Condicions d'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	Segons gàlib edificatori. Planta Baixa.
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons gàlib edificatori.
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	9 m
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons tipus edificatori i separacions mínimes
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals Profunditat planta baixa soterrani	art. III.3.29 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	Podran situar-se instal·lacions de tipus provisional (p.e. sitges o altres recipients) sempre que no suposin una ocupació de parcel·la superior al 20% del sòl no ocupat.
-------------------------	---------------	---

#### 4 Condicions d'ús.

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit:	Compatible (2) (4)	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà:	Compatible (2) (4)	Recreatiu:	Compatible
Comerç gran:	Compatible (2) (4)	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 m<sup>2</sup> 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).

#### Art.17 Agrupació

El projecte de reparcel·lació del present pla de millora urbana inclourà la agrupació de la parcel·la resultant qualificada de J1\* amb la parcel·la colindant de referència cadastral 8972201DG8387S0001YW qualificada de zona J1.

En cas que no es pugui fer en el mateix projecte de reparcel·lació es farà una agrupació posterior en el Registre de la propietat.

Una vegada agrupades les parcel·les es podran segregat segons la parcel·la mínima de 1.500 m<sup>2</sup> permetent-se que en una sola parcel·la mínima hi hagi dues porcions inferiors a 1.500 m<sup>2</sup> de les qualificacions J1 i J1\*.



**Art.18 Objectius i criteris integració paisatgística.**

El projecte arquitectònic incorporarà un Estudi de Impacte i Integració Paisatgística que analitzi les diferents visuals del volum des de la carretera i des de l'entorn.

És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, inclosa la coberta, sigui quina sigui la seva finalitat.

Els elements auxiliars s'unificaran en quant a formes, volums i colors amb l'edificació principal, que haurà de respectar els materials, acabats i solucions de coberta de l'ambient urbà on s'inscriu.

Caldrà tenir en compte el canvi cromàtic dels materials amb el temps i optar per uns materials i un gamma de colors simple, sòbria i funcional.

L'acord d'aprovació i el contingut del pla de millora urbana es poden consultar a la pàgina web municipal [www.cassa.cat](http://www.cassa.cat)

De conformitat amb el que disposa l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, enfront aquest acord que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es podrà interposar el recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de DOS MESOS, a comptar des del dia següent de la seva publicació al Butlletí Oficial de la província de Girona.

L'Alcald  
Robert Mundet i Anglada

Datat i signat electrònicament.