

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 4 de febrer de 2019, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Cassà de la Selva.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 18 de desembre de 2018, va adoptar, entre d'altres, l'acord la part dispositiva del qual es reproduïx a continuació:

Exp.: 2017 / 064971 / G

Modificació puntual núm.14 del POUM, al terme municipal de Cassà de la Selva

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament la Modificació puntual núm.14 del POUM, de Cassà de la Selva, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

*Consulta i informació de l'expedient*

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, situat a la seu de l'edifici de la Generalitat, plaça Pompeu Fabra, 1, Girona (CP- 17002), de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2017/64971/G&set-locale=ca>

Girona, 4 de febrer de 2019

Sònia Bofarull Serrat

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques de Modificació puntual núm.14 del POUM, de Cassà de la Selva.

(Vegeu la imatge al final del document)

[normativa\\_cat\\_1.pdf](#)

(19.035.081)

## Annex

Normes urbanístiques de la modificació puntual núm. 14 del POUM del municipi de Cassà de la Selva

## Modificació 14.1.

Condicions d'ús a la zona de Clau A "Casc antic"

CONDICIONS D'ÚS				
ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT		ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant		Sanitari:	Compatible (5)
Hab. plurifamiliar:	Compatible		Assistencial:	Compatible
Comerç petit:	Compatible (0) (1)		Cultural / Religios:	Compatible
Comerç mitjà:	Compatible (0) (2)		Recreatiu:	Compatible
Comerç gran:	Incompatible		Restauració:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)		Esportiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible		Administratiu:	Compatible
Industrial:	Compatible (0) (4)		Serveis tècnics:	Compatible
Estació de servei:	Incompatible		Aparcament:	Compatible

## OBSERVACIONS:

(0): Ateses les condicions urbanístiques de determinats sectors (bàsicament residencials, amb edificis catalogats o d'ordenació unitària i de difícil accessibilitat) es defineix una zona restringida per a usos industrials i amb regulació horària segons normativa municipal pel que fa als usos comercials. Aquest àmbit comprèn les illes interiors a la línia generada pels carrers: Carrer de Girona, Carrer de Mossèn Jacint Verdaguer, Carrer del Molí, Plaça de la Coma, Carrer Major; i la generada pel Carrer del Reverend Gabriel Garcia, Plaça de Sant Pere, Carrer del Portal, Carrer de Xavier Carbó, Carrer d'Avall.

(1): S'admet a les plantes baixes dels habitatges plurifamiliars, i en les àrees d'habitatges unifamiliars en només locals fins a 250 m<sup>2</sup>.

(2): Només s'admeten en edificis exclusius.

(3): S'admet només fins el 50% de la superfície edificable

(4): En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponent a la 1a i 2a categoria de l'article III.4.10

(5): S'admeten amb les següents condicions:

-Les incloses en el grup 1.1 (clínicas, hospitals sanitaris i similars).

-Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil 150 m<sup>2</sup>, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.

-Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil 150m<sup>2</sup>.

#### Modificació 14.2.

Regulació de les construccions auxiliars i de l'alçada reguladora en sòl industrial

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 m <sup>2</sup> A la subzona J2: es fixa 4.000 m <sup>2</sup> . A la subzona J3: es fixa 5.000 m <sup>2</sup> .
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 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s 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	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	12 m A la subzona J3: es fixa 15 m
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 m <sup>2</sup> i 3,20 m d'alçada. Sitges o altres recipients: No comptabilitzaran als efectes del percentatge d'ocupació per

CVE-DOGC-A-19035081-2019

		<p>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		ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)		Sanitari:	Compatible
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible		Assistencial:	Compatible
Comerç petit:	Compatible (2) (4)		Cultural / Religios:	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)

#### Modificació 14.3.

Ocupació en planta soterrani per accés comunitari en garatges de les zones d'agrupacions unifamiliars en filera. Zones E

4.CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ		
PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	a vial o distància a vial fixada pel plànol d'ordenació de sòl urbà o pel planejament derivat. A la subzona E2: es un porxo de 3m.
Edificabilitat	art. III.3.5	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa.
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons plànol d'ordenació
Densitat	art. III.3.30	1 hab./parcel·la, 2 hab/parcel·la (1)
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Criteri general: 9.30m. A la subzona E1: es fixa 7m. A la subzona E2: es fixa 7m. A la subzona E3: es fixa 7m.
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Profunditat màxima 14m. A la subzona E2: es fixa 12m. A la subzona E3: es fixa 13m.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa	Segons plànol d'ordenació o igual a la Profunditat edificable.
	soterrani	Edificable en una profunditat idèntica a la planta baixa. Es podrà

		incrementar la fondària prevista per la planta baixa amb 6 metres per a accés comunitari a aparcament. Excepcions segons art III.3.29
Separacions mínimes		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Construccions auxiliars		

#### Modificació 14.4.

Distàncies de les piscines a límits de finca

"SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

(...)

#### Art. III. 3.10

Posició de l'edificació i de les piscines descobertes

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.

2. Atenent a les diferents zones establertes en el POUM la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:

a. Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.

b. Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte el carrer i el conjunt de la parcel·la.

c. Ocupació relativa de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas es obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions."

3. Les piscines descobertes s'hauran de separar un mínim de 1 m de tots els límits de la finca.

No es podrà autoritzar la construcció de piscines en la zona de servitud de carreteres, tal com estableix l'article 80.3.a del Reglament general de carreteres. La zona de servitud consisteix en dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, ubicades a una distància de les mateixes de 25 m en autopistes i vies preferents, com és el cas de la C-65, i de 8 m en la resta de carreteres."

"Art. VII.2.16

#### Tipologia de les edificacions rurals

1. Les construccions seran aïllades, quedant prohibides les edificacions que responen a tipologies de les zones urbanes, i han d'adaptar-se a l'ambient. Les edificacions se situaran buscant les condicions més favorables d'asolellament, en els límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en camins que travessen el territori. Les formes arquitectòniques vernacles tindran un gran pes específic en la definició de la tipologia a utilitzar, no tant com a recuperació de la tradició i la història, sinó com a base per nous plantejaments formals i constructius. S'evitarà la reproducció acrítica dels elements, les tècniques i els materials tradicionals. La tipologia de les edificacions s'estructurarà en base a conceptes extrets de l'estructura tipològica del mas.

La teula àrab serà habitualment el material de coberta indicat, els ràfecs, pendents de coberta i dimensions de les obertures tendiran a interpretar els models tradicionals. L'elecció del cromatisme tindrà en compte el de l'entorn.

L'alçada de les edificacions no serà en cap cas superior a 6,50 m i el nombre de plantes no excedirà al de planta baixa, planta pis i golfes.

Les tanques, a menys que responguin a motivacions d'ús agrari, no s'admeten. En aquest darrer cas, no seran d'obra.

Es prohibeixen lògicament les parets mitgeres.

Es mantindrà l'arbrat existent i es repoblarà amb espècies adequades.

2. Quan es tracti d'ampliació d'edificacions existents, s'estarà al que estableix l'art.50.4 del RLUC, en el sentit de la tipologia i els requisits de proximitat i contigüitat.

3. Els usos existents es poden ampliar en un 20 per cent de la seva superfície, llevat de si es troben en el Catàleg de protecció, el qual es regirà per disposicions pròpies.

Queda prohibit l'enderroc total d'un "mas".

Les ampliacions que compleixin aquest punt s'hauran de sotmetre en tots els casos al procediment regulat per l'article 48 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012.

4. En els sòls de conreu i horts no es permetrà cap tipus d'edificació, excepte la d'un petit cos edificat de servei a l'activitat hortícola o magatzem d'estris de treball.

La construcció serà semisoterrada amb una sola paret exterior. La superfície útil màxima serà de 4 m<sup>2</sup> i l'alçada màxima de 1,60 m.

La superfície màxima de l'obertura a l'exterior serà de 1 m<sup>2</sup>.

La paret exterior de superfície no superior a 3 m<sup>2</sup> es construirà a la manera tradicional de les "parets en sec".

En el cas de terrenys plans en els que sigui totalment impossible encastar la construcció, la construcció admesa serà de materials lleugers i prefabricats i el volum no serà superior a 8 m<sup>3</sup>.

5. Amb la finalitat de garantir la deguda adaptació ambiental i paisatgística de qualsevol nova edificació o reforma d'edificació rural, s'exigirà l'aportació de la Valoració municipal d'impacte ambiental a què fa referència l'article VII.1.5 d'aquesta normativa.

6. La construcció d'instal·lacions complementàries a un habitatge familiar rural, i que no consumeixen volum (piscines, pistes de tennis, aparcament o semblants), únicament podrà autoritzar-se sobre espais rurals degradats o d'ús no-agrícola propis de l'entorn del mas (eres, aparcaments, esplanades de grava o roca nua, etc.), i que es puguin circumscriure dins d'un radi màxim de 75 m. del punt central de les

edificacions existents. Això sense perjudici de les normes particulars del Capítol Tercer. La superfície màxima que pot ocupar-se han de ser les mínimes i imprescindibles per tal de protegir i preservar les finalitats del SNU. Els moviments de terres per a aquestes instal·lacions no podran representar la creació de desnivells de més de tres metres d'alçada, comptabilitzats entre la cota més alta i la més baixa dels desnivells originats per l'excavació. Aquestes construccions tindran consideració d'edificació en medi rural i quedaran subjectes a totes les disposicions d'aquest article que les puguin afectar.

7. Les noves edificacions se situaran únicament fora de les zones forestals i preferentment sobre sòls d'escàs valor agrícola, sense sobresortir en les carenes i altres accidents orogràfics del terreny, ni ocupar punts culminals.

8. Les noves construccions se situaran a un mínim de 15 m. i un màxim de 150 m. de distància de l'aresta exterior de la calçada de carreteres municipals, camins principals o camins secundaris existents, excepte en el cas que es demostrï l'existència d'una servitud de pas legalment constituïda més enllà d'aquests. Pel que fa a les piscines descobertes, també s'hauran de separar un mínim de 1 metre dels límits de la finca.

9. Directrius per a les edificacions en medi rural:

a. Les edificacions en medi rural tindran especial cura en complir les condicions arquitectòniques a que fa referència l'apartat 1 d'aquest article.

b. Les construccions i les instal·lacions i les infraestructures vinculades a l'activitat (magatzems de productes i maquinaria, coberts, quadres, estables, sitges, etc.), mantindran una relació de dependència i proporció adequades a la classe d'activitat de l'explotació, i s'adequaran el màxim possible en els tipus de materials constructius i en els colors utilitzats l'entorn paisatgístic on es troben. Sempre que sigui possible, es facilitarà la colonització per nius d'ocells i altres animals salvatges dels embigats, esclerxes dels murs, teulades, etc. d'aquestes construccions.

c. Les edificacions s'efectuaran respectant les característiques estètiques, de tendències del paisatge i de materials tradicionals, procurant la seva correcta integració en el paisatge i evitant la ruptura d'aquest mitjançant l'aparició d'edificis o instal·lacions que per la seva altura, volum, obertures, caràcter o aspecte exterior, siguin discordants amb les construccions pròpies de la zona. La totxana vista no serà admesa en cap cas. Els colors preferents per a pintar les parets exteriors de les edificacions rurals es trobarien dins la gama dels terrosos..

d. Les façanes dels edificis, així com les mitgeres i parets unides al descobert, hauran de conservar-se en les degudes condicions de seguretat, higiene i estètica. Els propietaris estaran obligats a procedir als seu arrebossat, pintura o blanquejat sempre que ho requereixi l'Ajuntament.

e. Tots els paraments visibles des de l'exterior hauran de tractar-se amb iguals materials i qualitat que les façanes, prohibint-se la impermeabilització d'aquests materials bituminosos de colors obscurs o qualsevol altre revestiment no adaptat a les característiques del medi en quant a la seva incidència visual, a menys que aquest siguin recoberts o blanquejats. Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

f. Els cossos sobre la coberta de l'edifici: torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc., quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults. Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió i ràdio i les parabòliques, únicament es podran col·locar sobre la

coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.

g. La cobertura de les edificacions haurà de ser preferentment en teula ceràmica de la zona, o en un terrat ceràmic no visible des del nivell del terreny. S'evitarà expressament l'ús de materials reflectants en les teulades, excepte quan formin part dels elements indicats al punt anterior.

h. El tractament de l'espai exterior de les edificacions alterarà el mínim possible l'orografia i la vegetació preexistents, i no podran significar la modificació de la seva naturalesa primitiva. L'ús de jardineria i vegetació facilitarà la integració de les construccions i elements artificials a l'entorn natural. Els serveis de jardineria municipals poden orientar respecte les espècies més adequades en cada cas. El freixe (*Fraxinus angustifolia*) és un arbre típic, en grups de dos o tres, de les eres de les masies de Cassà, i es considera apropiat per als enjardinaments que es puguin portar a terme."

#### Modificació 14.5.

Concessió de llicències d'obres i activitats en edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament o d'execució

##### Art. 1. 4.18

Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comportarà el règim jurídic d'acord amb el que estableixen l'article 108 del DL 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 119 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'urbanisme.

##### Art. 1. 4.21

Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin dins d'una àrea de planejament o d'execució definida del present POUM o planejament que el desenvolupi es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament.

a. Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi (Pla de Millora Urbana en Sòl Urbà o Pla Parcial en Sòl Urbanitzable Delimitat).

Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors.

b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.

Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla.

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el Planejament

derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al Sector que es tracti.

2. Edificis i instal·lacions dins d'un Sector o Polígon d'Actuació Urbanística.

a. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (sigui projecte reparcel·lació o d'expropiació).

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors.

b. Durant la tramitació dels instruments d'execució.

Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió.

S'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

La concessió de llicències d'obres dins d'àrees de planejament, en les zones adjacents a les carreteres haurà de respectar 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.

Modificació 14.6.

Correcció d'errada a l'article III.4.3.15. Usos d'estacionament i aparcament

Art. III. 4.3

Classificació segons la funció urbanística: usos específics

15. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El POUM estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció quarta d'aquest mateix capítol.

Modificació 14.7.

Correcció d'errada a l'article V.6.1.4. Condicions generals de l'alçada reguladora de la clau H. Zona residencial aïllada

4.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ		
PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	segons separacions mínimes
Edificabilitat	art. III.3.5	0,6 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona H1: 0,7 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona H2: 0,9 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona H3 i H4: 0,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ocupació màxima	art. III.3.7	35% A la subzona H1: 40% A la subzona H2: 30%

		A la subzona H3 i H4: 30%
Densitat	art. III.3.30	1 hab/parcel.la, 2 hab/parcel.la (1)
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.31	7.30m A la subzona H2 i H3 i H4: 7 m (PB+1)
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons 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. Excepcions segons art III.3.29
Separacions mínimes	art. III.3.35	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat. Criteris generals: carrer 3m lateral 3m (excepte en les aparellades) fons 3m
Construccions auxiliars	art. III.3.36	S'admeten en una ocupació màxima del 7% de la parcel.la i una alçada de 3m. Les que siguin adossades als límits d'una parcel.la limítrof aniran acompanyades de la conformitat de la propietat de la parcel.la veïna.

#### Modificació 14.8.

Protecció del sistema viari. Adaptació de la zona d'afectació a la normativa de carreteres.

#### Art. IV. 2.6

Protecció del sistema viari.

Amb la finalitat de garantir la funcionalitat del domini públic viari i assegurar-ne la protecció, s'estableixen a les carreteres les zones de domini públic, de servitud i d'afectació, així com la línia d'edificació:

-En la zona de domini públic, que comprèn els terrenys ocupats per la carretera i els seus elements funcionals així com la franja de terreny, a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de 8 metres d'amplada en les autopistes i les vies preferents i de 3 metres en les carreteres convencionals, només es poden realitzar les obres i les actuacions directament relacionades amb la construcció i l'explotació de la via i els seus elements funcionals. El departament

competent en matèria de carreteres podrà autoritzar, en funció de les exigències del sistema viari, l'ocupació del subsòl de la zona de domini públic, preferentment a la franja d'1 metre situada a la part més exterior d'aquesta zona, per a la implantació o la construcció de les infraestructures imprescindibles per a la prestació de serveis públics essencials.

-En la zona de servitud, delimitada a cada banda interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per la línia paral·lela a l'aresta exterior de l'esplanació, ubicada a una distància de la mateixa de 25 m en autopistes i vies preferents i de 8 m en la resta de carreteres, només es poden realitzar els usos i les activitats prèviament autoritzats que siguin compatibles amb la seguretat de la via i amb la finalitat pròpia d'aquesta zona. Es poden autoritzar tancaments diàfans o arbustius, sempre que no afectin les condicions de visibilitat i seguretat de la carretera ni puguin menyscarbar les facultats dels òrgans administratius en relació amb la protecció i l'explotació del domini públic viari. El departament competent en matèria de carreteres pot utilitzar la zona de servitud, o autoritzar-ne la utilització, per motius d'interès general o si ho requereix el millor servei de la carretera, en els termes que estableix l'article 50 del Text refós de la Llei de Carreteres. L'article 79 del Reglament general de carreteres concreta les finalitats de la zona de servitud al servei de la carretera i l'article 80 del mateix reglament detalla els usos autoritzables i no autoritzables a la zona de servitud.

-En la zona d'afectació, delimitada a cada banda interiorment per la zona de servitud i exteriorment per la línia paral·lela a l'aresta exterior de l'esplanació, ubicada a una distància de la mateixa de 100 metres en autopistes i vies preferents, de 50 metres en carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de 30 metres en la resta de carreteres, l'execució de qualsevol tipus d'activitat, la realització d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, el canvi d'ús o de destinació i la plantació o la tala d'arbres requereixen l'autorització prèvia del departament competent en matèria de carreteres, sens perjudici d'altres competències concurrents. Només es poden realitzar sense autorització prèvia els treballs propis dels conreus agrícoles, sempre que no en resultin afectades de cap manera la zona de domini públic ni la seguretat viària. L'article 83 del Reglament general de carreteres detalla els usos admesos en zona d'afectació.

-La línia d'edificació s'estableix a banda i banda de la carretera amb caràcter general a la distància respecte a l'aresta exterior de la calçada, de 50 metres en les autopistes, les vies preferents i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i de 25 metres en la resta de les carreteres. Tot això a excepció d'aquells trams en sòl urbà on el planejament urbanístic vigent ha fixat la línia d'edificació a una distància inferior amb informe favorable previ del Departament competent en matèria de carreteres i d'aquells trams on aquest Departament ha resolt favorablement un expedient de reducció de línia d'edificació. En la zona compresa entre la línia d'edificació i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents.

Qualsevol actuació que es plantegi fora de tram urbà o de travessera en les zones de domini públic, de servitud o d'afectació de les carreteres, o en el supòsit que en tram urbà o en travessera s'afecti el domini públic, amb caràcter previ a la seva realització, caldrà obtenir l'autorització preceptiva del Servei Territorial de Carreteres de Girona. En tram urbà, amb caràcter previ a l'autorització per part de l'Ajuntament de la

realització de qualsevol actuació en les zones de servitud i d'afectació caldrà obtenir informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Girona.

Aquesta normativa és d'aplicació a tots els trams de carretera amb independència del règim de sòl per on transcorren.

La carretera C-65 és una via preferent i la resta de carreteres en el terme municipal de Cassà de la Selva (Comarcals C-25 i GI-664, i locals C-250, GI-663 i GIV-6741), són carreteres convencionals.

#### Modificació 14.9.

Classificació dels usos comercials. Adaptació de l'article III.4.3.2 al decret llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials

2. Comercial: Són establiments comercials els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.

Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duuguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament corresponent.

Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments.

a. D'acord amb el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els establiments comercials es classifiquen per categoria d'establiment, en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat.

1. Classificació per categoria d'establiment:

a) Per raó de la superfície de venda:

- Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.
- Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.
- Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.
- Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

b) Per raó de la singularitat de l'establiment:

- Establiments comercials singulars (ECS): els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.

Els establiments comercials singulars es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), d'acord amb els trams de superfície que estableix la lletra a.

b. Els usos comercials que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades i mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat

o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

c. Els comerços de venda de més de 25 m<sup>2</sup> en planta pis o entresols, caldrà que tinguin accés independent a l'accés comú de l'edifici.

d. Comercial de serveis com perruqueries, salons de bellesa o similars de més de 125 m<sup>2</sup> en planta pis o entresols caldrà que tinguin accés independent de l'accés comú de l'edifici.

e. Els locals comercials d'alimentació de superfície superior a 500 m<sup>2</sup> hauran de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del propi local.

f. El creixement de l'oferta comercial, a l'àmbit del POUM, estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determinen el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials sense perjudici de les modificacions que puguin derivar-se de la seva revisió.

g. Dins el perímetre de la TUC actual de Cassà de la Selva es poden implantar PEC, MEC i GEC no singulars i PEC, MEC, GEC i GECT singulars.

h. Fora de la TUC esmentada, els establiments que es poden implantar són els PEC no singulars, en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configuren un GEC col·lectiu o un GECT, i els singulars, els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.

i. En el supòsit dels establiments comercials singulars, l'autorització de l'activitat restarà subjecta a l'elaboració d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que acrediti el correcte funcionament de les xarxes de transport, amb la incorporació a càrrec del promotor de les actuacions que siguin necessàries a aquest efecte.