



Expedient: 2023 / 081144 / G

Assumpte: Modificació puntual núm. 23 del POUM intercanvi qualificació de dues parcel·les de sòl privat lliure d'edificació i zona verda, i millores vialitat c/ del metall

Municipi: Cassà de la Selva

Comarca: Gironès

ACORD

La Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió de 22 de juliol de 2025, l'acta de la qual resta pendent d'aprovació en la propera sessió, adoptà, entre altres, l'acord següent:

L'expedient de la modificació puntual núm. 23 del POUM intercanvi qualificació de dues parcel·les de sòl privat lliure d'edificació i zona verda, i millores vialitat c/ del Metall, de Cassà de la Selva, ha estat promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

Objecte

Intercanviar la posició del sistema d'espais lliures i del sòl lliure d'edificació privat, de manera que es millori la funcionalitat tant del sòl públic com de l'aprofitament privat.

Àmbit i descripció de la proposta

L'àmbit, que abasta els terrenys de l'antic sector SUD 1.8 PP Susvalls, ja en sòl urbà, limita a nord amb la carretera C-65, a oest amb la carretera de Caldes GIV-6741, i a sud i sud-est amb la riera Susvalls, concretament les parcel·les cadastrals 239, 241, 247, 248 del polígon 11, situades al Carrer del metall de Cassà de la Selva, la primera d'elles amb la qualificació de J18 industrial lliure d'edificació, i les altres tres de zona verda pública.

Es proposa agrupar tot el sistema d'espais lliures a l'extrem sud, entre el carrer del Metall i la riera Susvalls, formant una franja de protecció, i traslladar el sòl privat al costat dret del carrer Metall, millorant les condicions de treball de l'activitat industrial.

La proposta comporta la permuta i canvi de qualificació de les parcel·les de 3.231m² i de 36m² de sistemes d'espais lliures (clau 2) en part a sòl privat lliure d'edificació (es crea una nova subclau clau J18.1) i en part a sistema viari, xarxa territorial, (clau 1T), i de 5.982m² que passarien de sòl privat lliure d'edificació a sistema d'espais lliures (clau 2).

Així mateix, es millora la mobilitat general de sector amb la introducció d'un girador de 30m de diàmetre al final del carrer del Metall, que faciliti el canvi de sentit i la sortida del sector dels camions de gran tonatge.

Antecedents





- El 22 de novembre de 2023, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona informa el en el sentit de suspendre la tramitació prevista a l'article 98 del TRLUC, fins que, mitjançant un text refós s'incorporin una sèrie de prescripcions.

- El 9 d'octubre de 2024, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona emet informe sobre la sobre la Modificació puntual núm. 23 del POUM , promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Cassà de la Selva, en el sentit que cal mantenir suspesa la tramitació prevista a l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost relatiu la canvi de zonificació de zones verdes i esportives, fins que, mitjançant un text refós, verificat pel mateix òrgan que ha aprovat provisionalment l'expedient i diligenciat, s'incorporin una sèrie de prescripcions.

- En sessió de 26 de març de 2025, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona emet informe favorable sobre el text refós de la Modificació puntual núm. 23 del POUM, intercanvi qualificació de dues parcel·les de sòl privat lliure d'edificació i zona verda, i millores vialitat c/ del Metall, promogut i tramès per l'Ajuntament de Cassà de la Selva, d'acord amb la tramitació prevista a l'article 98 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, en compliment de l'anterior acord de 9 d'octubre de 2024.

Planejament 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 de 11 de novembre de 2009.

El Pla parcial urbanístic Susvalls es va aprovar definitivament el 15 de desembre de 2005.

El sector ha estat totalment desenvolupat i l'obra d'urbanització va ser rebuda en data 6 de febrer de 2015.

La Modificació número 9 del POUM, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 13 d'abril de 2016, té per objecte el canvi d'ubicació dels terrenys destinats a sistema urbanístic d'equipaments públics, que es traslladen al Passeig Ferrocarril, continua a la zona esportiva, i la classificació de sòl urbà dels terrenys que conformen el sector SUD 1.8 Susvalls.

L'àmbit es regula amb les claus següents:

- Clau J18. Zona indústria aïllada, cau 5b, que correspon a edificació aïllada voltada d'espai lliure privat. La parcel·la serà única i correspondrà a tot l'àmbit qualificat amb la clau J18; edificabilitat 0,78m²st/m²sòl; ocupació del 70%; separacions 5m a façana de carrer i a partions.

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 150m² 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 a riera.

- Sistema d'espai lliures, clau 2: compren aquells sòls que estructurin una xarxa d'espais lliures públics i àrees verdes, per tal de recuperar la seva continuïtat i permetre una millor relació entre el medi natural i les zones urbanitzades de la ciutat.

Tramitació municipal

Aprovació inicial:	Ple	22.12.2022
Informació pública:	BOP núm. 31	14.02.2023
	El Punt Avui	16.02.2023
	WEB i tauler d'anuncis	Sí (14.02.2023)
Aprovació provisional:	Ple	27.04.2023
Verificació 1r Text refós:	Ple	27.06.2024
Verificació 2n Text refós:	Ple	30.01.2025

D'acord amb el certificat d'exposició pública, de 4 d'abril de 2023, no hi ha hagut al·legacions.

Segons certificació del secretari municipal el text refós presentat fou aprovat per unanimitat dels 17 membres que formen la Corporació.

Informes

En el tràmit del Text refós no s'han incorporat nous informes sectorials.

Consten a l'expedient els informes dels organismes sectorials següents:

- La Direcció General de Aviación Civil, el 29 de març de 2023, informa favorablement sempre i quan les construccions proposades i objectes fixes (postes, antenes, cartelleres, etc.) no vulnerin les servituds aeronàutiques.

- Xarxa viària, de la Diputació de Girona, el 14 de març de 2023, informa favorablement la proposta, subjecte a les condicions següents:

1. Totes les actuacions que afectin la zona d'influència de la carretera (a menys de 30 metres de l'aresta exterior de l'explanació), s'han de realitzar d'acord amb el Decret





Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de carreteres i el Reglament que el desenvolupa.

2. La línia d'edificació se situa a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les edificacions existents.
3. Per a qualsevol actuació que es dugui a terme dins la zona d'afectació de la carretera, la persona interessada haurà de sol·licitar i obtenir autorització de la Diputació de Girona.
4. D'acord amb l'article 189 de la Llei 33/2003, de Patrimoni de les Administracions Públiques, l'aprovació inicial, la provisional i la definitiva d'instruments de planejament urbanístic que afectin béns de titularitat pública hauran de notificar-se a l'Administració titular dels mateixos.

- L'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació ambiental, el 22 de novembre de 2022, informa que la modificació no ha de seguir cap tramitació ambiental estratègica.

- L'Agència Catalana de l'Aigua, el 13 de novembre de 2023, informa amb les consideracions següents:

- Pel que fa al risc d'inundabilitat, quan s'hagin finalitzat les obres de millora de la capacitat hidràulica del tram de la riera Susvalls a la zona confrontant amb aquest àmbit, l'àmbit d'aquest sector s'ubicarà fora de la zona inundable.
- En conseqüència, la modificació proposada es trobarà fora de zona inundable i fora de zona de flux preferent i no li seran d'aplicació les limitacions d'usos de la modificació del Reglament de Domini Públic Hidràulic (RD 638/2006).
- La modificació proposada no comporta explícitament cap afecció addicional sobre els espais de domini públic hidràulic o zones d'ús regulat per la legislació d'aigües.
- Per tal de preservar lliure de pas la zona de servitud del domini públic hidràulic que estableix l'article 6.a) del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per real decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, a la finca amb nova qualificació J18 (sòl privat lliure d'edificació), finca 10.666-3, s'hi haurà de qualificar una franja de Sistema Hidràulic (clau 2h) de 5m d'amplada mínima paral·lela al marge de la riera com a continuació de la franja ja existent al llarg de tota la zona confrontant amb la riera.

- Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat (Carreteres de la Generalitat de Catalunya) en data 20 de novembre de 2023 va emetre informe. Entre altres aspectes, assenyalava que en la zonificació del Pla parcial del sector Susvalls es va tenir en compte parcialment l'afecció de la variant de Cassà de la Selva de la carretera C-65 i del seu futur desdoblament. En aquest sentit, es qualificà adequadament com a protecció de sistema els sòls compresos al sector delimitats per la paral·lela a 8 m de l'aresta exterior del talús del desdoblament previst en el projecte VG-9581 de dita variant, que corresponen al domini públic d'aquesta infraestructura. En canvi, en la part confrontant de la variant amb la resta del sector, la zona de domini públic de l'actual carretera i del seu futur desdoblament es qualificaren inadecuadament com a zona verda pública, ja que no correspon a la qualificació pròpia de les infraestructures viàries.



Conseqüentment, cal qualificar com a protecció de sistemes la totalitat del sòl comprès en el sector que resulta ocupat pel domini públic del desdoblament de la carretera C-65, que queda delimitat per la paral·lela a 8 m de l'aresta exterior de l'explanació de dit desdoblament. Aquest sòl tindrà consideració de sistema i formarà part de les cessions obligatòries gratuïtes i lliures de càrregues i gravàmens del sector. Alhora, caldrà grafiar la línia d'edificació de la carretera C-65 en els plànols d'ordenació de la modificació puntual. Addicionalment, caldrà substituir en la normativa el paràgraf de l'article 4.2.6 que fa referència a la variant de Cassà de la Selva, atès que resulta confús.

Normativa

El document incorpora la normativa urbanística, d'acord amb el que estableix l'article 17.6 del Reglament de Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, que modifica la relació de subclaus de l'annex de compilació de normes urbanístiques, afegint la subclau J18.1; a l'article 2.4 que consta a l'annex de compilació de normes urbanístiques s'hi afegeix el punt 2.4.1.1 i es modifiquen els punts 2.4.3, 2.4.4 i 2.4.6; i es modifica l'article V.6.3.2 del POUM.

Valoració de la proposta

El document justifica l'oportunitat i conveniència de la modificació per la necessitat de millora de les condicions de treball de l'activitat industrial agrupant tot el sòl industrial en el costat esquerre del carrer Metall, fet que d'altra banda permet traslladar i agrupar també tot el sòl d'espais lliures en el costat dret del carrer del Metall, millorant la funcionalitat del sistema i les condicions ambientals de la riera Susvalls.

Així mateix, també s'actua en la millora de la mobilitat del sector i de la maniobrabilitat dels camions de gran tonatge, mitjançant un girador de majors dimensions.

La proposta manté la qualificació d'espai lliure privat dels terrenys que es traslladen contigus a la zona industrial, pel que la modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la intensitat dels usos industrials, ni transformació dels usos, i per tant no és d'aplicació l'establert als articles 99 i 100 del TRLUC.

Justificació dels sistemes d'espais lliures i equipaments esportius d'acord amb l'article 98 del TRLLU

La modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, i zones verdes que proposa la modificació ha de seguir la tramitació especial que indica l'article 98.2, 3 i 4 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

En aquest sentit, el document incorpora una separata que justifica el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objectes de la modificació:

Quantitativament





Pel que fa a la valoració quantitativa del sistema d'espais lliures, respecte a les determinacions del Pla parcial que recull el POUM es produeix un increment de 1.360 m², passant de 4.998 m² a 6.358m².

El quadre de superfícies resultants és el següent:

	Planejament vigent	Proposta	Diferència
Sistema Espais lliures (clau 2)	4.998 m²	6.358 m²	+1.360m²
Sistema espais lliures - sistema hidrològic (clau 2h)		936 m²	+ 936 m²
Sòl privat lliure edificació (clau J18)	5.892 m ²	1.527 m ²	
Sistema viari (clau 1)	4.800 m ²	5.176 m ²	
Sistema viari (clau 1T)		1.693 m ²	
TOTAL àmbit	15.690 m²	15.690 m²	

Qualitativament

La modificació permetrà tenir contigües totes les parcel·les municipals amb qualificació de sistema d'espais lliures, fet que permetrà una millor gestió per part de l'Ajuntament i un millor ús dels espais lliures, en situar-se ara agrupats entre si.

Des del punt de vista ambiental, també es justifica per tal de millorar la transició entre la zona industrial i la riera Susvalls.

Per tot això exposat es conclou que la modificació proposada no suposa una pèrdua qualitativa del sistema d'espais lliures respecte als establerts pel planejament general vigent, sinó al contrari, es produeix una millora de la posició i la funcionalitat.

Fonaments de dret

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 i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic.

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.

Vist l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 26 de març de 2025.

Vista la proposta d'acord de la Secció de la Comissió de Territori de Catalunya de 22 de juliol de 2025;

Acord

La Comissió de Territori de Catalunya acorda:





-1 Aprovar definitivament el text refós de la Modificació puntual núm. 23 del POUM intercanvi qualificació de dues parcel·les de sòl privat lliure d'edificació i zona verda, i millores vialitat c/ del Metall, promogut i tramés per l'Ajuntament de Cassà de la Selva, d'acord amb la tramitació prevista a l'article 98 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, de 22 de febrer, relatiu al canvi de zonificació de zones verdes i esportives.

-2 PUBLICAR aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al 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.

-3 COMUNICAR-HO a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió de Territori de Catalunya

Mercè Albiol i Núñez

