

Codi Segur de Verificació: 6818ec85-f367-4a6b-9fac-8bff9d39a10a  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2019\_5818710  
Data d'impressió: 07/02/2020 10:08:20  
Pàgina 1 de 38

**SIGNATURES**  
1.- RAMON COLOMER OFERIL / num:17844-6, 05/09/2019 13:36



Núria Moral Ferrés, secretària de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, comarca del Gironès,

**FAIG CONSTAR:**

Que el Ple de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, en data de 26 de setembre de 2019 va aprovar inicialment, la Modificació Puntual 20 del POUM de Cassà de la Selva (exp. X2019002456), el qual s'ha digitalitzat des de la pàgina 1 a la 38 - Memòria , que són fidel reproducció dels documents originals.

Datat i signat digitalment.

Núria Moral Ferrés, secretària de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, comarca del Gironès,

**FAIG CONSTAR:**

Que el Ple de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, en data de 30 de gener de 2020 va aprovar provisionalment, la Modificació Puntual 20 del POUM de Cassà de la Selva (exp. X2019002456), el qual s'ha digitalitzat des de la pàgina 1 a la 38 - Memòria , que són fidel reproducció dels documents originals.

Datat i signat digitalment.



# AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA  
- Clau I2 de l'antic P.E.R.I. Reliable -

REF: 180324

Illa delimitada pel passeig del Ferrocarril,  
carrer de la Sinia i carrer del Germà Donat  
17244 CASSÀ DE LA SELVA

MEMÒRIA  
NORMES URBANÍSTIQUES

COLOMER ■ RIFA

RAMON COLOMER OFERIL ■ ARQUITECTE ■ C/ Santa Maria, 6 VIC (08500)  
Tel. 93 850 44 40 · Fax 93 859 28 51 ■ e-mail : info@colomer-rifa.cat ■ www.colomer-rifa.cat



## AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA

### MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA - Clau I2 de l'Antic P.E.R.I. Reliable -

---

REF. 180324-MP1

**MEMÒRIA I NORMES URBANÍSTIQUES**

---



## ÍNDEX

### 1.- MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTS
- 1.2. PROMOTORS DE LA INICIATIVA
- 1.3. REDACTOR
- 1.4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
- 1.5. PLANEJAMENT VIGENT
- 1.6. PROPIETAT I FINCA AFECTADA

### 2.- MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

- 2.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
- 2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
- 2.3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
- 2.4. COMPARATIVA PARÀMETRES URBANÍSTICS ACTUALS I COMPARATIVA RESPECTE ELS ACTUALS
- 2.5. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA LLEI D'URBANISME
- 2.6. AGENDA DE LES ACTUACIONS
- 2.7. PARTICIPACIÓ CIUTADANA
- 2.8. INFORMACIÓ MEDIAMBIENTAL
- 2.9. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
- 2.10. MEMÒRIA SOCIAL

### 3.- NORMES URBANÍSTIQUES

- Annex I. Acta de recepció parcial i plànol de l'antic Projecte d'urbanització PERI Reliable.  
Annex II. Acreditació de la propietat del sòl



## 1. MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1.1. ANTECEDENTS

El municipi de Cassà de la Selva es regeix urbanísticament pel Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 4 de març de 2009, i publicat en el DOGC número 5503, d'11 de novembre de 2009.

Des d'aquella data s'han tramitat i aprovat diverses modificacions puntuals, cap d'elles amb efectes sobre la modificació que ara es planteja.

Amb anterioritat a l'aprovació del POUM, i en el marc de l'anterior instrument de planejament general (Normes subsidiàries de planejament aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de 15 de febrer de 1989, i publicat l'edict de la seva aprovació en el DOGC número 1208, de 18 d'octubre de 1989), es va tramitar el Pla especial de reforma interior RELIABLE, aprovant-se definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de 23 de setembre de 1998. L'àmbit d'aquell P.E.R.I. es corresponia al sòl comprès entre el Passeig del Ferrocarril, el carrer del Portal i el carrer del Germà Agustí, i a banda i banda del carrer Joaquim Jubert.

En l'ordenació d'aquell Pla especial es van contemplar tres qualificacions urbanístiques diferenciades:

- Zona 6. Habitatges en filera.
- Zona 9a. Ciutat jardí.
- Zona 10. Volumetria específica.

El posterior Pla d'ordenació urbanística municipal identifica cadascuna de les claus anteriors amb una nova nomenclatura:

- Clau E, Agrupacions residencials en filera, per a la Zona 6 de l'antic P.E.R.I.
- Clau H1, Residencial unifamiliar aïllada de parcel·la petita, antiga ciutat jardí, per a la Zona 9a de l'antic P.E.R.I.
- Clau I2, Residencial plurifamiliar en bloc aïllat antic P.E.R.I. Reliable, per a la Zona 10.

Avui dia, després de dur-se a terme la urbanització de la part sud de l'àmbit del PERI Reliable, totes les parcel·les destinades a habitatges unifamiliars es troben edificades, de manera que únicament resta per a construir el volum en el sòl de forma sensiblement quadrada que el POUM qualifica amb la clau I2 (Zona 10 de l'antic P.E.R.I.), actualment ocupat en part per antigues edificacions industrials en desús de la mercantil Reliable S.A. Dites construccions es troben fora d'ordenació, atès que els seus fronts amb el Passeig del Ferrocarril i amb el carrer Germà Agustí envaeixen sòl destinat a sistema viari d'aquells vials. A part de la materialització dels cossos edificables en dita parcel·la, manca també la urbanització de la part de l'àmbit d'aquell Pla especial de reforma interior a l'entorn de la parcel·la pendent d'edificar, de manera que no es troben



delimitades dues peces d'espais lliures i d'equipaments públics, així com part de vialitat destinada a vianants. En aquest context, en data 24 de novembre de 2004 es va signar la pertinent acta de recepció parcial de la urbanització del P.E.R.I. Reliable, en la que es fa constar que manca per executar pràcticament tota l'illa situada entre el vial B (avui carrer de la Sínia) i el passeig del Ferrocarril. En l'annex I del present document s'inclou dita acta de recepció i plànol del projecte d'urbanització per a identificació de la nomenclatura dels vials del P.E.R.I.

D'altra banda, les actuals normatives sectorials de Comerç únicament possibiliten la implantació d'activitats comercials de petita, mitjana o de gran superfície en el sòl delimitat per la trama urbana consolidada de qualsevol municipi. Òbviament, qualsevol operador comercial necessita d'un sòl suficientment ampli, ben localitzat, i amb bones comunicacions, com pot ser el cas del sòl pendent de materialitzar dins l'àmbit del P.E.R.I. Reliable. En aquest sentit, aquell sòl forma part de la Trama urbana consolidada del municipi, d'acord a la Resolució de 24 d'octubre de 2011 del Director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme, i, alhora, els usos de comerç petit, comerç mitjà i comerç gran són admesos per la clau urbanística I2 del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Per aquests motius, diferents operadors comercials s'han interessat per implantar-se en aquell àmbit, però es constata que entre els paràmetres urbanístics del POUM, pel que fa a la clau I2, no es van recollir de manera precisa tots els paràmetres de la normativa de l'antic P.E.R.I., de manera que l'ocupació en planta baixa no queda concretada amb la normativa del POUM, tot i que sí que ho estava en l'anterior planejament.

Així mateix, analitzada la topografia de l'entorn del sòl en qüestió, es constata que el carrer de la Sínia es troba a una cota sensiblement inferior al passeig del Ferrocarril (de l'ordre de 2,40 metres de diferència). Aquesta circumstància comporta que resulti imprescindible un estudi acurat per tal d'establir els condicionants que s'escaiguin per tal de permetre una implantació de forma respectuosa i complint en tot moment amb els paràmetres urbanístics que es fixaran, i de manera que l'impacte visual del nou volum sigui sempre menor al resultant de l'ordenació i alçades dels cossos que es contemplaren en l'antic P.E.R.I. Reliable.

Per tant, vista la volumetria avui dia admesa, així com les definicions, criteris i condicionants que s'estableixen per a la planta baixa en alineació de vial, i l'alçada reguladora a tenir en compte d'acord a les determinacions del POUM, es proposa possibilitar una nova volumetria que, sense incrementar cap paràmetre urbanístic establert, permeti la implantació d'un cos amb tota la seva planta operativa a nivell del passeig del Ferrocarril. Tenint en compte alhora la urbanització pendent de l'antic Pla de reforma interior, amb la implantació de l'establiment comercial es procedirà a l'acabament d'aquella, posant al servei de la ciutadania els espais públics que manquen a dia d'avui previstos en l'esmentat Pla.



Vista la casuística exposada, i l'interès mostrat per part d'operadors comercials a implantar-se al municipi, es planteja corregir la mancança que s'ha detectat en el POUM, perquè quedi reconeguda la possibilitat d'ocupació del 100% del sòl qualificat amb la clau I2 de l'antic P.E.R.I. Reliable. Així mateix, i ateses les necessitats constructives que es requereixen per a la materialització d'un establiment comercial, es proposa establir, d'una banda, els nivells en que es desenvoluparia l'edificació (part en planta baixa i part en planta baixa i planta primera) fixant el punt d'aplicació de l'alçada reguladora en el passeig del Ferrocarril, la qual servirà per a tota la parcel·la en cas d'executar-se un únic cos en planta baixa respecte dit vial; i d'altra banda, fixant l'alçada reguladora màxima en 6,65 m respecte el passeig del Ferrocarril, i de 9,05 m respecte el carrer de la Sínia, prenent el seu punt d'aplicació en els punts mitjos de les voreres d'aquelles façanes.

## 1.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ

L'Ajuntament de Cassà de la Selva, amb adreça a la Rambla 11 de setembre s/n, i NIF número P-1704900-H, actua com a promotor de la present Modificació puntual.

## 1.3. REDACTOR

El present document és redactat per COLOMER-RIFÀ, SLP, i concretament per Ramon Colomer Oferil, arquitecte col·legiat número 17.844 pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

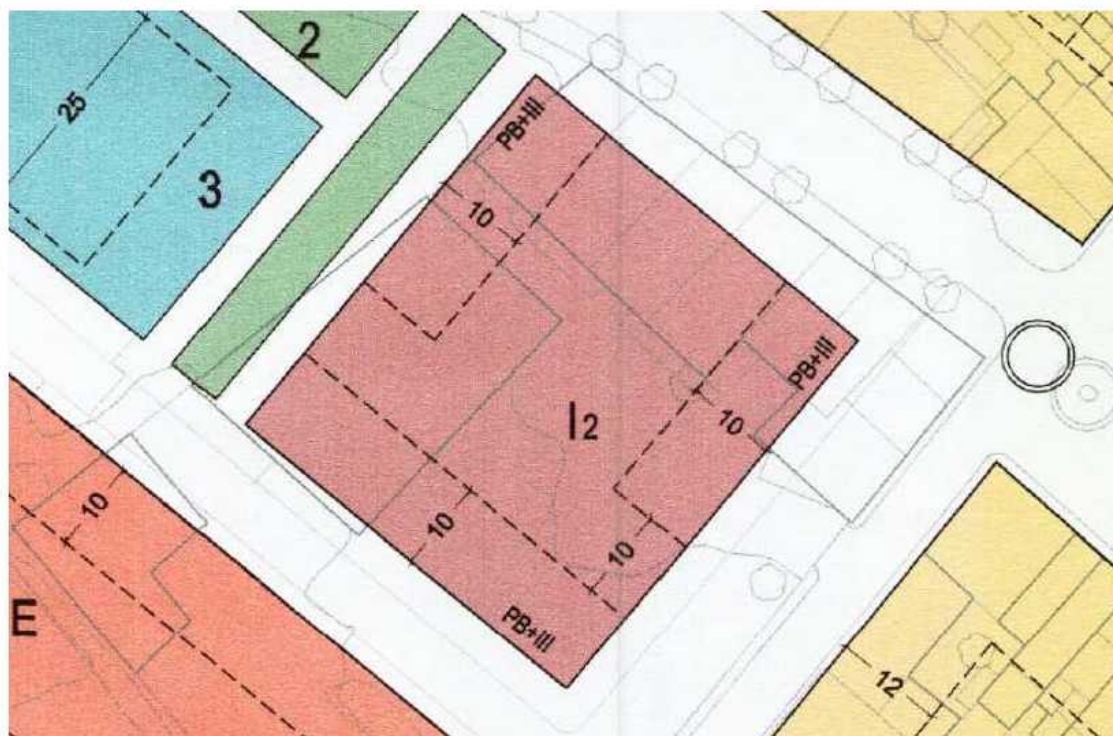
## 1.4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la present Modificació puntual es limita al sòl edificable comprès entre el passeig del Ferrocarril, el carrer del Germà Agustí i el carrer de la Sínia, de forma rectangular i d'una superfície de 2.229 metres quadrats segons dades registrals, qualificats amb la clau I2 pel vigent POUM.

## 1.5. PLANEJAMENT VIGENT

En el DOGC número 5503, d'11 de novembre de 2009 es va publicar l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal de Cassà de la Selva.

El plànol de qualificació del sòl urbà per a l'illa compresa entre el passeig del Ferrocarril, el carrer de la Sínia i el carrer del Germà Agustí té la següent imatge:



En aquesta ordenació (clau I2) es grafien els àmbits on és admissible l'edificació en forma de torre de planta baixa i 3 plantes pis, i no s'especifica el nombre de plantes de l'espai comprès entre aquells volums alts.

Les Normes urbanístiques per a la clau I2 es concreten en l'article V.6.2, deixant constància que l'illa en qüestió prové de l'antic PERI Reliable:

#### Art.V.6.2

#### SECCIÓ SEGONA. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOC AÏLLAT.

#### CLAU I

##### 1. DEFINICIÓ:

*Aquella zona en que l'edificació és aïllada i la seva geometria ve definida en els plànols d'ordenació del POUM o en la figura de planejament derivat corresponent. La qualificació d'aquesta zona fa referència a la parcel·la que el bloc ocupa, malgrat que sempre es determina clarament la projecció de l'espai edificat dins del solar. La resta de parcel·la es destina a l'espai lliure, podent ésser aquest d'ús públic, privat o col·lectiu.*

##### 2. SUBZONES:

*Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:*

-Antic Pla Parcial Cementiri Vell 7A                      Clau I1

-Antic PERI Reliable    Clau I2

(...)

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	Art. III.2.2	750m2. A les subzones I1 i I2: la delimitada al plànol d'ordenació. Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM
Front mínim de parcel·la	Art. III.2.4	30 m A la subzones I1 i I2: el delimitat al plànol d'ordenació
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	1.2 m2st/m2s A la subzona I1 i I2: la resultant de la volumetria definida en el plànol d'ordenació
Ocupació màxima	Art. III.3.7	40% A la subzones I1 i I2: definida en el plànol d'ordenació
Densitat	Art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Tanques	Art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	Art. III.3.24	13.30 m 4(PB+3) De forma excepcional es podran construir edificis d'alçada superior, sempre que així vingui indicat als plànols d'ordenació del POUM. Pels àmbits subjectes a la redacció d'una figura de planejament derivat, serà el Pla parcial, el pla de millora urbana o el Polígon d'actuació corresponent el que en justifiqui la seva idoneïtat (amb un màxim del 20% del sostre en edificis de PB+4). A la subzona I1: 12,50 4(PB+3)
Profunditat edificable	Art. III.3.28	Segons tipus edificatori i separacions mínimes
Patí d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	Art. III.3.29
	Profunditat planta baixa	Segons separacions mínimes als límits de la parcel·la A la subzona I1: el delimitat al plànol







		d'ordenació
	soterrani	Edificable en profunditat idèntica a la planta baixa. Excepcionalment aquesta profunditat pot augmentar-se tres metres des del perímetre de la projecció i deixant una distància mínima a límit de parcel·la de 2m. A la subzona 11: 100%
Separacions mínimes	Art. III.3.35	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat. Criteris generals: Carrer 5m Lateral 5m Fons 5m
Construccions auxiliars	Art. III.3.36	

**5. CONDICIONS D'ÚS:**

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

**OBSERVACIONS:**

- (1) S'admet només en el 50% de la superfície construïda
- (2) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponents a la 1a i 2a categoria de l'article III.4.10
- (3) S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants.

Així mateix, en les Normes urbanístiques del POUM, entre els paràmetres aplicables a les zones d'alineació contínua a vial, es regula l'alçada reguladora referida al carrer (constatant-se que no està específicament fixada l'alçada reguladora màxima d'un cos que es construeix únicament en planta baixa), el punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, nombre de plantes referit al carrer i planta baixa referida al carrer, de la següent manera



### Art.III.3.24

#### Alçada reguladora referida al carrer

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta en el cas de coberta inclinada o el pla superior de l'últim forjat en el cas de coberta plana.
2. En plantes reculades l'alçada reguladora es calcula projectant l'última planta reculada a façana i aplicant les mateixes característiques que l'anterior.
3. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
4. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
2 (B+1)	7,30 m
3 (B+2)	10,30 m
4 (B+3)	13,30 m
5 (B+4)	16,30 m

En els edificis amb més plantes permeses s'incrementaria l'alçada reguladora màxima en tres metres més per cada planta.

5. Per sobre de l'alçada reguladora tan sols es permetran els elements admesos sobre l'última planta que s'han definit prèviament.

### Art. III.3.25

#### Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

1. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer és la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les que s'estableixen a continuació.
2. Edificis amb front a un sol carrer
  - a. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 0,60 m entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.
  - b. Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
  - c. Quan per aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la vorera se situï a més de 3 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams de l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
3. Edificis amb front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà



*S'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una de sola.*

4. *Edificis amb front a dos o més carrers que no facin cantonada o xamfrà*  
*En cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent.*  
*En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la profunditat edificable si existeix pati d'illa, i en el cas d'illes compactes, fins el lloc geomètric dels punts equidistant de l'alineació objecte d'edificació.*
5. *En el cas que l'edificació doni front a sistema d'espais lliures i sigui d'aplicació aquest paràmetre, l'alçada s'aplicarà sobre la rasant definida per l'espai lliure i no per la del vial o carrer.*

#### **Art. III.3.26**

##### **Nombre de plantes referit al carrer**

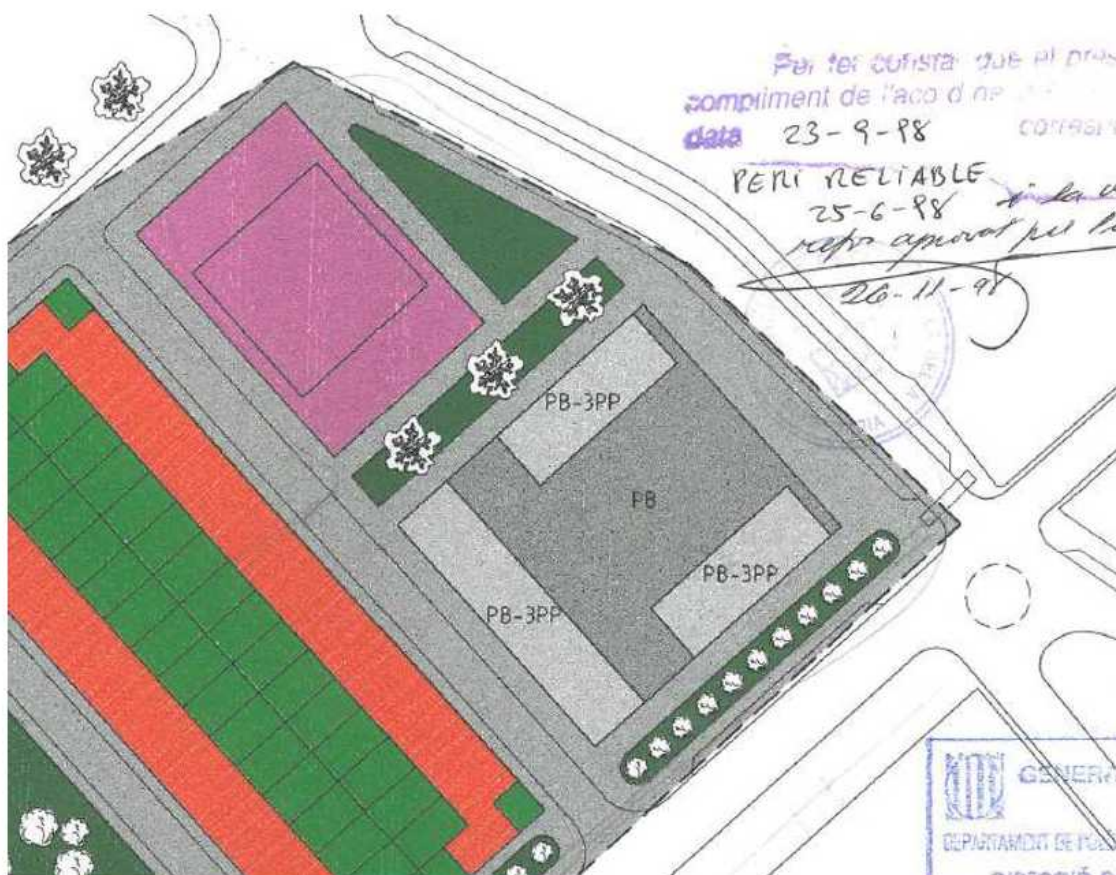
1. *És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.*
2. *El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, o per defecte, en la definició de la clau concreta corresponent.*
3. *El nombre de plantes màximes referit al carrer s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents i de les amplades de carrer. Quan per algun nou planejament derivat s'estableixin noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció de les tipologies de l'entorn i de l'amplada del carrer.*

#### **Art. III.3.27**

##### **Planta baixa referida al carrer**

1. *La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situada entre un metre (1,00 m) per sobre o seixanta centímetres per sota de la rasant de l'alineació de vial en els punts de major i menor cota, respectivament. En els casos en què, a conseqüència del pendent, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram de frontal de parcel·la la de posició inferior.*
2. *En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa.*

Tot i que el POUM va pretendre recollir la totalitat de paràmetres i condicionants del Pla especial de reforma interior P.E.R.I. Reliable, és oportú tenir en compte allò que es va establir en aquell Pla, aprovat definitivament en data 23 de setembre de 1998). Pel que fa a l'ordenació de l'edificació, es contemplava el següent:



	ZONA 9a - CIUTAT JARDÍ
	ZONA 6 - HABITATGES EN FILERA
	ZONA 10 - VOLUMETRIA ESPECÍFICA
	ZONA VERDA + EQUIPAMENTS
	VIALITAT

## P.E.R.I. RELIABLE :

## EDIFICABILITAT

VOLUMETRIA ESPECÍFICA	
PLANTA BAIXA :	2.300m <sup>2</sup>
PLANTA PIS :	3.000m <sup>2</sup>
TOTAL :	5.300m <sup>2</sup>

HABITATGES EN FILERA :	10.800m <sup>2</sup>
CIUTAT JARDÍ 9a (hab.unifamiliars) :	1.500m <sup>2</sup>
TOTAL :	17.600m <sup>2</sup>

## DENSITAT

HABITATGES EN FILERA :	60hab.
CIUTAT JARDÍ 9a (hab.unifamiliars) :	6hab.
EDIFICIS PLURIFAMILIARS :	40hab.
TOTAL :	106hab.

EDIFICABILITAT EQUIPAMENTS PÚBLICS : 3.200m<sup>2</sup>

Pel que fa a la seva Normativa urbanística, hi consta el següent per al sòl en volumetria específica de l'illa B:

**Art. 6.- ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA****6.1.- Definició de la zona**

Comprèn els sòls urbans en que l'edificació correspon necessàriament al tipus d'ordenació per volumetria específica



## 6.2.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el de composició de volums, constituït per blocs aïllats que mantenen un nexa comú que és la planta baixa, que ocupa el 100% de la parcel·la.

## 6.3.- Edificabilitat

L'edificabilitat es regirà en quant a composició de volums fixats en el plànol d'ordenació de l'edificació.

La superfície de sostre edificable serà la que resulti de l'ordenació volumètrica grafiada en el plànol d'ordenació de l'edificació, comptabilitzant una ocupació del 100% de la planta baixa i tres plantes pisos, amb els gàlils allà definits.

Es fixa una edificabilitat total sobre rasant per aquesta zona de 5.300 m2 de sostre.

## 6.4.- Condicions d'edificació

Parcel·la mínima:

Es considera una parcel·la única per a tota la zona de volumetria específica.

Ocupació:

L'ocupació màxima de parcel·la en cada planta és la delimitada pels perímetres dibuixats en el plànol d'ordenació de l'edificació.

Es fixa una ocupació del 100% per a la planta baixa i la grafiada en els plànols per a les plantes pis.

Alçada reguladora:

L'alçada màxima reguladora per aquesta zona es fixa en dotze coma setanta metres (12,70 m), mesurats sobre la rasant del vial corresponent a planta baixa i tres plantes pis (PB+3PP).

L'alçada mínima de la planta baixa serà establerta de manera general a l'ordenació d'edificació pel tipus d'ordenació segons alineació de vial.

Separacions als límits

L'edificació s'inscriurà dins el perímetre establert per a cada planta en els plànols d'ordenació, sense possibilitat d'ultrapassar-lo excepte amb elements constructius que no ultrapassin més de 100 cm del pla de cada façana. El perímetre no podrà ésser ultrapassat per cossos volats de cap mena.

No existeix separació de planta baixa a l'aliniació de vial per ocupar aquest el 100% de la parcel·la.

Coberta:

La coberta serà plana o inclinada de teula i amb un pendent màxim del 30%. Per sobre del pla de coberta només podran sortir els elements tècnics de les instal·lacions (xemeneies, ascensors, antenes, etc.).

Planta soterrani:

És permesa una ocupació igual a la de la planta baixa.

Condicions d'ús

Els usos permesos són:

1. Habitatge plurifamiliar, d'uns superfície mínima de 80 m2 per habitatge.
2. Residencial.
3. Comercial. S'admet a la planta baixa amb el límit que marca la Llei.....



4. Oficines.
5. Sanitari.
6. Esportiu.
- 7 Religios i cultural.

El quadre resum de paràmetres que es deriva d'aquell planejament derivat és, en conseqüència, el següent:

#### ZONA D'EDIFICIS PLURIFAMILIARS

Sòl destinat a edificis plurifamiliars. *ILLA B*

<i>Ordenació</i>	<i>Volumetria específica</i> <i>Segons plànol d'ordenació P.E.R.I. Reliable</i>
<i>Edificabilitat</i>	<b><u>PB 2300 m2</u></b> <i>PP 3000 m2</i>
<i>Ocupació</i>	<b><u>PB 100%</u></b> <i>PP Volums aïllats</i>
<i>Alçada màxima reguladora</i>	<i>PB+3PP (12,70 m)</i>
<i>Ordenances edificació</i>	<i>Segons alineació a vial</i>
<i>Usos</i>	<i>Residencial</i> <i>Comercial</i> <i>Oficines</i> <i>Equipaments</i> <i>Magatzems</i> <i>Garatge</i> <i>Hoteler</i> <i>Recreatiu</i>

Queda palès que l'ocupació en planta baixa que es va fixar en el P.E.R.I. Reliable és del 100% de la parcel·la, que representa un total de 2.300 m2 de superfície.

#### 1.6. PROPIETAT I FINCA AFECTADA

La mercantil RELIABLE S.A., amb CIF número A-17.000.795 i domicili social al carrer Balmes número 202, planta 4a de Barcelona (08006) és la propietària de la finca registral número 7077 de Cassà de la Selva, afectada per la Modificació, la qual té la següent descripció:

*“URBANA.- PORCIÓN DE TERRENO dentro del P.E.R.I. RELIABLE, sita en el término de CASSÀ DE LA SELVA – Girona-, que tiene una superficie de dos mil doscientos veintinueve metros cuadrados, dentro del cual en el ángulo Noreste, y*

Codi Segur de Verificació: 6818ec85-f367-4a6b-9fac-8bff9d39a10a  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2019\_5818710  
Data d'impressió: 07/02/2020 10:08:20  
Pàgina 15 de 38

**SIGNATURES**  
1.- RAMON COLOMER OFERIL / num:17844-6, 05/09/2019 13:36

*destinada a suelo residencial del bloque plurifamiliar, dentro del cual en el ángulo Noreste hay dos edificios unidos de planta baja y piso uno y de planta baja el otro. LINDA: por el Noreste, Paseo del Ferrocarril; Sureste, carretera de Caldes; Suroeste, calle de la Sinia y Noroeste con Paseo Municipal sin nombre.”*

*Inscripció: Inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Girona, al Volum 2.648, Llibre 157, Foli 22.*

S'adjunta com a annex II, nota simple del Registre de la Propietat acreditativa de la seva titularitat.



## 2. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

### 2.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'objecte de la Modificació puntual és el de possibilitar la implantació d'un establiment comercial que ocupi la totalitat del sòl qualificat amb la clau I2 amb front al passeig del Ferrocarril, el carrer de la Sínia i el carrer del Germà Agustí, resultant del desenvolupament de l'antic P.E.R.I. RELIABLE. Amb aquesta nova implantació, es durà a terme la part de la urbanització de l'antic planejament derivat pendent d'executar, posant al servei de la ciutadania un important espai públic.

### 2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Com s'ha exposat anteriorment, diferents operadors comercials s'han interessat per a implantar-se en la parcel·la pendent d'edificar enfront del passeig del Ferrocarril, resultant del desenvolupament de l'antic P.E.R.I. Reliable.

Dita parcel·la admet entre els seus usos els comercials, pel que en primera instància no hi ha incompatibilitats en aquest sentit. No obstant això, es constata que el POUM vigent no especifica la possibilitat d'ocupar el 100% de la parcel·la en planta baixa, que sí que es contemplava en el P.E.R.I. Reliable. Per aquest motiu, resulta necessari incloure aquest paràmetre en l'actual ordenació i paràmetres urbanístics que defineixen la clau I2, que es correspon únicament a l'illa esmentada.

D'altra banda, les diferències de nivell entre el passeig del Ferrocarril i el carrer de la Sínia comporten que, per les dimensions de la parcel·la, en cas d'executar-se un únic volum amb la seva planta baixa a nivell del carrer de cota superior, aquest tindria, en part, la consideració de planta primera respecte al carrer de cota inferior. És a dir, amb els paràmetres vigents, la part de la construcció que tingués la consideració de planta primera no seria admesa fora dels gàlubs admesos en els àmbits per a les torres de planta baixa i 3 plantes pis. Per això, es pretén adaptar els paràmetres en la clau I2 perquè en la meitat de la parcel·la amb front al passeig del Ferrocarril (cota superior) s'admeti la planta baixa en la seva totalitat, mentre que en la meitat de la parcel·la amb front al carrer de la Sínia (de cota inferior), s'admeti planta baixa i una planta pis.

Així mateix, la implantació d'aquesta construcció portarà associada un seguit d'actuacions en el seu entorn, amb la urbanització d'espais lliures i vialitat per a vianants pendents d'execució, atès que no van ser finalitzats en el marc del desenvolupament del pla de reforma interior, en què es va procedir únicament a una recepció parcial d'aquella urbanització.





Tot plegat es pretén dur a terme mitjançant la incorporació de les puntualitzacions pertinents que s'estableixen per a la clau I2, sense comportar cap increment d'aprofitaments.

Respecte a la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents que s'estableixen en l'article 97 de la Llei d'urbanisme, seguidament se'n complimenten aquests aspectes:

### **2.2.1. Necessitat de la iniciativa:**

La proposta de modificació puntual permetrà la implantació d'un cos que ocuparà el 100% del sòl de l'illa compresa entre el passeig del Ferrocarril, el carrer de la Sínia i el carrer del Germà Agustí, amb una cota d'acabat de la seva planta principal constant, però que per les diferències topogràfiques entre els carrers amb què confronta té en part la consideració de planta baixa, i en part la consideració de planta primera.

Aquesta implantació suposarà eliminar aquells cossos que actualment es troben fora d'ordenació, a la vegada que s'urbanitzarà part dels espais públics que no es van executar amb el desenvolupament de l'antic pla de reforma. D'entre les actuacions previstes en l'espai públic es contempla la consolidació del carril bici en el passeig del Ferrocarril, tot traslladant-lo a la nova vorera, així com la delimitació de dos espais de zona verda i vialitat per a vianants del seu entorn.

### **2.2.2. Oportunitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents:**

Amb l'aprovació d'aquesta modificació puntual es produirà un increment de llocs de treball de forma directa i indirecta vinculats a la posada en funcionament d'una nova activitat comercial en el nucli de Cassà de la Selva.

Alhora, es podrà posar al servei dels ciutadans uns espais públics que avui dia no es troben condicionats al verdader ús que el planejament els atorga, en forma de vials per a vianants i zones verdes. L'actual carril bici que transcorre pel passeig del Ferrocarril en aquest àmbit, situat a la calçada, es veurà traslladat a la nova vorera, millorant la seguretat i reduint el risc d'accidents amb els vehicles.

Aquestes intervencions en l'espai públic suposaran una notable millora de la imatge i usos d'un entorn que avui dia presenta un notori estat de deixadesa.

Pel que fa als interessos privats, aquests es basen principalment en els beneficis generats per la possibilitat d'implantació de l'establiment comercial en la forma i paràmetres que es contemplen en aquesta modificació. Aquest nou establiment portarà associada una important creació de llocs de treball, de l'ordre de 30 a 35 nous llocs. La dinamització del desenvolupament econòmic del municipi i l'oferta de nous llocs de

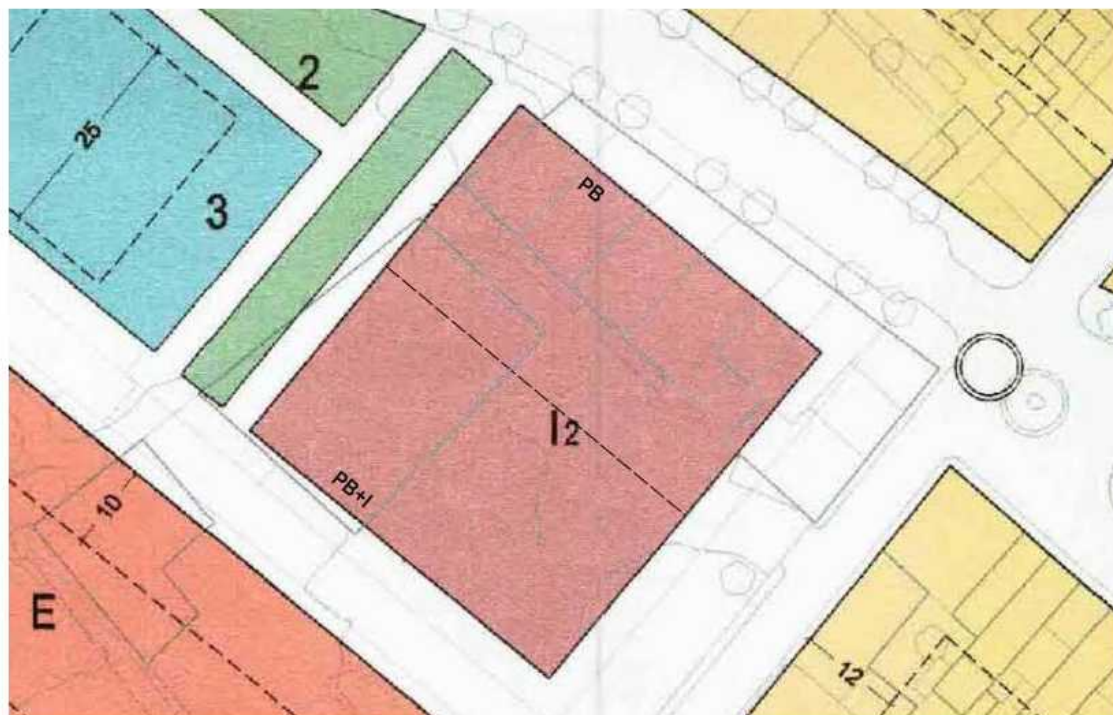
treball, en un període de dificultats econòmiques rellevants, justifiquen també l'interès públic de l'actuació.

D'aquesta manera, es conjuminen els interessos públics i privats concurrents i queda justificada, doncs, la Modificació puntual del POUM de Cassà de la Selva, que pretén possibilitar un volum en planta baixa sense alterar els usos actuals ni incrementar les edificabilitats establertes en el planejament.

### 2.3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Per tal de dur a terme els objectius definits amb anterioritat, es proposa el següent:

- Primer. Incloure, en el sòl de la clau I2, les nomenclatures 'PB' en la meitat de l'illa amb front al passeig del ferrocarril, i 'PB+' en la meitat de l'illa amb front al carrer Sínia, i exclouent els gàlils on es possibilitaven edificacions de més altura destinades a habitatge plurifamiliar:



Aquesta nova ordenació planteja uns paràmetres urbanístics que, en cap cas, suposen incrementar aquells que li són d'aplicació a dia d'avui. Concretament, se'n proposen els següents:

- |                      |  |
|----------------------|--|
| - Edificabilitat:    | 4.142 m <sup>2</sup>                         |
| - Ocupació:          | 2.229 m <sup>2</sup> (100%)                  |
| - Alçada reguladora: | 9,05 m (C/ Sínia) – 6,65 m (Pg. Ferrocarril) |
| - Número habitatges: | 0 habitatges                                 |

A part de l'anterior, també es creu convenient calcular el volum (m3 edificats) que es possibilitava en l'antic P.E.R.I., de manera que la nova ordenació no suposés un increment d'aquella. El còmput de volum de l'antic P.E.R.I. és de 17.510 m3, i el resultat de l'aplicació de les alçades reguladores sobre el nou cos dona com a resultat 17.500,05 m3 edificats sobre rasant.

L'apartat 2.4 justifica els còmputs dels diferents paràmetres segons el P.E.R.I. i el POUM, i els compara amb els proposats per a corroborar que la nova ordenació no suposa increments d'aquells.

- Tercer. Es proposa modificar els punts que fan referència a l'ocupació màxima i a l'alçada reguladora i nombre màxim de plantes, de l'apartat 4. Condicions de l'edificació, de l'article V.6.2. de la clau I, de les Normes urbanístiques del POUM, de la següent manera:

(es manté la grafia en *cursiva* del text que no es modifica, es ratlla (aaaa) el text que cal suprimir, mentre que en **negreta** es contemplen les modificacions proposades).

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
(...)		
Ocupació màxima	Art. III.3.7	40% A la subzona(es) I1 (i-I2): definida en el plànol d'ordenació <b>A la subzona I2: 100%</b>
(...)		
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	Art. III.3.24	13.30 m 4(PB+3) De forma excepcional es podran construir edificis d'alçada superior, sempre que així vingui indicat als plànols d'ordenació del POUM. Pels àmbits subjectes a la redacció d'una figura de planejament derivat, serà el Pla parcial, el pla de millora urbana o el Polígon d'actuació corresponent el que en justifiqui la seva idoneïtat (amb un màxim del 20% del sostre en edificis de PB+4). A la subzona I1: 12,50 4(PB+3) <b>A la subzona I2, s'admet un únic volum amb una alçada reguladora de 6,65 m respecte el passeig del Ferrocarril i 9,05 m respecte el carrer Sínia, i admetent-se altells en el seu interior vinculats a l'ús comercial, els quals computaran a efectes d'edificabilitat.</b> <b>En la secció continguda en els plànols d'ordenació es fixen els</b>



nivells en que es desglossa l'edificació (planta baixa i planta primera) en funció del carrer confrontant, així com els punts d'aplicació de les alçades reguladores.

(...)

## 2.4. COMPARATIVA PARÀMETRES URBANÍSTICS ACTUALS I PROPOSATS

Tenint en compte els antecedents urbanístics de la parcel·la qualificada com a I2, delimitada pel passeig del Ferrocarril, el carrer de la Sínia i el carrer del Germà Agustí, es realitza l'anàlisi dels còmputos resultants de l'aplicació dels paràmetres de l'antic P.E.R.I. Reliable, de l'aplicació dels paràmetres del POUM, i dels resultants de la proposta de modificació del POUM.

### 2.4.1. Còmputos antic PERI

El còmput dels paràmetres resultants d'aquell planejament derivat, per a l'illa en qüestió, qualificada com a Volumetria específica (illa B) es concreten en:

Edificabilitat	Planta baixa	2.300 m2
	Plantes pis	3.000 m2
	<b>Total</b>	<b>5.300 m2</b>
Ocupació	100% planta baixa	<b>2.300 m2</b>
Alçada reguladora i núm. plantes		<b>12,70 m PB+3PP</b>
Número habitatges		<b>40 hab</b>

Així mateix, tot i que no és un paràmetre fixat en aquell Pla especial, se'n calcula el volum màxim edificat que s'hagués pogut materialitzar en base a les edificabilitats i alçada reguladora màxima. Dit volum equivaldria a 8.510 m3 en planta baixa (2.300 m2 x 3,70 m) més 9.000 m3 en plantes pis (3.000 m2 x 3,00 m), el que representa un total de **17.510 m3**.

### 2.4.2. Còmputos POUM

Els mateixos paràmetres, pel que fa al POUM, són:

Edificabilitat	Planta baixa (sense pati illa)	1.041 m2
	Plantes pis	3.122 m2
	<b>Total</b>	<b>4.163 m2</b>
Ocupació	Planta baixa (sense pati illa)	<b>1.041 m2</b>
Alçada reguladora i núm. plantes		<b>13,30 m PB+3PP</b>
Número habitatges		<b>39 hab</b>

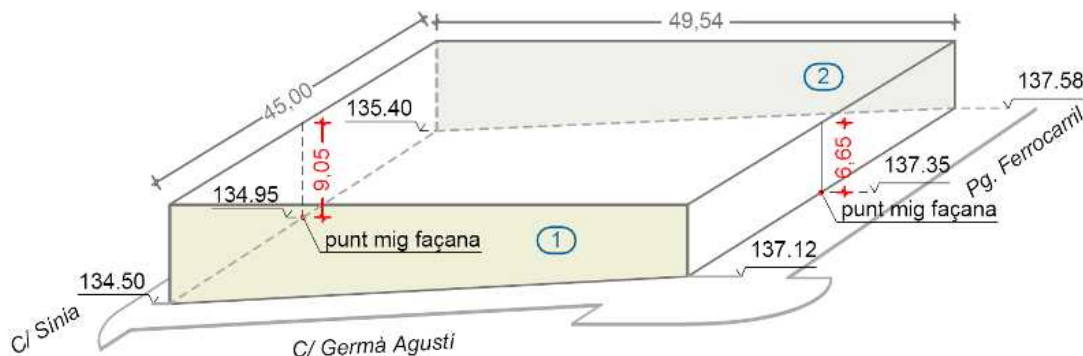
Respecte al volum de l'illa, tot i que tampoc és un paràmetre fixat, el seu càlcul (tenint en compte que no es computa el pati d'illa) equival a 13.845,30 m<sup>3</sup> (1.041 m<sup>2</sup> x 13,30 m).

### 2.4.3. Còmput Modificació POUM

Els resultats derivats de la Modificació que es proposa són els següents:

Edificabilitat màxima total	Planta baixa C/ Sínia	1.114 m <sup>2</sup>
	Planta primera C/ Sínia	1.114 m <sup>2</sup>
	Planta baixa Pg. Ferrocarril	1.114 m <sup>2</sup>
	Planta altell	800 m <sup>2</sup>
		<b>4.142 m<sup>2</sup></b>
Ocupació màxima	Plantes baixes (Sínia-Ferrocarril)	(100 %) <b>2.229 m<sup>2</sup></b>
Alçada reguladora i núm. plantes	<b>9,05 m PB+I (C/ Sínia) – 6,65 m PB (Pg Ferrocarril)</b>	
Número habitatges		<b>0 hab</b>

El volum sobre rasant d'aquesta illa equival a **17.500,05 m<sup>3</sup>**, justificant-se en base al càlcul de la següent figura:



- Superfície sobre rasant façana carrer del Germà Agustí (1) = 405,73 m<sup>2</sup>
- Superfície sobre rasant façana (2) = 372,05 m<sup>2</sup>
- Càlcul del volum =  

$$\text{Volum} = [(405,73 \text{ m}^2 + 372,05 \text{ m}^2) / 2] \times 45,00 \text{ m} = 17.500,05 \text{ m}^3$$

### 2.4.4. Comparativa de còmput

En la següent taula es realitza el comparatiu de paràmetres resultants de la proposta de modificació respecte els del POUM i els de l'antic P.E.R.I. RELIABLE:

	Modificació	POUM	PERI
Edificabilitat	4.142 m <sup>2</sup>	4.163 m <sup>2</sup>	5.300 m <sup>2</sup>
Ocupació	2.229 m <sup>2</sup>	(1.041 m <sup>2</sup> )	2.300 m <sup>2</sup>
Alçada reguladora	9,05 – 6,65 m	13,30 m	12,70 m
i núm. plantes	PB+I - PB	PB+3PP	PB+3PP

Número habitatges	0 hab	39 hab	40 hab
-------------------	-------	--------	--------

Pel que fa als volums, els còmputos resultants són:

	Modificació	POUM	PERI
Volum	17.500,05 m3	(13.845,30 m3)	17.510 m3

Queda palès que la Modificació proposada no suposa cap increment de paràmetres dels que es van fixar en l'antic P.E.R.I. Reliable. Respecte el POUM, la Modificació proposa un sostre màxim inferior al vigent, i els increments de l'ocupació i volum es produeixen perquè el POUM no reconeix el pati d'illa edificable al 100% (que hauria d'haver inclòs), comportant que l'ocupació i volums que es deriven d'aquell planejament siguin erronis (i inferiors als realment computables)..

## 2.5. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA LLEI D'URBANISME

Seguidament es justifica el compliment dels articles de la Llei d'urbanisme que són d'aplicació atès l'abast, objectius i característiques de la Modificació puntual que es proposa.

### 2.5.1.- Article 97

L'apartat 1 de l'article 97 de la Llei d'urbanisme fixa que 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. Aquest raonament i justificació es realitza en l'apartat 8 de la present memòria.

Respecte a l'apartat 2, la present Modificació,

- a) no comporta un increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial ni la intensitat dels usos. Tampoc es produeix una transformació global dels usos previstos.
- b) no altera el model d'ordenació establert pel planejament ni entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- c) planteja una ordenació que, en cap cas, es pot considerar com a excepcional d'acord amb el planejament territorial.
- d) justifica abastament l'interès públic de l'actuació, en l'apartat 8 d'aquesta memòria.

Respecte a l'apartat 2 bis, la present modificació no altera, en cap cas, el sistema urbanístic d'espais lliures o equipaments comunitaris.

Pel que fa als apartats 3 i 4, no s'escau la seva justificació, atès que no es proposa permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents.





### 2.5.2.- Article 98

L'article 98 de la Llei d'urbanisme estableix els condicionants i procediment establert per a la formulació de modificació de figures del planejament urbanístic que tinguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius, tot fixant que cal garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

La present Modificació no altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, zones verdes o equipaments esportius, sinó que proposa una nova volumetria en una illa concreta del municipi.

### 2.5.3.- Article 99

L'apartat 1 de l'article 99 de la Llei d'urbanisme determina els documents que han de formar part d'aquelles 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 anteriorment establerts:

- identitat dels propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, durant els cinc últims anys.
- previsió de l'execució immediata del planejament.
- avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

La present Modificació puntual, com s'ha reiterat, no comporta un increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial o intensitat dels usos, o transformació dels usos establerts anteriorment. En conseqüència, no és d'aplicació l'apartat 1 de l'article 99 de la Llei d'urbanisme.

L'apartat 2 del mateix article estableix que, en modificacions de determinacions amb una vigència inferior als cinc anys, es disposi de l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. El POUM de Cassà de la Selva va entrar en vigor l'11 de novembre de 2009, data en que es va publicar en el DOGC l'acord d'aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, pel que no és requisit previ disposar de l'informe de la Comissió.

L'apartat 3 d'aquell article 99 fa referència a modificacions d'instruments que comportin un increment de sostre edificable, aspecte que no es contempla en la present proposta.

### 2.5.4.- Article 100

L'article 100 de la Llei d'urbanisme estableix quins supòsits de modificació de les figures de planejament urbanístic requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics. Concretament, s'estableixen reserves per a sistemes d'espais lliures i equipaments quan la modificació comporti alguna de les següents variacions:

- increment de sostre edificable.

- augment de la densitat de l'ús residencial.
- transformació global dels usos previstos.

Com s'ha justificat en els anteriors apartats, la present Modificació puntual comporta únicament una nova volumetria en una zona urbanística concreta, sense que això representi un increment de sostre edificable, ni augment de densitat de l'ús residencial, ni transformació dels usos. Per tant, no s'escau la previsió de reserves per a sistemes urbanístics vinculada a la Modificació.

## 2.6. AGENDA

La publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual determinarà l'executivitat del planejament. Per tant, des d'aquell moment es produirà l'execució immediata del planejament i de les disposicions sobre ordenació urbanística que conté, les quals seran de compliment obligatori pels particulars i per l'administració.

## 2.7. PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Un dels Principis generals de l'actuació urbanística que determina la Llei d'urbanisme, recollit en el seu article 8. *Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics*, disposa, en el seu punt 1, que s'han de garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i gestió.

Aquests s'hauran de publicitar a través dels canals informatius propis que l'Ajuntament de Cassà de la Selva té a la disposició dels ciutadans.

La convocatòria d'informació pública en els procediments urbanístics serà la que finalment culmini aquest procés informatiu previ, en la forma, procediment i temps que determina la Llei d'urbanisme i el seu Reglament.

## 2.8. INFORMACIÓ MEDIAMBIENTAL

La Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 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 fixa, en el seu apartat 6è, les regles a seguir pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic.

En el punt c) d'aquell apartat 6è, es determina que no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic







general, les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà. En aquell apartat quart de la lletra a hi consten:

*“les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.”*

La present modificació puntual es circumscriu en un àmbit de sòl urbà, i en cap cas pretén establir activitats sotmeses a avaluació d'impacte ambiental, o que puguin afectar espais naturals objecte de protecció.

En conseqüència, no és necessària la incorporació d'informació mediambiental específica dins l'expedient de la Modificació puntual.

## 2.9. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, significa un canvi de tendència en el model de mobilitat. A més, aporta la conveniència de lligar desenvolupament urbanístic i previsions de mobilitat des de les fases inicials de planejament urbanístic.

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, estableix el contingut que han de tenir els diferents tipus d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada i en concreta la tramitació.

Concretament, l'article 3 estableix que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents, entre d'altres:

- El planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- El planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Atès l'abast de la present modificació puntual, aquesta s'ha d'entendre com a una modificació del planejament urbanístic general. Tanmateix, i donat que no es proposa cap canvi de classificació en el sòl actual, no és preceptiu incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

## 2.10. MEMÒRIA SOCIAL

La Modificació que es tramita pretén corregir una manca de concreció que es va cometre en la redacció del POUM, al no contemplar la possibilitat d'edificar el 100% de

Codi Segur de Verificació: 6818ec85-f367-4a6b-9fac-8bff9d39a10a  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2019\_5818710  
Data d'impressió: 07/02/2020 10:08:20  
Pàgina 26 de 38

**SIGNATURES**  
1.- RAMON COLOMER OFERIL / num:17844-6, 05/09/2019 13:36



la parcel·la resultant del P.E.R.I. Reliable compresa entre el Passeig del Ferrocarril, carrer de la Sínia i carrer del Germà Agustí, pel que fa a la seva planta baixa.

Alhora, s'estableix una nova ordenació per tal de possibilitar la implantació d'un establiment comercial en planta baixa de tota la parcel·la en cas de no materialitzar els cossos en forma de torre de les plantes superiors, destinades a habitatge lliure.

No es veu afectada, per tant, cap reserva de sostre destinat a habitatge de protecció, motiu pel qual no es considera necessària la inclusió d'una memòria social en l'expedient.



### 3. NORMES URBANÍSTIQUES

#### NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA – Clau I2 de l'antic P.E.R.I. Reliable

##### Article 1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aquesta modificació puntual del POUM es limita al sòl qualificat amb la clau I2, ubicat entre el passeig del Ferrocarril, el carrer de la Sínia i el carrer del Germà Agustí, d'una superfície de 2.229 metres quadrats, provinents del desenvolupament de l'antic P.E.R.I. Reliable.

##### Article 2. Objectiu d'ordenació

Aquesta modificació puntual es formula per tal de contemplar una nova ordenació a la prevista en l'antic P.E.R.I. Reliable i en el propi POUM per al sòl qualificat com a I2, que possibiliti la implantació d'un establiment comercial ocupant el 100% de la superfície de sòl privat, sense produir-se cap increment dels paràmetres urbanístics vigents.

##### Article 3. Tècnica urbanística

Per tal de dur a terme l'objectiu establert, es modifica el plànol de Qualificació del Sòl del POUM, es modifica l'apartat 4. Condicions de l'edificació de l'article V.6.2 de les seves Normes urbanístiques, i es fixen altres determinacions normatives per al sòl qualificat com a I2.

##### Article 4. Executivitat i obligatorietat del planejament

Aquesta modificació puntual serà executiva a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents, les determinacions de les quals seran aleshores d'aplicació directa i immediata i d'obligat compliment pels particulars i l'administració pública.

##### Article 5. Modificació del plànol de Qualificació del sòl del POUM

Es modifica el plànol de Qualificació del sòl del POUM, excloent els gàlibs on es possibilitaven edificacions de planta baixa i tres plantes pis, i fixant el nou nombre de plantes admissibles en la parcel·la, establint-se Planta baixa en la part frontal del Passeig del Ferrocarril, i Planta baixa + 1 pis en la part amb front al carrer de la Sínia.

**Article 6. Modificació de les Normes urbanístiques del POUM**

Es modifica l'apartat 4. Condicions de l'edificació, de l'article V.6.2, el qual quedarà redactat com es transcriu seguidament:

**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	1.2 m2st/m2s A la subzona I1 i I2: la resultant de la volumetria definida en el plànol d'ordenació
Ocupació màxima	Art. III.3.7	40% A la subzona I1: definida en el plànol d'ordenació A la subzona I2: 100%
Densitat	Art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Tanques	Art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	Art. III.3.24	13.30 m 4(PB+3) De forma excepcional es podran construir edificis d'alçada superior, sempre que així vingui indicat als plànols d'ordenació del POUM. Pels àmbits subjectes a la redacció d'una figura de planejament derivat, serà el Pla parcial, el pla de millora urbana o el Polígon d'actuació corresponent el que en justifiqui la seva idoneïtat (amb un màxim del 20% del sostre en edificis de PB+4). A la subzona I1: 12,50 4(PB+3) A la subzona I2, s'admet un únic volum amb una alçada reguladora de 6,65 m respecte el passeig del Ferrocarril i 9,05 m respecte el carrer Sínia, i admetent-se altells en el seu interior vinculats a l'ús comercial, els quals computaran a efectes d'edificabilitat. En la secció continguda en els plànols d'ordenació es fixen els nivells en que es desglossa l'edificació (planta baixa i planta primera) en funció del carrer confrontant, així com els punts d'aplicació de les alçades reguladores.



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	Segons separacions mínimes als límits de la parcel·la A la subzona I1: el delimitat al plànol d'ordenació	
	soterrani	Edificable en profunditat idèntica a la planta baixa. Excepcionalment aquesta profunditat pot augmentar-se tres metres des del perímetre de la projecció i deixant una distància mínima a límit de parcel·la de 2m. A la subzona I1: 100%	
Separacions mínimes	Art. III.3.35	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat. Criteris generals:	
		Carrer	5m
		Lateral	5m
	Fons	5m	
Construccions auxiliars	Art. III.3.36		

## Article 7. Determinacions addicionals per a la clau I2

S'estableixen els següents paràmetres i determinacions per al sòl qualificat com a I2:

- L'edificabilitat màxima de la parcel·la queda fixada en 4.142 m2 de sostre.
- La materialització de l'edificació o edificacions en el sòl privat amb clau I2 queda vinculada a l'execució de la part del Projecte d'urbanització del P.E.R.I. Reliable pendent d'urbanitzar, el qual va ser recepcionat parcialment en data 24 de novembre de 2004.

Cassà de la Selva, setembre de 2019.

L'arquitecte,

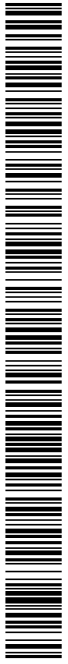
**RAMON  
COLOMER  
OFERIL /  
num:17844-6**

Firmado digitalmente por RAMON  
COLOMER OFERIL / num:17844-6  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi  
d'Arquitectes de Catalunya /  
COAC / 0015, ou=Col·legiat,  
title=Arquitecte, sn=COLOMER  
OFERIL, givenName=RAMON,  
serialNumber=77282853R,  
cn=RAMON COLOMER OFERIL /  
num:17844-6, email=colomer-  
rifa@coac.es  
Fecha: 2019.09.05 13:36:48 +02'00'

Ramon Colomer Oferil

Codi Segur de Verificació: 6818ec85-f367-4a6b-9fac-8bff9d39a10a  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2019\_5818710  
Data d'impressió: 07/02/2020 10:08:20  
Pàgina 30 de 38

**SIGNATURES**  
1.- RAMON COLOMER OFERIL / num:17844-6, 05/09/2019 13:36



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA  
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a  
<https://cassadeiaselva.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

---

ANNEX I

AJUNTAMENT  
DE  
CASSÀ DE LA SELVA

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

## Acta de recepció d'obra.

### Dades de l'actuació.

Títol: **URBANITZACIÓ PERI RELIABLE (RECEPCIÓ PARCIAL: VIALS A, B, C I D)**  
Corporació: AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA.  
Expedient núm: 1998/961  
Promotor: RELIABLE SA

Reunits a Cassà de la Selva, el dia 24 de novembre de 2004, les persones que al peu d'aquesta acta s'expressen, amb les representacions que així mateix es detallen, a l'objecte de procedir a la recepció de l'obra de referència a dalt esmentada, en compliment del que estableix l'article 180, (Cessió d'obres d'urbanització) del Reglament de Gestió Urbanística.

Manifesten que, d'acord amb el certificat final d'obra emès per la direcció facultativa, aquesta es troba acabada de total conformitat amb les prescripcions tècniques i administratives degudament aprovades que han servit de base per a la seva contractació i execució, i s'ha comprovat, a més, que l'obra es troba en bon estat.

En conseqüència es dóna per rebuda l'obra a què es refereix aquesta acta (recepció parcial dels vials A, B, C i D), començant a comptar des d'avui el termini de garantia d'un any, quedant obligat el promotor durant el transcurs d'aquest termini a tenir cura de la conservació i policia de l'obra executada.

La recepció parcial fa referència als vials A, B, C i D, i queda pendent d'acabar el tram de vial paral·lel a la carretera de Caldes situat aproximadament entre 3 m i 5 m de l'eix i pràcticament tota la illa situada entre el vial B i el Passeig de Ferrocarril.

D'altra banda, en el projecte de Carreteres per a l'arranjament de la carretera de Caldes està previst col·locar una vorada-rigola paral·lela i separada 3 m de l'eix de la carretera. Per tant, aquest recepció parcial queda condicionada a què s'acabin de col·locar, complementàriament a les obres que realitzarà Carreteres, les vorades, rigoles i panots no inclosos en el projecte d'arranjament de la carretera de Caldes.

Per la seva part l'Ajuntament haurà de posar en coneixement del promotor qualsevol anomalia o defecte que pugui sorgir durant el període de garantia.

I, perquè així consti i serveixi de justificant de la recepció efectuada, s'estén aquesta acta, per quadruplicat, i se signa en prova de conformitat.

L'alcalde-president de la corporació,

Sr. Antoni Baulida i Casadella

El tècnic director de l'obra

Sr. Adrià Felip i Campistol

El tècnic designat per la corporació

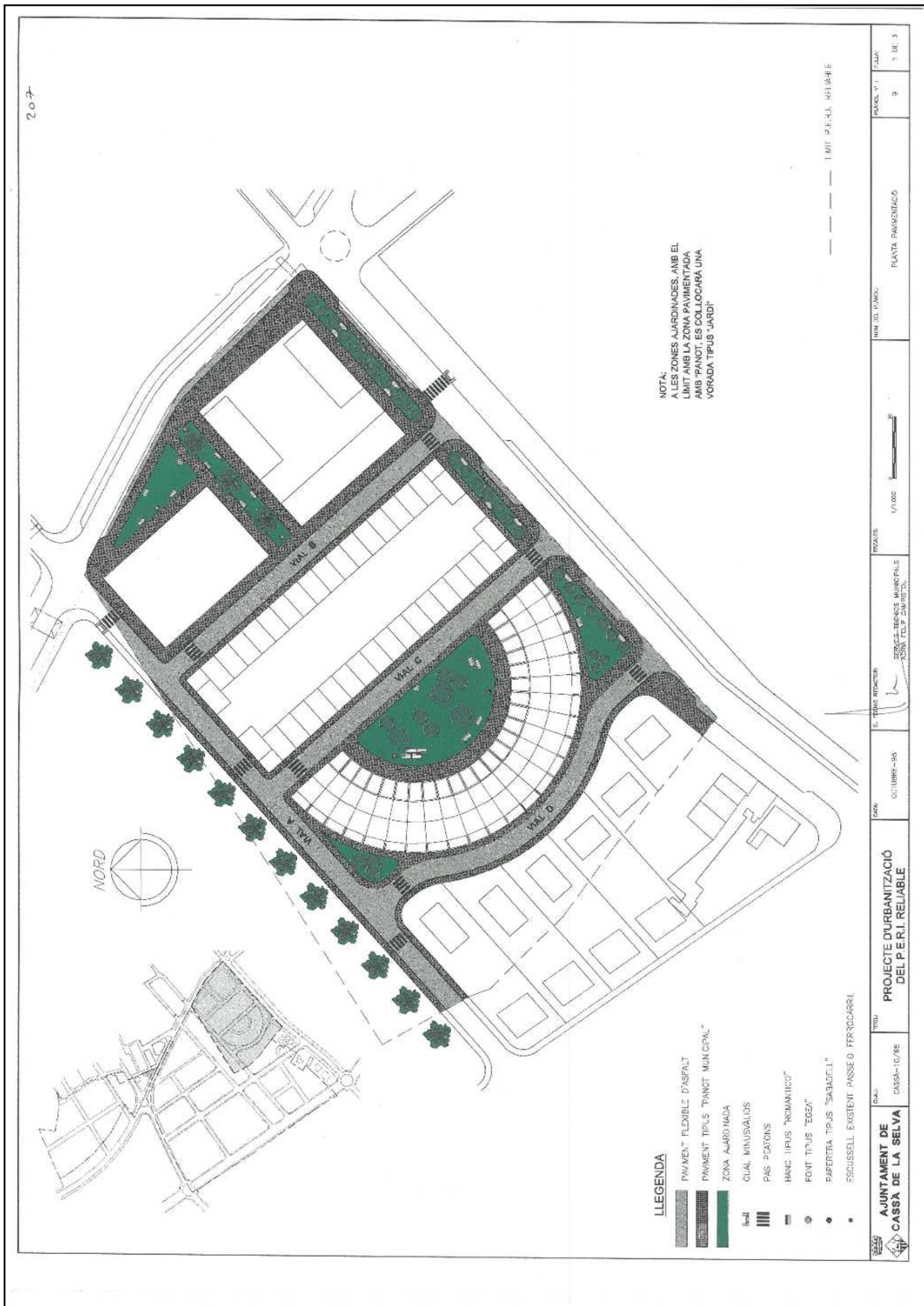
Sr. Jordi Fabrellas i Surià

El promotor,

Sr. Pere Palou i Serrano (RELIABLE SA)



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA  
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a  
<https://cassadeiaselva.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidaDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.





Codi Segur de Verificació: 6818ec85-f367-4a6b-9fac-8bff9d39a10a  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2019\_5818710  
Data d'impressió: 07/02/2020 10:08:20  
Pàgina 33 de 38

**SIGNATURES**  
1.- RAMON COLOMER OFERIL / num:17844-6, 05/09/2019 13:36



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA  
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a  
<https://cassadeiaselva.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

ANNEX II

Codi Segur de Verificació: 6818ec85-f367-4a6b-9fac-8bff9d39a10a  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2019\_5818710  
Data d'impressió: 07/02/2020 10:08:20  
Pàgina 34 de 38

**SIGNATURES**  
1.- RAMON COLOMER OFERIL / num:17844-6, 05/09/2019 13:36



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por  
**EMILIA FUENSANTA PEÑAFIEL HERNANDEZ**

Registrador de la Propiedad de GIRONA 3  
Riu Freser, 80 - GIRONA  
tlfno: 0034 972 200854

correspondiente a la solicitud formulada por

**MIQUEL PI COSTA**

con DNI/CIF: 77072415J



**Interés legítimo alegado:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F01NM96Q0

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información. Su referencia: BON PREU**

Pág. 1



## INFORMACIÓN REGISTRAL

## REGISTRO DE GIRONA 3

Solicitante:

FINCA DE CASSA DE LA SELVA Nº: 7077

Código Registral Único: 17011000251583

## DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- PORCION DE TERRENO dentro del P.E.R.I. RELIABLE, sita en el término de CASSA DE LA SELVA -Girona-, que tiene una superficie de dos mil doscientos veintinueve metros cuadrados, dentro del cual en el ángulo Noreste, y destinada a suelo residencial del bloque plurifamiliar, dentro del cual en el ángulo Noreste hay dos edificios unidos de planta baja y piso uno y de planta baja el otro. LINDA: por el Noreste, Paseo del Ferrocarril; Sureste, carretera de Caldes; Suroeste, calle de la Sinia y Noroeste con Paseo Municipal sin nombre.

Esta finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro, en el sentido establecido por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

## TITULARIDADES

RELIABLE S.A. , con C.I.F. número A17000795

Participación: 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de agrupacion.

Inscripción: 1ª Tomo: 2.648 Libro: 157 Folio: 22 Fecha: 12/04/2000

TITULO: AGRUPACION, en virtud de escritura autorizada el dieciséis de febrero de dos mil, por Don ANTONIO BELTRAN GARCIA, Notario de Barcelona, inscripción 1ª.

TITULO: RESTO, en virtud de escritura autorizada el treinta de diciembre de dos mil dos, por Don ANTONIO BELTRAN GARCIA, Notario de BARCELONA, inscripción 2ª.

TITULO: RECTIFICACION DE SUPERFICIE, en virtud de escritura autorizada el catorce de diciembre de dos mil cinco, por el Notario de Girona don Enric Brancós Núñez, inscripción 3ª.

TITULO: RESTO, en virtud de escritura autorizada el catorce de diciembre de dos mil cinco, por el Notario de Girona don Enric Brancós Núñez, inscripción 4ª.

## CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Codi Segur de Verificació: 6818ec85-f367-4a6b-9fac-8bff9d39a10a  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2019\_5818710  
Data d'impressió: 07/02/2020 10:08:20  
Pàgina 36 de 38

SIGNATURES  
1.- RAMON COLOMER OFERIL / num:17844-6, 05/09/2019 13:36



INFORMACIÓ REGISTRAL

---

**CARGAS PROPIAS**

---

- AFECCIÓN. Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 28/03/2003, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 2ª.

Según nota al margen de la inscripción 2ª de fecha 28/03/03.

- AFECCIÓN. Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 11/01/2006, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 3ª.

Según nota al margen de la inscripción 3ª de fecha 11/01/06.

AFFECTADA esta finca en garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de las obras de urbanización del Peri Reliable según proyecto aprobado por el Ayuntamiento de Cassà de la Selva, de acuerdo con el artículo 77.1.3 del Decret 287/2003 de 4 de noviembre, según nota al margen de la inscripción 4ª de fecha 16 de mayo de 2006.

- AFECCIÓN. Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 11/01/2006, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 4ª.

Según nota al margen de la inscripción 4ª de fecha 11/01/06.

---

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DOCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIAS -----

1. Esta información registral tiene sólo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del

<http://www.registradores.org>

---

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.regist>  
CSV: 9211800101439660  
Huella: 42fea466-dc4b1957-801f9512-ccd9394b-9e5fcd4a-bad84828-13b729e5-6b821919





## INFORMACIÓN REGISTRAL

Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

## ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

Codi Segur de Verificació: 6818ec85-f367-4a6b-9fac-8bff9d39a10a  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2019\_5818710  
Data d'impressió: 07/02/2020 10:08:20  
Pàgina 38 de 38

**SIGNATURES**  
1.- RAMON COLOMER OFERIL / num:17844-6, 05/09/2019 13:36

**INFORMACION REGISTRAL**

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.