

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE TERRITORI

EDICTE de 20 d'octubre de 2022, sobre uns acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Cassà de la Selva.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 22 de setembre de 2021 i 20 de juliol de 2022, va adoptar, entre d'altres, els acords següents:

Exp.: 2007 / 027732 / G

Pla parcial urbanístic del sector SAU1 subsector 3 Isoladora, al terme municipal de Cassà de la Selva

Acord de 20 de juliol de 2022

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

1. Donar per complerta la condició d'eficàcia assenyalada a l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 22 de setembre de 2021, així com la incorporació de les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 10 de març de 2022, referent al Pla parcial urbanístic del sector SAU1 subsector 3 Isoladora, de Cassà de la Selva, promogut per Sociedad de Gestión Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria.
2. Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 22 de setembre de 2021 i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata.
3. Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats.

Acord de 22 de setembre de 2021

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

1. Aprovar definitivament el Pla parcial urbanístic subsector 3 del sector SAU-1 Isoladora A, promogut per Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, SAREB i tramès per l'Ajuntament de Cassà de la Selva i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació de la signatura del conveni amb l'Agència Catalana de l'Aigua, segons l'informe de l'esmentat organisme de data 19 de juliol de 2007, o a l'obtenció d'un nou informe que validi com es concretaran i formalitzaran les condicions relatives a l'alta del sistema de sanejament. Pel cas que d'aquest nou informe es derivin prescripcions que calgui incorporar, serà necessària la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions que s'hagin derivat.
2. Indicar a l'Ajuntament i al promotor que l'eficàcia i consegüent executivitat d'aquest acord també quedarà supeditada a la presentació per part de l'Ajuntament de la documentació acreditativa de la formalització de la garantia del 12% del total cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'aplicació per raons temporals. El termini per a la constitució de la garantia és de 3 mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació.
3. Advertir a l'ajuntament i al promotor que si en el termini de 3 mesos no s'aporta la documentació assenyalada en el punt anterior es produirà la caducitat de l'expedient i el Pla parcial restarà sense cap efecte.
4. Notificar-ho a l'Ajuntament, al promotor i a les persones interessades.
5. Comunicar-ho a la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia

CVE-DOGC-A-22293078-2022

de Catalunya.

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

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

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

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

<http://dtes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2007/27732/G&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Girona, 20 d'octubre de 2022

Sònia Bofarull i Serrat

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques de Pla parcial urbanístic del sector SAU1 subsector 3 Isoladora, de Cassà de la Selva

(Vegeu la imatge al final del document)

[normativa_cat.pdf](#)

(22.293.078)

Annex

Normes urbanístiques Pla parcial urbanístic del sector SAU1 subsector 3
Isoladora del municipi de Cassà de la Selva

1.1. Disposicions generals

1.1.1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència

Article 1. Naturalesa.

Aquest Pla té la condició de Pla Parcial Urbanístic segons el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial és l'assenyalat en els plànols de projecte corresponents, dintre del terme municipal de Cassa de la Selva, comarca del Gironès.

Article 3. Vigència.

Aquest Pla parcial entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 94 de la TRLU.

Article 4. Obligacions.

Els particulars, igual que l'administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla. Els promotors cediran a l'administració urbanística actuant, d'acord amb la legislació vigent, el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment dels deures de cessió dels propietaris.

Article 5. Interpretació del Pla.

1. La interpretació del present Pla i de les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics, així com els plànols a escala més detallada prevaldran sobre els d'escala més petita, pel seu major grau de precisió.

2. En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determini el Pla d'ordenació urbanística municipal de Cassà de la Selva.

Article 6. Determinacions del Pla.

Les determinacions del Pla parcial de millora es despleguen en els següents documents:

- Memòria, estudis justificatius i complementaris.
- Plànols informació, ordenació, projecte i detall urbanització.
- Normes reguladores. Ús i edificació del sòl.
- Compromisos i garanties. Pla d'etapes.
- Avaluació econòmica. Estudi-Justificació Viabilitat.
- Justificació compliment planejament general i mobilitat sostenible.
- Documentació mediambiental. Informe mediambiental.

1.2. Regim urbanístic del sòl
1.2.1. Desplegament del pla

Article 7. Qualificació

El sector de planejament Pla parcial urbanístic del sector SUD 1.7 C 'Isoladora C', ve definit al Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi Cassa de la Selva, amb la qualificació de sòl urbanitzable sotmès a pla parcial d'ordenació, on es fixen les seves condicions de desenvolupament.

Article 8. Parcel·lacions

Conforme a les determinacions de l'article 187 del TRLU, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dintre l'àmbit d'actuació del present Pla. No es procedirà a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

Article 9. Projectes d'urbanització complementaris

1. El projecte o projectes d'urbanització que es redactin en complementació d'aquest Pla parcial hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 72 del TRLU i a altres condicions que li siguin d'aplicació.

2. En tots els projectes d'urbanització serà preceptiu l'acompliment de les determinacions dels Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, i la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o altra normativa que les substitueixi.

3. Es faculta expressament als projectes d'urbanització per a situar o variar l'emplaçament de les estacions transformadores, abocadors de recollida selectiva i situació de pou i dipòsit d'aigua i gas amb un màxim de 150 m2. fins i tot dins les zones verdes, per entendre que aquestes petites ocupacions no dificulten l'ús general de les mateixes, i per haver-se reservat aquestes per sobre els estàndards mínims previstos per la llei. S'entendrà automàticament que l'espai ocupat per aquestes assoleix la condició de servei tècnic d'infraestructures i es podrà ajustar el projecte de compensació per tal de no variar els aprofitaments previstos en el sector.

1.2.2. Sistema d'actuació i execució del pla

Article 10. Sistema d'actuació

L'execució del present Pla parcial urbanístic del sector SUD 1.7 C 'Isoladora C' s'executarà en un únic polígon d'actuació, i es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, segons es defineix en els articles 130 a 134 del TRLU, o altra normativa que els substitueixi, atès que es tracta d'un pla parcial d'iniciativa privada.

Article 11. Procediment

El procediment a seguir per a l'execució del present Pla s'ajustarà al disposat a l'article 119 i concordants del TRLU, o altre normativa que el substitueixi.

Article 12. Urbanització complementaria

1. Els projectes d'urbanització complementaris a aquest Pla no podran modificar les determinacions del planejament que executen.
2. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els mesuraments, els quadres de preus i el pressupost.

1.2.3. Règim urbanístic del sòl

Article 13. Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes. La seva regulació s'especifica en els articles següents.

Article 14. Sistemes locals i generals

Es defineixen els següents sistemes:

- Sistema viari.
- Sistema d'espais lliures
- Sistema d'infraestructures i serveis tècnics.

Aquest Pla Parcial adopta la mateixa nomenclatura i normativa que el POUM que li serveix de referència.

Article 15. Sistema Viari - Clau 1

1. El sistema viari adopta la mateixa normativa que el POUM que li serveix de referència.
2. El sistema viari dins l'àmbit d'aquest Pla Parcial es regularà segons els articles IV.2.1 al IV.2.8 de les normes del POUM.

Article 16. Sistema d'espais lliures - Clau 2

1. El sistema d'espais lliures adopta la mateixa normativa que el POUM que li serveix de referència.
2. El sistema viari dins l'àmbit d'aquest Pla Parcial es regularà segons els articles IV.3.1 al IV.3.9 de les normes del POUM.

Article 17. Sistema d'infraestructures i serveis tècnics - Clau 4

1. El sistema d'infraestructures i serveis tècnics adopta la mateixa normativa que el POUM que li serveix de referència.
2. El sistema viari dins l'àmbit d'aquest Pla Parcial es regularà segons els articles IV.5.1 al IV.5.5 de les normes del POUM.

Article 18. Zones

Les zones que diferencia el present Pla Parcial són les següents:

- Isoladora unifamiliar Clau IA-UF
- Isoladora plurifamiliar Clau IA-PA
-

Article. 19. Zona d'habitatge unifamiliar en filera Clau IA-UF

1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells sòls destinats a usos residencials de baixa densitat disposats en edificacions unifamiliars en filera amb espai lliure privat enjardinat.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

| PARÀMETRES | CONDICIONS ESPECÍFIQUES |
|--------------------------|---------------------------|
| Parcel·la mínima | 150 m ² |
| Front mínim de parcel·la | 6 m |
| Densitat | 1 habitatge per parcel·la |

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

| PARÀMETRES | CONDICIONS ESPECÍFIQUES |
|--|--|
| Alineacions | Marcades gràficament en els plànols d'ordenació |
| Fondària màxima edificable | 14 m o la que es determini gràficament al plànol d'ordenació |
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació | No s'admetran edificacions auxiliars, excepte piscines. Es destinarà a jardí |
| Posició de l'edificació | Entre diferents grups edificats del mateix pla parcial es deixarà una separació de 2,5m per parcel·la |
| Coberta | Pendent obligatòria 25%. No s'admeten obertures en mansardes, ni en trinxera |
| Elements admesos sobre l'última planta | Instal·lacions |
| Regles sobre mitgeres | Tindran acabat de façana |
| Tanques | No s'admetran tanques a façana principal. Les de separació entre veïns seran de 1m de material opac i 2m de material calat o vegetal |
| Alçada reguladora | Es prendrà a partir de la rasant definitiva del vial. (B+1) 7m |

4. CONDICIONS D'ÚS:

Es permetran els següents usos :

- Habitatge unifamiliar com a ús principal
- Activitats administratives i de prestació de serveis privats com a complementaris de l'ús principal.

5. CONDICIONS D'APARCAMENT:

| PARÀMETRES | CONDICIONS ESPECÍFIQUES |
|--------------------------------------|---|
| Regulació particular de l'aparcament | Una plaça per habitatge, inclòs dins el volum edificat. |

6. CONDICIONS D'AGRUPACIÓ D'EDIFICACIONS:

Les edificacions unifamiliars constituïran un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva construcció per fases, seguint la proposta d'ordenació del plànol o en grups de quatre unitats mínim.

El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

Article 20. Zona d'habitatge plurifamiliar en bloc aïllat Clau IA-PA

1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells sòls destinats a usos residencials de densitat mitja disposats en edificacions plurifamiliars aïllades envoltades d'espai lliure privat enjardinat.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

| PARÀMETRES | CONDICIONS ESPECÍFIQUES |
|------------------|--|
| Parcel·la mínima | 1.000 m ² de superfície i 30 metres de front de parcel·la |
| Densitat | 19 habitatges per parcel·la |

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

| PARÀMETRES | CONDICIONS ESPECÍFIQUES |
|--|--|
| Alineacions | Marcades gràficament en els plànols d'ordenació |
| Edificabilitat | 1,7596 m ² st/m ² sòl |
| Ocupació màxima | En planta baixa 70% |
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació | No s'admetran edificacions auxiliars, excepte piscines. Es destinarà a jardí |
| Posició de l'edificació | Entre diferents grups edificats es deixarà una separació de 3,5m per parcel·la |
| Coberta | Pendent màxima admesa 25%. No s'admeten obertures en mansardes, ni en trinxera |
| Elements admesos sobre l'última planta | Instal·lacions |
| Tanques | No s'admetran tanques a façana principal. Les de separació entre veïns seran de 1m de material opac i 2m de material calat o vegetal |
| Alçada reguladora | Es prendrà a partir de la rasant definitiva del vial. (B+2) 10m |

4. CONDICIONS D'ÚS:

Es permetran els següents usos :

- Habitatge unifamiliar com a ús principal
- Activitats administratives i de prestació de serveis privats com a complementaris de l'ús principal.
- Comercial, segons la regulació prevista al Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa que el substitueixi, i a la seva situació relativa a la Trama urbana consolidada de Cassa de la Selva vigent.

5. CONDICIONS D'APARCAMENT:

| PARÀMETRES | CONDICIONS ESPECÍFIQUES |
|--------------------------------------|---|
| Regulació particular de l'aparcament | Una plaça per habitatge, inclòs dins el volum edificat. En el cas d'instal·lacions comercials caldrà una reserva d'una plaça per cada 50 m ² construïts. |

1.3. Indicacions relatives a la protecció del medi

Article 21. Indicacions de caràcter particular relatives a la protecció del medi
A banda del que s'estableix en les disposicions de caràcter general contingudes en el present Pla Parcial i les que deriven de la normativa del Pla d'ordenació

urbanística municipal de Cassà de la Selva, s'estableix amb caràcter específic la següent normativa ambiental referent a la Protecció de l'ambient atmosfèric, emissions a l'atmosfera, sorolls i vibracions, la gestió de les aigües residuals, els residus i els enderrocs i altres residus de la construcció, que s'estableixen com a normativa particular d'obligat compliment.

Article 22. Intervenció integral de l'administració ambiental

Totes les activitats que es desenvolupin en l'àmbit del present Pla Parcial s'ajustaran en tots els seus aspectes, al que disposa la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats (PCAA), o normativa que la substitueixi, i al seu desplegament reglamentari.

Article 23. Aigües residuals

1. Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pre-tractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per la Junta de Sanejament, per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió.

2. El projecte d'urbanització que desenvolupi el present Pla parcial preveurà una xarxa separativa d'aigües residuals conduïdes a l'estació depuradora, i d'aigües de pluja, amb la precaució de col·locar elements de registre que impedeixin el pas de papers, cartrons, plàstics, i altres elements en suspensió, abans d'evacuar les aigües a la xarxa hidrogràfica superficial.

Article 24. Regulació dels residus

1. En les activitats on resulti preceptiu, el projecte d'activitat establirà la situació de les instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions que siguin legalment d'aplicació.

2. El projecte d'urbanització que desenvolupi el present pla parcial contemplarà en les zones verdes o de vialitat, una reserva de sòl per a contenidors de recollida selectiva del residu, que puguin generar les activitats que en ells s'hi realitzin.

Article 25. Enderrocs i altres residus de la construcció

1. La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material dels treballs de construcció, excavacions, i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), o la normativa que el substitueixi.

2. Cal condicionar expressament l'obtenció de la llicència municipal per a l'enderrocament de construccions al compliment de les determinacions del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), o la normativa que el substitueixi.

Article 26. Protecció de l'ambient atmosfèric

1) Emissions a l'atmosfera

1. Totes les activitats que s'exerceixin en aquest sector amb focus emissors de fums i gasos, estaran obligats a limitar els nivells d'emissió als mínims admissibles fixats per la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, o normativa que la substitueixi, així com donar compliment a les determinacions de la legislació esmentada i les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, i les seves modificacions i desplegament, o normativa que la substitueixi.

2. Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetre dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin en l'esmentada llicència.

2) Sorolls i vibracions

3. Quant a la regulació dels sorolls i vibracions en l'àmbit del polígon, amb caràcter subsidiari i complementari de les ordenances municipals, serà d'aplicació l'Ordenança Municipal. Així com la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

3) Il·luminació artificial.

4. Quant a la regulació de l'enllumenat exterior en l'àmbit del polígon, el projecte d'urbanització haurà d'incloure, les determinacions necessàries per assegurar el compliment de la regulació establerta per la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

Article 27. Regulació paisatgística

Els projectes d'urbanització hauran de definir la plantació d'espècies arbòries autòctones als extrems de les parcel·les de manera que des de l'exterior del perímetre de l'àmbit d'actuació la visió de les edificacions quedi filtrada per elements arbòrics. Especificant les espècies arbòries adients i les característiques que es considerin mínimes quant a la qualitat del material vegetal.

Article 28. Condicions de protecció contra incendis

Totes les activitats hauran de complir el previst en el document bàsic de seguretat contra incendi del codi tècnic de l'edificació, o normativa que el substitueixi.