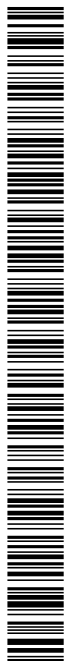


Codi Segur de Verificació: 6270f98f-5cfa-4a8d-b06b-94b1565cb6bb  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_14084177  
Data d'impressió: 14/02/2023 13:34:25  
Pàgina 1 de 28

**SIGNATURES**  
1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45



**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 23 DEL POUM DE  
CASSÀ DE LA SELVA.  
INTERCANVI DE QUALIFICACIÓ DE DUES  
PARCEL·LES DE SOL PRIVAT LLIURE D'EDIFICACIÓ I  
ZONA VERDA, I MILLORES EN LA VIALITAT AL  
CARRER DEL METALL**

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

Codi Segur de Verificació: 6270f98f-5cfa-4a8d-b06b-94b1565cb6bb  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_14084177  
Data d'impressió: 14/02/2023 13:34:25  
Pàgina 2 de 28

**SIGNATURES**

1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45





## ÍNDEX DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 23 DEL POUM

### Memòria

1. INICIATIVA.....	7
2. ANTECEDENTS.....	7
3. REFERÈNCIES NORMATIVES .....	7
4. COMPETÈNCIA MUNICIPAL.....	7
5. TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT .....	8
6. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ .....	8
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT .....	9
8. OBJECTIUS I CRITERIS.....	9
9. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ .....	10
10. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.....	13
11. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS ARTICLES 96, 97 i 98 DEL TRLU .....	13
12. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	18
13. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA .....	20

### Plànols

### Annex

Codi Segur de Verificació: 6270f98f-5cfa-4a8d-b06b-94b1565cb6bb  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_14084177  
Data d'impressió: 14/02/2023 13:34:25  
Pàgina 4 de 28

**SIGNATURES**

1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45



Codi Segur de Verificació: 6270f98f-5cfa-4a8d-b06b-94b1565cb6bb  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_14084177  
Data d'impressió: 14/02/2023 13:34:25  
Pàgina 5 de 28

**SIGNATURES**  
1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45



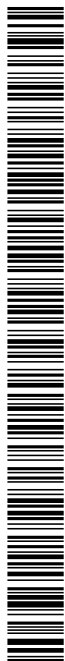
## I. MEMÒRIA

Codi Segur de Verificació: 6270f98f-5cfa-4a8d-b06b-94b1565cb6bb  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_14084177  
Data d'impressió: 14/02/2023 13:34:25  
Pàgina 6 de 28

**SIGNATURES**

1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45





## I. MEMÒRIA

### 1. INICIATIVA

La promoció d'aquesta modificació és iniciativa de la mercantil Construccions Tècniques, S.L. amb NIF B17125097 i domicili a la Ctra. de Caldes, s/n, km 0,83 de Cassà de la Selva, propietària d'una part dels terrenys afectats, essent l'Ajuntament de Cassà de la Selva, propietari de la resta de terrenys, el promotor i responsable de la seva tramitació.

### 2. ANTECEDENTS

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

El Pla Parcial Susvalls es va aprovar definitivament el 15 de desembre de 2005, i està publicat al DOGC del 03/05/2006.

D'una banda, pel que fa a la regulació dels terrenys provinents del Pla Parcial Susvalls, el POUM va compilar la normativa d'aquell pla parcial en el seu annex a la normativa, SUD 1.8 SUSVALLS. Aquesta normativa regula tant la zona d'Indústria aïllada i sol privat lliure d'edificació (clau J18), com el sistema d'equipaments (clau 3).

Atès que l'àmbit del Pla Parcial encara no estava totalment urbanitzat, el POUM va mantenir la classificació de sòl urbanitzable, incloent-lo com a sector SUD 1.8 Susvalls.

Això no obstant, aquest sector ha estat totalment desenvolupat i l'obra d'urbanització va ser rebuda en data 6 de febrer de 2015.

### 3. REFERÈNCIES NORMATIVES

La present Modificació Puntual es troba emmarcada pel:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Instrucció 1/2008 de la Direcció General d'Urbanisme. Contingut dels Acords de Modificació dels Sistemes Urbanístics d'Espais Lliures, Zones Verdes o Equipaments Esportius.

### 4. COMPETÈNCIA MUNICIPAL

Les determinacions contingudes en aquest document de modificació puntual no presenten efectes que puguin alterar la coherència amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà, ni la compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipals ni les infraestructures de caràcter local. Tampoc té problemes de compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles, ni sobre la planificació mediambiental i la

política de desenvolupament sostenible, ni sobre l'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals ni de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.

D'altra banda, aquesta modificació s'ajusta al que preveu el marc legal vigent en relació a la tramitació del planejament urbanístic, el sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior, l'adequació a la legislació sectorial i urbanística i respecta la interdicció de l'arbitrarietat.

Per tot això, podem entendre que aquesta modificació no presenta aspectes que puguin incidir sobre criteris de supramunicipalitats ni de legalitat d'acord amb el que preveu l'article 87.3 i 87.4 DL 1/2010, de 3 d'agost, i que podessin justificar la denegació de la seva aprovació per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme o la seva suspensió amb prescripcions vinculants tal com estableix l'article 87.2 del DL 1/2010, de 3 d'agost.

## 5. TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT

La tramitació de la present modificació es realitzarà d'acord amb el que preveuen els articles 85.1, 85.4 i 85.5 del DL 1/2010, en relació a l'article 38 de la Llei 3/2012, segons els quals la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

Pertoca, doncs a l'Ajuntament de Cassà de la Selva, l'aprovació inicial i provisional d'aquest document i la seva exposició a informació pública pel termini d'un mes un cop acordada la seva aprovació inicial i sol·licitats els informes corresponents als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, que s'hauran de trametre també en el termini d'un mes.

L'aprovació definitiva correspondrà finalment al Conseller o Consellera responsable d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.

## 6. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit territorial comprès per la present Modificació és circumscrit íntegrament en el SUD 1.8 PP Susvalls, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el desembre de 2005 i que el POUM vigent recull en la seva totalitat.

Els seus límits són: al nord la Carretera C-65, a l'oest la Carretera de Caldes GIV-6741 i al sud i sudest, la riera Susvalls i més enllà el sòl no urbanitzable del Veinat de Montroig.

Concretament, dins de l'esmentat sector, s'hi troben quatre parcel·les següents:

- Finca registral 10.666-1: 1.731 m2. Clau 2 (Sistema d'Espais Lliures), de propietat municipal
- Finca registral 10.666-2: 36 m2. Clau 2 (Sistema d'Espais Lliures), de propietat municipal
- Finca registral 10.666-3: 3.231 m2. Clau 2 (Sistema d'Espais Lliures), de propietat municipal
- Finca registral 10.664: 5.892 m2. Clau J18 (Sòl Privat Lliure d'Edificació), propietat de Construccions Tècniques, S.L.
- Finca registral 10.661: 4.800 m2. Sistema viari.

Es proposa modificar la qualificació de la manera que s'indica i es justifica més endavant.



## SIGNATURES

1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45



Àmbit del SUD 1.8. PP Susvalls amb indicació de les parcel·les objecte de modificació

## 7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Les parcel·les objecte de la present Modificació són:

Finca registral 10.666-1: Peça de terreny erm de 1.731 m2 de Clau 2 (Sistema d'Espais Lliures), amb referència cadastral 17049A011002470001IU, de propietat municipal.

Finca registral 10.666-2: Peça de terreny erm de 36 m2 de Clau 2 (Sistema d'Espais Lliures), amb referència cadastral 17049A011002480001IH, de propietat municipal.

Finca registral 10.666-3: Peça de terreny erm de 3.231 m2 de Clau 2 (Sistema d'Espais Lliures), amb referència cadastral 17049A011002410001IX, de propietat municipal.

Finca registral 10.664: Peça de terreny erm de 5.892 m2 de Clau J18 (Sòl Privat Lliure d'Edificació), amb referència cadastral 17049A011002390001II propietat de Construccions Tècniques, S.L.

Des d'un punt de vista registral, les parcel·les 10.666-1, 10.666-2 i 10.666-3 formen part d'una sola finca registral nº 10.666. D'altra part la parcel·la 10.664 constitueix per si sola una única finca registral.

## 8. OBJECTIUS I CRITERIS

Els objectius que presenta aquesta modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Cassà de la Selva comprenen els següents aspectes:

- La re-definició de l'àmbit que permeti agrupar tot el sòl lliure municipal en el costat dret del Carrer del Metall i tot el sòl privat en el costat esquerre.
- El canvi permet que entre la riera Susvalls i les naus industrials s'agrupin tots els terrenys de Clau 2, formant una franja de protecció de la riera.



Codi Segur de Verificació: 6270f98f-5cfa-4a8d-b06b-94b1565cb6bb  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_14084177  
Data d'impressió: 14/02/2023 13:34:25  
Pàgina 10 de 28

## SIGNATURES

1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45

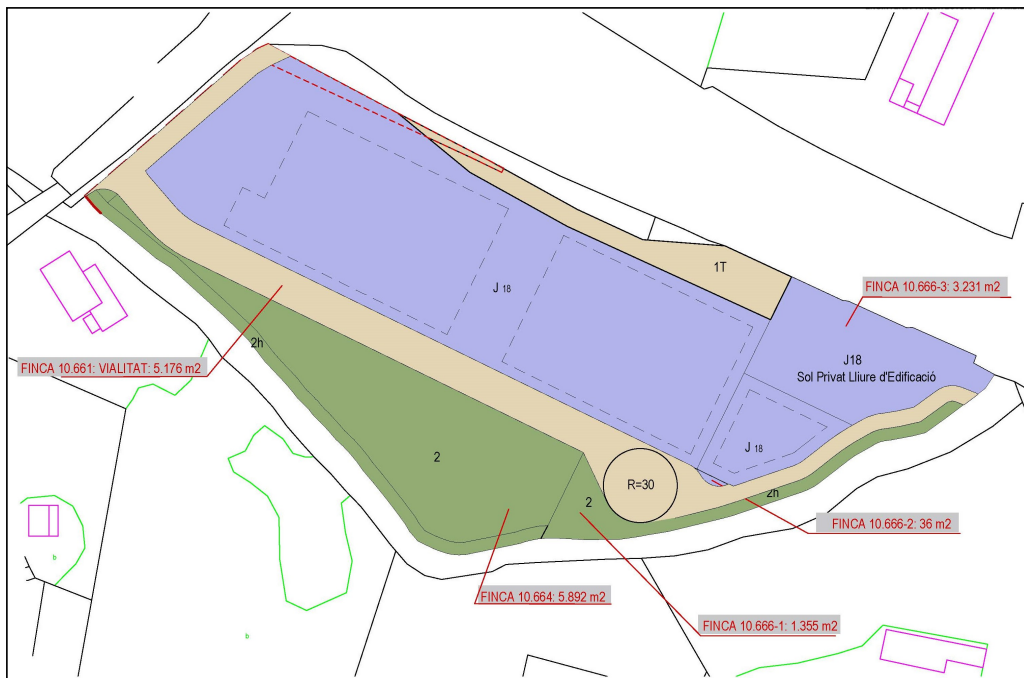
- Permetre a Construccions Tècniques, S.L. disposar de la parcel·la de 3.231 m<sup>2</sup>, dins del seu recinte i fer-ne un us més racional. Malgrat tractar-se d'un terreny no edificable, el fet de tenir-lo contigu a les seves parcel·les construïdes, permetrà que sigui utilitzat per a espai de maniobra de camions, descàrrega i aplec temporal de materials, etc.
- Millorar la mobilitat general del sector, introduint una placeta de 30 m de diàmetre al final del Carrer del Metall, que faciliti el canvi de sentit i la sortida del sector als camions de gran tonatge.

La Modificació que es proposa ha de facilitar, en el moment en que aquesta sigui plenament executiva, la permuta de les parcel·les de 3.231 i 36 m<sup>2</sup> respectivament, passarien a ser de propietat de Construccions Tècniques, S.L. i la de superfície 5.892 m<sup>2</sup>, passaria a ser de propietat municipal. Tot i la diferència de superfície a favor de l'Ajuntament, l'entitat mercantil Construccions Tècniques S.L. va manifestar en el seu escrit de setembre de 2017 el seu interès en dita permuta.

La formalització de la permuta haurà de comportar de forma prèvia o simultània la segregació per part de l'Ajuntament de les 3 parcel·les que actualment formen una única finca registral, la n<sup>o</sup> 10.666.

## 9. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

La Modificació que es proposa consisteix en el canvi de classificació de les parcel·les de 3231 i 36 m<sup>2</sup> que actualment són Clau 2 (Sistemes d'Espais Lliures) passin a ser Clau J18 (Sòl privat Lliure d'Edificació). Amb la parcel·la de 5.892 m<sup>2</sup> el canvi seria a l'inrevés.



Àmbit del SUD 1.8. PP Susvalls modificat, amb tot el sòl privat a l'esquerra i el públic a la dreta.

Codi Segur de Verificació: 6270f98f-5cfa-4a8d-b06b-94b1565cb6bb  
 Origen: Ciutadà  
 Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_14084177  
 Data d'impressió: 14/02/2023 13:34:25  
 Pàgina 11 de 28

## SIGNATURES

1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
 2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45

La Modificació proposada no comporta cap consideració en quant a edificabilitat o possibles aprofitaments atès que es tracta en tots els casos de terrenys lliures d'edificació.  
 En la taula següent s'indica, a modus de resum, l'estat actual de la Modificació proposada:

FINQUES REGISTRALS	SUPERFÍCIES REGISTRALS EN EL MOMENT DE LA PARCEL·LACIÓ	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIES REALS EN EL MOMENT ACTUAL	REFERENCIA CADASTRAL
Nº 10.661	4.800 m <sup>2</sup>	Sistema viari	4.800 m <sup>2</sup>	Sense referència cadastral
Nº 10.662	1.744 m <sup>2</sup>	Protecció carreteres	1.744 m <sup>2</sup>	17049A01100-243
Nº 10.663	1.233 m <sup>2</sup>	Zona verda pública	1.233 m <sup>2</sup>	17049A01100-240
Nº 10.664	5.892 m <sup>2</sup>	Zona verda privada (Clau J18)	5.892 m <sup>2</sup>	17049A01100-239
Nº 10.665	2.500 m <sup>2</sup>	Protecció carreteres	3.092 m <sup>2</sup>	17049A01100-245 17049A01100-244
Nº 10.666	4.997 m <sup>2</sup>	Zona verda pública (Clau 2)	1.731 m <sup>2</sup> 36 m <sup>2</sup> 3.231 m <sup>2</sup>	17049A01100-247 17049A01100-248 17049A01100-241
Nº 10.667	1.510 m <sup>2</sup>	Industrial	15.904 m <sup>2</sup> (*)	17049A01100-58
Nº 10.668	14.985 m <sup>2</sup>			
<b>TOTALS</b>	<b>37.661 m<sup>2</sup></b>		<b>37.663 m<sup>2</sup></b>	

(\*): Escritura rectificatòria nº 326/19. M<sup>a</sup> Elena Sammamed Prieto, notaria de Cassa de la Selva de 1 de març de 2019



Codi Segur de Verificació: 6270f98f-5cfa-4a8d-b06b-94b1565cb6bb  
 Origen: Ciutadà  
 Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_14084177  
 Data d'impressió: 14/02/2023 13:34:25  
 Pàgina 12 de 28

**SIGNATURES**  
 1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
 2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45

En la taula següent s'indica, a modus de resum, l'estat FINAL de la Modificació proposada:

FINQUES REGISTRALS	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIES REALS EN EL MOMENT ACTUAL	REFERENCIA CADASTRAL
Nº 10.661	Sistema viari	5.176 m <sup>2</sup>	Sense referència cadastral
Nº 10.662	Protecció carreteres	1.744 m <sup>2</sup>	17049A01100-243
Nº 10.663	Zona verda pública	1.233 m <sup>2</sup>	17049A01100-240
Nº 10.664	Zona verda pública (Clau 2)	5.892 m <sup>2</sup>	17049A01100-239
Nº 10.665	Protecció carreteres	3.092 m <sup>2</sup>	17049A01100-245 17049A01100-244
Reste de la Nº 10.666	Zona verda pública (Clau 2)	1.355 m <sup>2</sup>	17049A01100-247
A segregat de la Nº 10.666	Zona verda privada (Clau J18)	36 m <sup>2</sup>	17049A01100-248
A segregat de la Nº 10.666	Zona verda privada (Clau J18)	3.231 m <sup>2</sup>	17049A01100-241
Nº 10.667	Industrial	15.904 m <sup>2</sup> (*)	17049A01100-58
Nº 10.668			
<b>TOTALS</b>		<b>37.663 m<sup>2</sup></b>	

(\*): Escritura rectificatòria nº 326/19. M<sup>a</sup> Elena Sanmamed Prieto, notaria de Cassa de la Selva de 1 de març de 2019



## SIGNATURES

1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45

## Comprovació de superfícies afectades:

FINQUES REGISTRALS	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIES REALS EN EL MOMENT ACTUAL
Nº 10.661	Sistema viari	4.800 m <sup>2</sup>
Nº 10.664	Zona verda privada (Clau J18)	5.892 m <sup>2</sup>
Nº 10.666	Zona verda pública (Clau 2)	1.731 m <sup>2</sup>
		36 m <sup>2</sup>
		3.231 m <sup>2</sup>
<b>TOTALS</b>		<b>15.690 m<sup>2</sup></b>

FINQUES REGISTRALS	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIES DESPRÉS DE LA MODIFICACIÓ
Nº 10.661	Sistema viari	5.176 m <sup>2</sup>
Nº 10.664	Zona verda pública (Clau 2)	5.892 m <sup>2</sup>
Resta de la Nº 10.666	Zona verda pública (Clau 2)	1.355 m <sup>2</sup>
A segregat de la Nº 10.666	Zona verda privada (Clau J18)	36 m <sup>2</sup>
A segregat de la Nº 10.666	Zona verda privada (Clau J18)	3.231 m <sup>2</sup>
<b>TOTALS</b>		<b>15.690 m<sup>2</sup></b>

**10. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA**

La justificació de la proposta cal buscar-la en el compliment dels objectius perseguits, com són:

La re-definició de l'àmbit que permeti agrupar tot el sòl lliure municipal en el costat dret del Carrer del Metall i tot el sòl privat en el costat esquerre.

L'establiment d'una franja de terreny no edificable considerable entre les naus industrials existents i la riera Susalls.

Millorar les condicions de treball de l'activitat industrial.

Millorar la mobilitat del sector, especialment pel que fa a la maniobra de camions de gran tonatge.

**11. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS ARTICLES 96, 97 i 98 DEL TRLU**

Les modificacions de les figures de planejament urbanístic, com la que es planteja, s'han de justificar d'acord amb els articles 96, 97 i 98 del TRLU que diuen:

*Article 96*

*Modificació de les figures del planejament urbanístic*

*La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació,*



*amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:*

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

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

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

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

#### *Article 97*

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

*1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.*

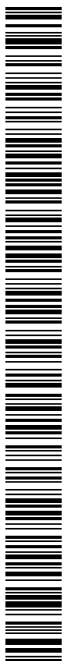
*2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:*

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la

*ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública."*

*Article 98.*

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

*1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.*

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

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

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

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

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

**- Justificació de l'article 96:**

- a) No es tracta de cap pla supramunicipal.
- b) Es seguirà en tot moment la tramitació que estableix l'article 98.
- c) No s'afecta el sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial ni la intensitat dels usos ni la transformació dels usos ja establerts.
- d) No procedeix.

**- Justificació de l'article 97.1:**



Necessitat de la modificació puntual, oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La necessitat de la modificació puntual és la poder disposar d'un millor ordenament en el sector Susvalls, passant a ser zones verdes de titularitat pública totes les parcel·les situades al sud del Carrer del Metall i de clau J18 de titularitat privada totes les situades al nord de l'esmentat carrer. També es millorarà considerablement en un futur la capacitat de maniobra dels camions de gran tonatge que accedeixin al sector.

Aquesta modificació permetrà una millor gestió per part de l'Ajuntament i un millor ús de totes les zones verdes, al estar agrupades entre si, i d'altra part també permetrà un millor ús privat de la parcel·la J18, que malgrat no ser edificable, quedarà agrupada físicament amb la resta de parcel·les industrials privades del sector. Finalment, s'obtindrà una millora de caire públic al modificar positivament les condicions de vialitat del sector.

Aquests interessos municipals conflueixen amb l'interès de la propietat de les superfícies destinades a sòl industrial.

La petició expressada per escrit per l'empresa propietària dels terrenys manifesta el seu acord en disminuir la seva propietat en 2.625 m2 que passaran a ser zona verda i vials, en el còmput global de l'operació.

**- Justificació dels apartats a), b), c), d) primer, i e) de l'article 97.2 bis:**

Atès que es tracta d'una modificació relativa a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, és preceptiu el compliment de l'article 97.2.bis del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i l'art 167 de la Llei 2/2014, de mesures fiscals administratives, financeres i del sector públic.

a) Manteniment i funcionalitat dels espais lliures, zones verdes o equipaments esportius.

No tan sols es manté la superfície destinada a zona verda pública sinó que aquesta es veurà augmentada en 2.249 m2 després de la modificació proposada. També s'augmenta en 376 m2 la superfície de vials del sector.

b) No reducció en un àmbit d'actuació de les superfícies de sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

No tan sols no es redueix la superfície destinada a espais lliures públics sinó que aquesta es veurà augmentada en 2.249 m2 després de la modificació proposada

c) Manteniment de les condicions de qualitat i funcionalitat en el canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, i garantia de la titularitat pública per als nous terrenys proposats

No s'afecta cap terreny destinat a equipament de titularitat pública.

Respecte a la garantia de la titularitat dels terrenys afectats, aquesta es garantirà mitjançant la formalització d'escriptura pública i la corresponent inscripció registral dels terrenys afectats.

d) Justificació de la reducció de la superfície de sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública en l'àmbit del pla.

No s'afecta cap terreny destinat a equipament de titularitat pública.

e) Garantia de la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

Als efectes de garantir la titularitat pública dels terrenys proposats per la present modificació, es proposa signar un conveni urbanístic, entre l'Ajuntament de Cassà de la Selva i els propietaris afectats.

#### - Justificació de l'article 98:

Garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, zones verdes o equipaments esportius.

No tan sols es manté la superfície destinada a zona verda sinó que aquesta es veurà augmentada en 2.249 m<sup>2</sup> després de la modificació proposada. A més s'agrupen totes les superfícies destinades a espais lliures del sector, junt amb la franja actual de protecció de la riera, passant a disposar d'un total de 8.480 m<sup>2</sup> de sòl de Clau 2 en una sola peça.

## 12. NORMATIVA URBANÍSTICA

No hi ha canvis en la normativa del Sistema de places, parcs i jardins (Clau 2) i pel que fa a la normativa que afecta al sistema J18, caldrà modificar l'article 2.4.6.

### Text actual:

#### "2.4.- CLAU J18. Zona d'indústria aïllada. Clau 5.b

(...)

##### 2.4.6. Espais no edificables

Els espais lliures a l'interior de les parcel·les podran ser utilitzats per a vialitat interior, estacionament i molls de càrrega i descàrrega, sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. En aquests espais s'hi preveuran les places necessàries d'aparcament, en un nombre no inferior a 1 plaça d'aparcament per cada 150 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

Es defineix la zona verda privada dins la zona industrial, com el sòl urbà que per la seva especial situació en l'accés a Cassà, s'habilitarà com a barrera protectora de l'edificació, millorant les condicions paisatgístiques i ambientals per tal d'ordenar i adequar l'espai. Comprendrà la superfície definida per la zona de vialitat pública i la zona de protecció de sistemes generals de la riera.

Per la seva situació, s'estableix una franja destinada a zona verda privada de protecció de via pública que arriba fins la línia d'edificació actual adjacent a la carretera de Caldes, per què actuï com a barrera protectora de l'edificació.

Annexa amb la zona verda anterior i fins arribar a la carretera de Caldes, es defineix una zona de protecció de sistemes generals, en aquest cas la carretera de Caldes i que inclou la reglamentària franja de protecció de carretera de 18 m d'amplada des de l'eix, per a pas de serveis o possibles ampliacions.

Respecte la variant, en primer lloc es respectarà la separació de 36 m respecte l'eix del projecte constructiu G-9581, a partir de la qual es definirà la línia d'edificació, segons prescripcions de l'informe de la Delegació de Carreteres de la Generalitat. Per donar compliment al posterior informe de la mateixa Delegació en que es demana que el límit del sòl urbà s'haurà de situar fora de la zona de domini públic, es projecta una altra zona de protecció de sistemes generals formada per una franja de 8 m d'amplada

contada des del futur límit de l'explanació del projecte de desdoblament de la variant actual.

Igualment es defineix una zona de protecció de la riera Susvalls formada per una franja de 5 metres d'amplada a contar des de la mota de la riera i al llarg de tota ella. Aquesta franja es complementarà amb la zona verda privada de protecció de la riera que a tal efecte, es fa arribar des de la zona de protecció de la riera fins el vial de 14 m, a l'efecte de respectar i mantenir aquesta zona, lliure de qualsevol edificació.

### **Text proposat:**

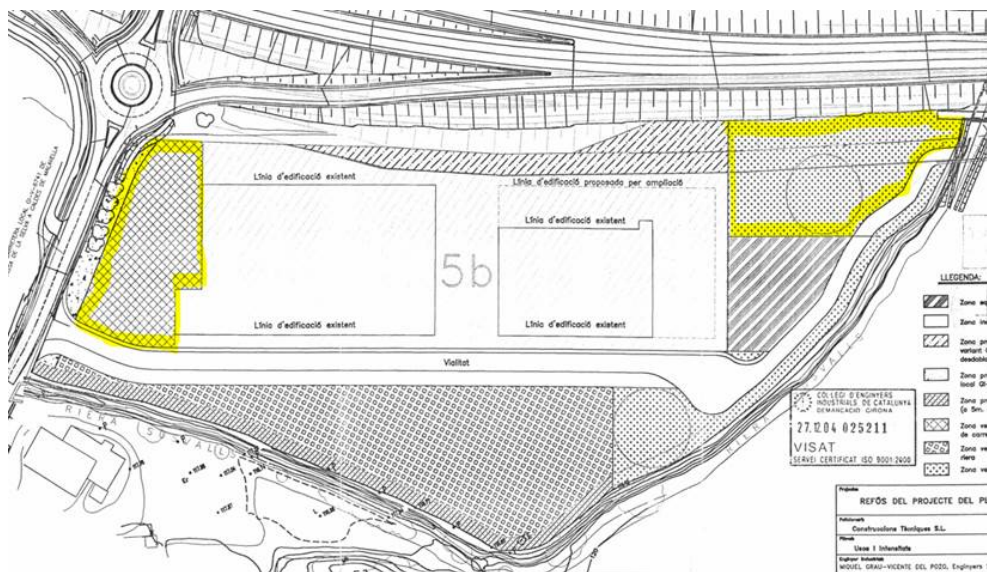
#### **2.4.- CLAU J18. Zona d'indústria aïllada. Clau 5.b**

(...)

##### **2.4.6. Espais no edificables**

Els espais lliures a l'interior de les parcel·les podran ser utilitzats per a vialitat interior, estacionament i molls de càrrega i descàrrega, sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. En aquests espais s'hi preveuran les places necessàries d'aparcament, en un nombre no inferior a 1 plaça d'aparcament per cada 150 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

A més, també són espais lliures no edificables les superfícies situades en els dos extrems de l'espai, tal com es pot veure en la figura següent:



Respecte la variant, en primer lloc es respectarà la separació de 36 m respecte l'eix del projecte constructiu G-9581, a partir de la qual es definirà la línia d'edificació, segons prescripcions de l'informe de la Delegació de Carreteres de la Generalitat. Per donar compliment al posterior informe de la mateixa Delegació en que es demana que el límit del sòl urbà s'haurà de situar fora de la zona de domini públic, es projecta una altra zona de protecció de sistemes generals formada per una franja de 8 m d'amplada contada des del futur límit de l'explanació del projecte de desdoblament de la variant actual.

### 13. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

En compliment de l'article 99.1.c del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i l'art 167 de la Llei 2/2014, de mesures fiscals administratives, financeres i del sector públic, s'ha de justificar en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

En aquest cas, la modificació proposada no comporta cap increment de sostre edificable ni de la densitat d'ús ni tampoc la transformació dels usos anteriors, sinó exclusivament l'intercanvi de classificacions entre sòl privat lliure d'edificació, sòl públic de clau 2 (Places, parcs i jardins), que a la pràctica són equivalents, llevat de la seva titularitat i un lleuger augment de la superfície destinada a vialitat.

Al no haver-hi cap increment econòmic derivat del canvi d'ordenament proposat, es considera suficientment complimentat l'article 99 DLEG 1/2010 TRLUC.

### 14. PROGRAMA D'ACTUACIÓ DEL PLA.

La present modificació puntual del POUM proposa l'intercanvi de qualificacions entre dos terrenys situats al nord i al sud, respectivament, del Carrer del Metall.

Les actuacions urbanístiques, totes elles en sòl urbà consolidat, que cal portar a terme en execució de la present modificació puntual són les següents:

- 1) La cessió de les parcel·les de 3.231 m<sup>2</sup> i de 36 m<sup>2</sup> respectivament, de titularitat municipal, a Construccions Tècniques, S.L. Es cediran una vegada ferma i executiva la present Modificació Puntual. Aquest termini no serà superior a un any, i sempre que simultàniament o prèviament s'hagin segregat de la parcel·la registral nº 10.666 a la que pertanyen actualment.
- 2) La cessió de la parcel·la de 5.892 m<sup>2</sup> propietat de Construccions Tècniques, S.L. a l'Ajuntament de Cassà de la Selva. Es cedirà una vegada ferma i executiva la present Modificació Puntual. Aquest termini no serà superior a un any.

Cassà de la Selva, 20 de desembre de 2021

Signat,

Digitally signed by  
QUINONES PUJADAS  
SERGI - 415787255  
Date: 2022.02.02 11:03:32  
+01'00'

Sergi Quifones Pujadas  
Arquitecte col·legiat 74097  
Per Solventa 6, SLP

Codi Segur de Verificació: 6270f98f-5cfa-4a8d-b06b-94b1565cb6bb  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_14084177  
Data d'impressió: 14/02/2023 13:34:25  
Pàgina 21 de 28

**SIGNATURES**  
1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45

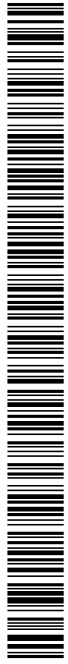


## II.PLÀNOLS

Codi Segur de Verificació: 6270f98f-5cfa-4a8d-b06b-94b1565cb6bb  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_14084177  
Data d'impressió: 14/02/2023 13:34:25  
Pàgina 22 de 28

**SIGNATURES**

1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45

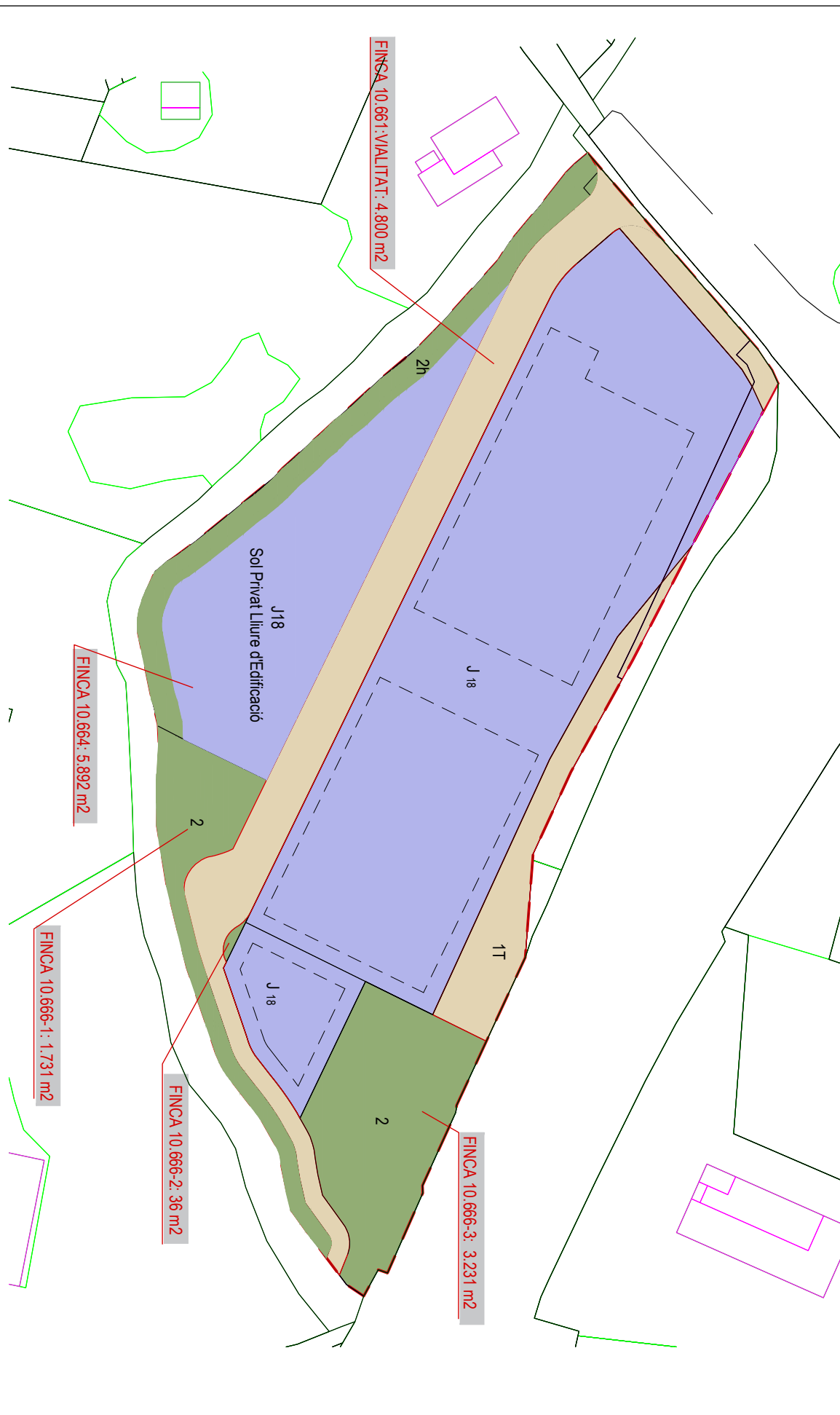


Codi Segur de Verificació: 6270f98f-5cfa-4a8d-b06b-94b1565cb6bb  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_14084177  
Data d'impressió: 14/02/2023 13:34:25  
Pàgina 23 de 28

## SIGNATURES

1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45

## SITUACIÓ ACTUAL (E=1:1500):

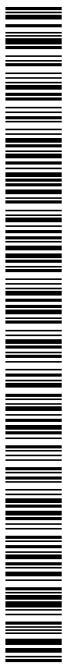
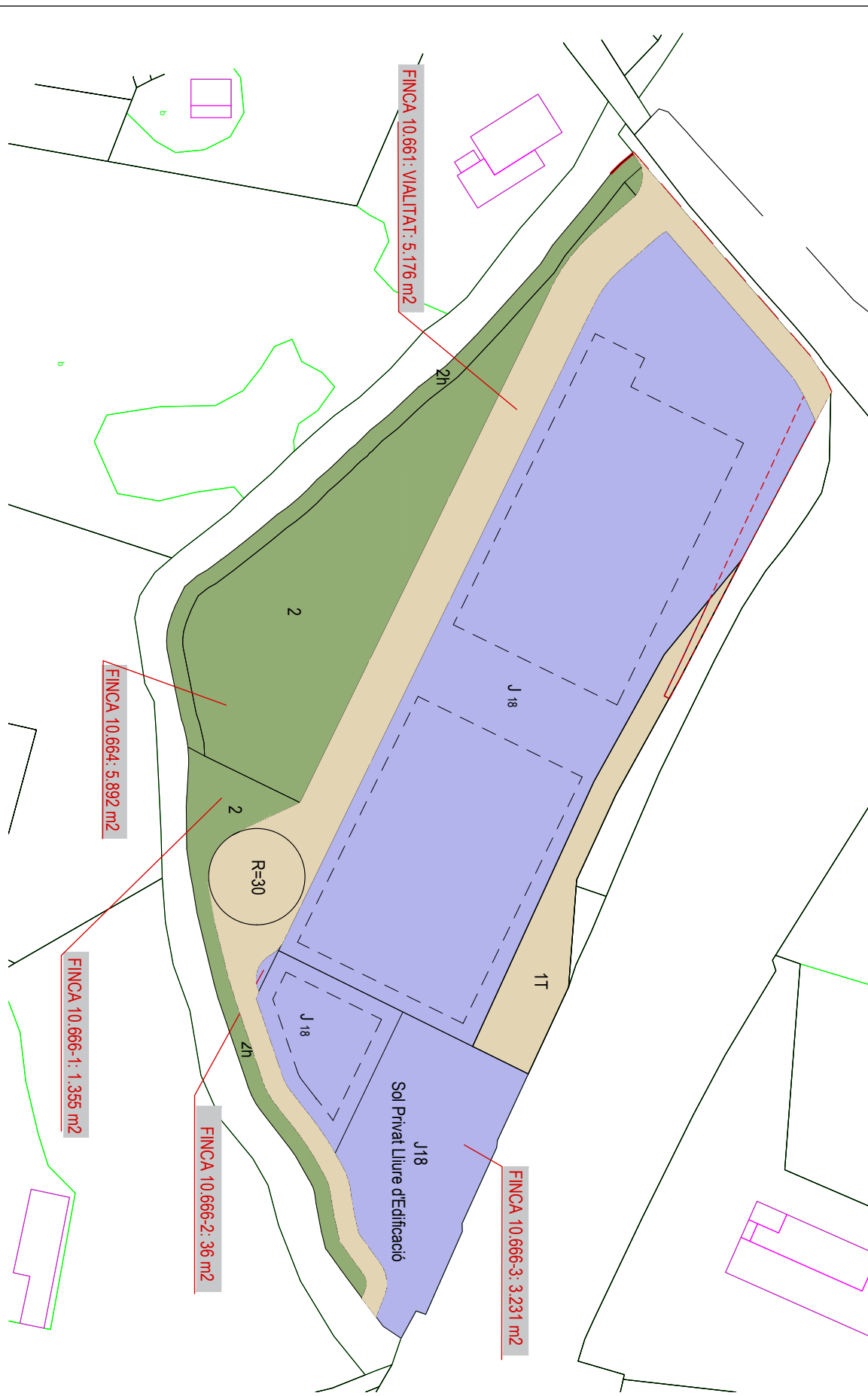


Codi Segur de Verificació: 6270f98f-5cfa-4a8d-b06b-94b1565cb6bb  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_14084177  
Data d'impressió: 14/02/2023 13:34:25  
Pàgina 24 de 28

## SIGNATURES

1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45

SITUACIÓ QUE ES PROPOSA (E=1:1500):





Codi Segur de Verificació: 6270f98f-5cfa-4a8d-b06b-94b1565cb6bb  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_14084177  
Data d'impressió: 14/02/2023 13:34:25  
Pàgina 25 de 28

**SIGNATURES**  
1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45



### III. ANNEX

#### JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE ZONES VERDES

Codi Segur de Verificació: 6270f98f-5cfa-4a8d-b06b-94b1565cb6bb  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_14084177  
Data d'impressió: 14/02/2023 13:34:25  
Pàgina 26 de 28

**SIGNATURES**

1.- QUINONES PUJADAS SERGI, 02/02/2022 11:03  
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari Modificació puntual núm. 23 del POUM aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 22 de desembre de 2022), 14/02/2023 11:45



## JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE ZONES VERDES

### 1. MARC LEGAL

L'article 98 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme preveu que caldrà justificar qualsevol modificació en espais lliures, zones verdes o equipaments esportius.

#### **Article 98. Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius**

- La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.*
- El conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.*
- El conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.*
- La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.*
- La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.*
- Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.*

### 2. CONSIDERACIONS

La modificació que es proposa en el present document té per objecte única i exclusivament el canvi de qualificació entre parcel·les no edificables, una per la seva condició d'espai lliure i l'altra per tractar-se de sòl privat lliure d'edificació.

Des d'un punt de vista geogràfic, el canvi proposat permetrà tenir agrupades totes les parcel·les municipals amb qualificació d'espai lliure, les que ja hi ha més la que es modifica. També s'inclou la franja actual de protecció de la riera (Clau 2h).

D'altra part també permetrà tenir agrupades les parcel·les privades malgrat que una d'elles sigui lliure d'edificació.

Des d'un punt de vista ambiental, amb el canvi proposat s'aconsegueix tenir una franja ampla i ben definida de zona verda que faci de transició i a l'hora de tampó entre la zona industrial i la llera de la riera Susvalls.

Finalment, a nivell de superfícies, no tan sols es manté la superfície destinada a zona verda pública sinó que aquesta es veurà augmentada en 2.249 m<sup>2</sup> després de la modificació proposada.

### 3. SUPERFÍCIES

A continuació es detallen les modificacions en les superfícies de zones verdes, de les parcel·les involucrades en la modificació que es proposa:

QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIES ACTUALS	SUPERFÍCIES PROPOSADES
Sistema viari	4.800 m <sup>2</sup>	5.176 m <sup>2</sup>
Zona verda privada (Clau J18)	5.892 m <sup>2</sup>	3.267 m <sup>2</sup>
Zona verda pública (Clau 2)	4.998 m <sup>2</sup>	7.247 m <sup>2</sup>
	<b>15.690 m<sup>2</sup></b>	<b>15.690 m<sup>2</sup></b>