



CU: 11

Expedient:2026 / 090266 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 29 d'abril de 2026, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

Objecte

La Modificació puntual núm. 27 del POUM - Modificació en dos àmbits discontinus de sòl urbà, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Cassà de la Selva, té per objecte ajustar el planejament en dos àmbits, d'una banda es proposa la concreció gràfica de la regulació urbanística en una parcel·la pública qualificada com a sistema d'equipaments, introduint una major flexibilitat en l'ocupació de l'edificació sense contradir la normativa urbanística del POUM; i en segon lloc, reconèixer un viari de servei interior dintre del sistema d'equipaments públics de la zona esportiva municipal del camp de futbol, que actualment ja desenvolupa aquesta funció.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

La Modificació abasta dos àmbits discontinus de sòl urbà consolidat, qualificats de sistema d'equipaments públics de titularitat municipal en l'àmbit A, i de sistema viari també de titularitat municipal en l'àmbit B:

Àmbit A: es tracta d'una parcel·la, de 3.435m² de superfície, situada al carrer de Ventallol i delimitada pel Passatge de Can Palau, el carrer de Modest Sabaté i el carrer de Benet Casabò (referència cadastral 9277201DG8397N0001IZ). La parcel·la està qualificada com a sistema d'equipaments, clau 3, provinent de la cessió gratuïta i obligatòria del SUD 1.3 Remei-Ponent ja desenvolupat, amb projecte de reparcel·lació i recepcionada la seva urbanització.

La proposta pretén flexibilitzar el gàlib edificatori per fer possible la futura construcció de l'equipament de la biblioteca i els arxius municipals, sense concreció volumètrica encara, i a tal efecte es grafia un nou gàlib per la futura edificació que garanteixi una mínima alineació al carrer Ventallol, i que permeti una certa flexibilitat en la volumetria resultant d'aplicar els paràmetres d'ocupació i edificabilitat establerts pel POUM.

Àmbit B: es tracta d'un àmbit de 1.223,44 m², qualificat com a sistema viari, que connecta la Rambla de l'Onze de Setembre i el carrer de la Piscina, situat en la parcel·la de titularitat pública on s'ubiquen el camp municipal d'esports, la piscina i altres usos esportius, de 15.269 m², amb un sostre edificat de 9.069 m² (referència cadastral 9971002DG8397S0001GY).

El document justifica que en realitat es tracta d'un vial interior, situat entre equipaments consolidats i amb una funcionalitat exclusiva de servei als equipaments públics.

Es proposa qualificar aquest vial com a sistema d'equipaments esportius, clau 3e, d'acord amb la funcionalitat actual.





La proposta es limita a modificar la documentació gràfica sense modificar la normativa urbanística.

Planejament vigent

Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 i publicat als efectes de la seva executivitat, en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.

El Pla l'identifica com a nucli històric i les seves extensions, que correspon als assentaments de naturalesa complexa que inclouen usos i teixits diversos, que s'han format a partir d'un nucli originari per les seves extensions per continuïtat al llarg del temps, i que configura el sistema d'assentaments bàsics del territori que ha de donar suport al desenvolupament urbanístic.

Planejament urbanístic vigent

El planejament general vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal de Cassà de la Selva, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 15 de juliol de 2009. Les normes urbanístiques del Pla van ser publicades al DOGC 5503 d'11 de novembre de 2009.

L'àmbit A està inclòs al sector de sòl urbanitzable SUD 1.3 PP Remei-Ponent, aprovat definitivament per la CTUG el 2 d'octubre de 2006, ja desenvolupat, amb projecte de reparcel·lació i recepcionada la seva urbanització.

L'article VI.2.3 de la normativa del POUM regula l'execució del Pla en sòl urbanitzable delimitat amb planejament en tràmit, entre els que es trobava el sector SUD 1.3 Remei-Ponent, que tenia per objectius:

- Dotar de continuïtat la trama residencial en aquest sector.
- Possibilitar l'obertura de noves traces de relació entre el carrer del Remei i la carretera Provincial.
- Permetre l'obtenció de zones verdes i espai d'equipaments com a cessions de sòl públic en aquest àmbit.

La parcel·la objecte de modificació està qualificada com a sistema d'equipaments, clau 3, i prové de la cessió gratuïta i obligatòria del SUD 1.3 Remei-Ponent. L'article IV.4.5, regula les condicions d'ordenació i edificació del sistema d'equipaments que provenen de l'execució d'un PPU o PMU:

- Coeficient d'edificabilitat: 1 m²st/m² sòl
- Ocupació màxima 70%

L'àmbit B està classificat com a sòl urbà consolidat, amb la qualificació de sistema viari, clau 1. Confronta amb dues peces de sistema d'equipaments públics, per la banda de ponent a un equipaments docent, clau 3d, i per la de llevant amb sistema d'equipament esportiu, clau 3e, al qual dona servei en l'actualitat com a vial intern.





L'article IV.4.1 defineix els tipus d'equipaments:

- Equipament docent, clau 3d
- Equipament cultural i religiós, clau 3c
- Equipament sanitari-assistencial, clau 3s
- Equipament administratiu, clau 3a
- Equipament esportiu, clau 3e

Tramitació municipal

Aprovació inicial:	Ple	31.07.2025
Informació pública:	BOP núm. 177	17.09.2025
	el Punt Avui	18.09.2025
	WEB i tauler d'anuncis	Sí
Aprovació provisional:	Ple	27.11.2025

Durant el termini d'informació pública no hi ha hagut al·legacions.

Informes

No consta a l'expedient que s'hagi sol·licitat informe a cap organisme sectorial.

Normativa

Atès el caràcter gràfic de la modificació, el document no incorpora normativa urbanística.

Valoració de l'expedient

El document justifica la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents motivada de la manera següent:

Respecte a l'àmbit **A**, es justifica la necessitat de flexibilitzar el gàlib edificatori de manera que es possibiliti la futura construcció de l'edifici de la biblioteca i els arxius municipals amb una volumetria i una estructura més funcional per a aquest ús.

Aquesta peça d'equipaments es situa en un espai de centralitat respecte al sector SUD 1.3, confrontant amb espais lliures per la banda de ponent. Per la banda de llevant confronta amb l'element catalogat Can Palau (codi 11A), si bé aquest element es situa aïllat i a una distància suficient perquè la construcció de la futura biblioteca-arxiu no representi un obstacle per a la seva observació i preservació.

La proposta no modifica els paràmetres d'edificabilitat i d'ocupació establerts pel POUM.

D'altra banda, en tant la modificació a tràmit no concreta els usos del sistema d'equipaments, indicar que d'acord amb el que estableix l'article 67.1 del TRLU, es podrà concretar mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic.

Respecte a l'àmbit **B**, es justifica la necessitat d'adequar el planejament per tal de reconèixer el viari interior que dona servei als equipaments esportius amb què confronta. La proposta s'adequa a la realitat i no comporta una afectació a la continuïtat de la trama





viària del municipi, en tractar-se d'un vial secundari sense continuïtat i que no genera estructura.

La modificació únicament afecta sistemes de titularitat pública i no comporta un increment del sostre edificable, de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, pel que no resta subjecta a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

Per tot l'exposat, es pot valoir favorablement la Modificació puntual núm. 27 del POUM - Modificació en dos (2) àmbits discontinus de sòl urbà, amb el benentès que, d'acord amb el que estableix l'article 67.1 del TRLU, es podrà concretar l'ús de l'equipament de l'àmbit A mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i les posteriors modificacions introduïdes per les lleis de mesures i els decrets llei en matèria d'urbanisme, habitatge i energia.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Acord

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

-1. Aprovar definitivament la Modificació puntual núm. 27 del POUM - Modificació en dos àmbits discontinus de sòl urbà, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Cassà de la Selva, amb el benentès que d'acord amb el que estableix l'article 67.1 del TRLU, es podrà concretar l'ús de l'equipament de l'àmbit A mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic.

-2. Publicar aquest acord en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona

signat electrònicament

