

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC CAN GARROFA

- Contingut:** La present Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa ve a constituir una parcel·la única i indivisible, a suprimir l'ús terciari, i a modificar alguns paràmetres edificatoris, mantenint la superfície de zones i sistemes així com la intensitat de l'aprofitament urbanístic.
- Iniciativa:** Junta de Compensació del Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva i Laboratorios HIPRA, S.A.
- Promoció:** Junta de Compensació del Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva.



CUATRECASAS

Maig de 2017

CONTINGUT

Els documents que desenvolupen aquesta Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa tenen el següent contingut:

1. Antecedents	3
2. Memòria de la Informació	3
2.1 Objecte	3
2.2 Iniciativa i formulació	3
2.3 Situació i àmbit de l'actuació	3
2.4 Topografia, estat actual i usos	4
2.5 Situació respecte al planejament vigent	4
2.6 Estructura de la propietat	5
2.7 Situació respecte les infraestructures i serveis	5
2.8 Marc legal aplicable	6
2.9 Redacció i contingut documental	6
3. Memòria de l'actuació	6
3.1 Justificació de la conveniència, oportunitat i iniciativa de la modificació del pla parcial, en compliment de l'establert a l'article 97 TRLUC.	6
3.2 Objectius i criteris de l'ordenació de la modificació puntual.	7
3.3 Descripció de l'ordenació	20
3.3.1 Estructura general de l'ordenació.	20
3.3.2 Sistema viari i d'aparcaments.	20
3.3.3 Sistema d'equipaments, espais verds i serveis tècnics.	20
3.3.4 Sòl d'ús privat i edificació.	20
3.3.5 Xarxes de serveis.	20
3.4 Divisió poligonal.	20
3.5 Sistema d'actuació.	20
3.6 Justificació de l'adequació de l'ordenació proposada al planejament general, i als objectius del pla.....	20
3.7 Justificació de la no subjecció de la present Modificació puntual a avaluació ambiental.	21
3.8 Justificació de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i compliment de les directrius de planejament.	22

3.9 Justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic sobre mobilitat generada.....	23
3.10 Justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic sobre integració paisatgística.	23
3.11 Justificació que es respecten les Servituds Aeronàutiques.....	23
3.12 Compliment de l'establert en els articles 97, 98, 99 i 100 del TRLUC.	24
3.13 Compromisos i garanties adquirits per la Junta de Compensació.	24
4. Quadre de dades	24
4.1 Quadre de superfícies del pla parcial sector industrial Can Garrofa vigent i de la Modificació proposada.	24
4.2 Quadre d'aprofitaments urbanístics del pla parcial sector industrial Can Garrofa vigent i de la Modificació proposada.	24
5. Normativa urbanística.....	25
6. Pla d'etapes, cessions i compensació econòmica.....	30
6.1 Pla d'etapes.	30
6.2 Cessions a l'Ajuntament.....	30
6.3 Compensació econòmica.	30
7. Avaluació econòmica i financera.....	30
7.1 Cost de les obres d'urbanització.	30
7.2 Repercussió dels costos d'urbanització.	30
7.3 Previsió d'altres despeses i indemnitzacions.	30
7.4 Informe de sostenibilitat econòmica.....	30
8. Plànols	31
8.1 Plànols d'Informació	31
8.2 Plànols d'Ordenació	47
9. Conveni Urbanístic Sector Can Garrofa.	67
10. Annexos	81
10.1 Estudis d'Avaluació Ambiental previs a la present Modificació.	83
10.2 Estudis d'Inundabilitat previs a la present Modificació.	105
10.3 Informes favorables de les diferents Administracions.	115
10.4 Text refós de la Normativa Urbanística del Pla Parcial Can Garrofa, d'acord amb la present Modificació puntual.	121

1. ANTECEDENTS

Les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva, aprovades definitivament en data 31 de gener de 1991 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i publicades al DOGC de data 10 de juny de 1991 (número 1.453), van ser objecte d'una Modificació puntual aprovada definitivament per la mateixa Comissió d'Urbanisme de Girona en data 4 de novembre de 2003 i publicada al DOGC de data 13 de febrer de 2004 (número 4.070), amb l'objectiu de "*corregir un dèficit de sòl industrial* (al municipi d'Aiguaviva), *iniciat a finals dels anys 90*" amb la creació del Sector Industrial Can Garrofa, els terrenys del qual, fins aleshores, havien estat dedicats principalment al conreu d'arbres fruiters.

Doncs bé, aquest Sector Industrial Can Garrofa va ser desenvolupat pel Pla Parcial del Sector Can Garrofa, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 24 de juliol de 2007 i publicat al DOGC de data 11 de febrer de 2009 (número 5.316), que va ser objecte d'una Modificació Puntual aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 22 de març de 2011 i publicada al DOGC de data 4 de abril de 2011 (número 5.851).

D'acord amb l'anterior, el Sector Can Garrofa d'Aiguaviva consta de 230.155,00m² i ofereix un aprofitament urbanístic privat de 114.962,48 m² (107.649,66m² dels quals són d'ús industrial i la resta d'ús terciari).

No obstant l'anterior, el Sector Can Garrofa avui encara no ha estat urbanitzat en la seva totalitat –no té ni vials asfaltats, ni enllumenat, ni voreres, entre d'altres— i no s'hi desenvolupa cap ús, consistint en terrenys en estat d'abandonament, malgrat que ja fa més de 8 anys que es va aprovar definitivament el seu Projecte d'Urbanització (aprovat definitivament el 13 de març de 2008 i publicat al BOP de Girona número 62 de 31 de març de 2008) i el seu Projecte de Reparcel·lació (aprovat definitivament el 9 d'octubre de 2008, i publicat al BOP de Girona número 217 d'11 de novembre de 2008).

I és que, el Sector Can Garrofa, tal i com està regulat pel planejament urbanístic vigent, fins a la data de presentació del present document, ha quedat obsolet, perquè l'actual demanda de sòl amb aprofitament industrial del municipi ho és per parcel·les úniques de grans dimensions.

Per tot l'anterior, la present Modificació puntual té per objecte donar sortida a l'execució d'un Sector que s'ha anat demorant en el temps, permetent d'una banda, (i) la implantació al municipi d'una indústria innòcua, lliure de fums i del tot respectuosa amb el medi ambient, en una parcel·la única de grans dimensions, adaptada a les necessitats edificatòries de les actuals i modernes instal·lacions altament productives que es recolzen de plataformes logístiques automatitzades que necessiten d'una major altura (sense incrementar número de plantes); i, (ii) d'una altra, es fomenta l'ocupació de la resta de polígons industrials del municipi destinats a petita i mitjana indústria.

Finalment, es fa evident l'interès general d'aquesta actuació, en tant que, no només es pretén evitar l'existència de naus industrials tancades sense activitat i parcel·les industrials buides al municipi, sinó que es permet que una gran indústria de referència, moderna i altament productiva que doni ocupació a llocs de treball de diferent titulació acadèmica, s'assenti al Sector Can Garrofa d'Aiguaviva, creant nous llocs de treball.

2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

2.1 Objecte

La present Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa té com a principal objectiu la constitució d'una única finca industrial en els termes d'aquest instrument de planejament, que bàsicament ve a eliminar els vials interns, a constituir una parcel·la única indivisible, a suprimir l'ús terciari, i a modificar alguns paràmetres edificatoris, de entre els que destaca un increment de l'altura màxima edificable; altura màxima edificable que s'adapta a les necessitats edificatòries de les actuals i modernes instal·lacions altament productives que es recolzen en plataformes logístiques automatitzades que necessiten d'una major altura (sense incrementar número de plantes).

Així mateix, s'adequa el redactat de la Normativa Urbanística del Pla Parcial amb l'objectiu de dotar de major coherència al conjunt de l'articulat, derogant els articles que ja no siguin d'aplicació pel fet de configurar el sector com a parcel·la única d'ús industrial (eliminant l'ús terciari) i concretant determinats aspectes tècnics per tal de facilitar-ne la interpretació i, per tant, atorgant major seguretat jurídica a aquest instrument de planejament.

2.2 Iniciativa i formulació

La present Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa és una promoció d'iniciativa privada que formula la Junta de Compensació del Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva, amb CIF G-64.692.403, constituïda mitjançant escriptura pública de 28 de setembre de 2007 amb el número 1.619 del protocol del Notari Sr. Victor Mateu Porcar (inscrita en data 30 de març de 2009 en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores amb el número d'assentament 3.023 del tom 24, i publicada al DOGC número 5.471 de 25 de setembre de 2009), d'acord amb els articles 78.1 i 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

2.3 Situació i àmbit de l'actuació

La situació i àmbit del Sector Can Garrofa és el que s'identifica en el Pla Parcial que es ve a modificar, que es manté.

2.4 Topografia, estat actual i usos

La topografia del Sector Can Garrofa segueix essent la mateixa del Pla Parcial Can Garrofa que es ve a modificar.

El Sector Can Garrofa avui encara no ha estat urbanitzat en la seva totalitat –no té ni vials asfaltats, ni enllumenat, ni voreres, entre d’altres—, malgrat que ja fa més de 8 anys que es va aprovar definitivament el seu Projecte d’Urbanització el 13 de març de 2008 (publicat al BOP de Girona número 62 de 31 de març de 2008).

Finalment, al Sector Can Garrofa actualment no s’hi desenvolupa cap ús, consistint en terrenys en estat d’abandonament.

2.5 Situació respecte al planejament vigent

El planejament actualment vigent desenvolupa un polígon industrial amb parcel·les dimensionades per a indústria petita i mitjana, amb dues parcel·les per ús terciari i dos equipaments, configurat amb vials interns que formen sis (6) illes edificables.

El planejament urbanístic vigent al Sector Can Garrofa és el conformat per:

- i. Les Normes Subsidiàries d’Aiguaviva, aprovades definitivament en data 31 de gener de 1991 per la Comissió Territorial d’Urbanisme de Girona i publicades al DOGC de data 10 de juny de 1991 (número 1.453), que van ser objecte d’una Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament d’Aiguaviva a l’àmbit de Can Garrofa, aprovada definitivament per la mateixa Comissió d’Urbanisme de Girona en data 4 de novembre de 2003 i publicada al DOGC de data 13 de febrer de 2004 (número 4.070); i finalment, un Text Refós de la normativa de les Normes Subsidiàries d’Aiguaviva, que va ser aprovat definitivament en data 27 de juliol de 2005 per la Comissió Territorial d’Urbanisme de Girona i publicat al DOGC de data 24 de gener de 2006 (número 4.557).
- ii. La “*Modificació puntual de les Normes Subsidiàries d’Aiguaviva a l’article 132bis <Sector Industrial Can Garrofa> de la Normativa Urbanística*” que es tramita paral·lelament a aquest expedient per tal de possibilitar la constitució d’una parcel·la única i un volum màxim edificable per parcel·la d’11,5m³/m² al Sector Industrial Can Garrofa. Així mateix, s’adequa a la realitat física la relació de superfícies fruit del replanteig elaborat en motiu de la redacció del Pla Parcial objecte de la present Modificació; aquest article queda redactat de la següent manera (es destaquen en negreta les modificacions a introduir):

“Article 132bis.- Sector Industrial Can Garrofa

1. Denominació: Sector Can Garrofa.

2. Delimitació: Sector situat al sud del polígon Casa Nova, carretera Gi-533, delimitació cadastral (sòl no urbanitzable) i autopista A-7.

3. Règim del Sòl: Sòl apte per urbanitzar.

4. Planejament que el delimita: Normes Subsidiàries.

5. Objectius: Establir un àmbit de desenvolupament industrial a Aiguaviva que doni oferta a la forta demanda de sòl industrial que hi ha, prioritzant la creació d’un parc d’indústria mitjana i gran i altres petites indústries netes i perfectament integrables en el paisatge.

6. Característiques:

6.1. Superfície total: **230.155,00m²**.

6.1.1. La ocupació del sòl privat quedarà limitat a un màxim 75% de la superfície neta de la parcel·la resultant i es regularà en funció de la tipologia de la nau a construir.

6.2. Distribució del sòl:

- Superfície neta aprofitable: **114.962,48m² (49,95%)**.

- Superfície d’ús i domini públic: **115.192,52m² (50,05%)**.

6.2.1.

- Espais lliures: parcs i jardins urbans. **56.714,24 m² sòl (24,64%)**.

- Equipaments públics: **11.621,98m² sòl (5,05%)**.

- Serveis Tècnics: **300,00m² (0,13%)**.

- Vialitat i aparcaments: **46.556,30m² sòl (20,23%)**.

6.3. Qualificació prevista del sòl privat.

- Industrial en totes les categories: Assimilable clau 8 i **d’acord amb els paràmetres o condicions de l’apartat 6.4.**

- Comercial (amb les limitacions establertes pel P.T.S.E.C.).

- Estació de serveis.

- Hotel i restauració als serveis del polígon industrial.

- Oficines.

6.4. Altres paràmetres o condicions.

- Relació privat/total: **49,95%**.

- Índex edificabilitat sector (bruta): 0,55m²st/m²sòl.

- Sostre: **125.837,25 m²st**.

- Ús general dominant: Industrial.

- **Admet la constitució d’una parcel·la única si es prioritza la creació d’un parc d’indústria gran.**

- **Volum màxim edificable per parcel·la: 11,5m³/m².**

7. Condicions generals.

En el sector de Can Garrofa s’estableix el desenvolupament per a una implantació d’un parc industrial, atesa la idoneïtat de la localització que té el municipi amb connexió directa amb la A-7 i l’Eix transversal, la seva proximitat amb la ciutat de Girona i de l’aeroport de Girona.

Caldrà tenir molta cura en el planejament derivat d’establir criteris arquitectònics i d’impacte per tal d’assegurar un bon establiment integrable amb l’entorn altament compromès.

Es deixarà una franja a la banda del torrent de Can Garrofa, lliure d’edificació, tal com indica l’estudi ambiental i l’estudi d’inundabilitat de 20m.

Es reserva com a zona no edificable una franja **de 100 metres al costat sud (i de 70 metres al costat nord)** de la carretera de Santa Coloma, **a comptat des de la línia divisòria dels dos sentits de la marxa d’aquesta carretera**, en coherència amb el desenvolupament industrial consolidat al llarg d’aquest eix viari.

En la redacció del Pla Parcial es tindrà en compte les prescripcions de l’informe de cultura de data 20 de febrer en el que s’indica que caldrà:

- En el moment d’iniciar les obres d’urbanització s’adoptaran les mesures pertinents en el sentit de preservar el jaciment arqueològic inclòs en l’àmbit del sector, concretament el jaciment de “La Comanda” (veure annex de l’informe arqueològic). Cal dir que el jaciment de “Cal Temple”

-a que l'informe fa referència- està situat a uns 250 metres del límit nord del sector i per tant NO forma part d'aquest expedient.

- Protegir les visuals de l'edifici de Can Garrofa.

7.1. La masia de Can Pou situada a dins del Sector Industrial de nova creació i objecte d'aquesta modificació, No està catalogada dins l'inventari o Catàleg dels Béns Culturals d'Interès Local (BCIL), tot i amb això i amb la voluntat d'integrar al màxim la nova ordenació amb el territori, en la redacció del Pla Parcial es tindrà en compte aquesta edificació tradicional i s'avaluarà l'interès o no de la seva preservació.

7.2. Ateses les determinacions mínimes establertes per a cada zona, especialment pel que fa a la parcel·laria, la ubicació física del 10% d'aprofitament mitjà corresponent a l'Ajuntament, es definirà en el preceptiu Pla Parcial urbanístic que es redactarà amb posterioritat a aquest document.

8. Sistema d'actuació: Compensació bàsica."

- iii. El Pla Parcial del Sector Can Garrofa, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 24 de juliol de 2007 i publicat al DOGC de data 11 de febrer de 2009 (número 5.316), que va ser objecte d'una Modificació Puntal aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 22 de març de 2011 i publicada al DOGC de data 4 de abril de 2011 (número 5.851).

I, pel que fa a la gestió urbanística al Sector Can Garrofa, el Projecte de Reparcel·lació del Pla parcial que es modifica en el present document es va aprovar definitivament el 9 d'octubre de 2008 i es va publicar al BOP de Girona d'11 de novembre de 2008 (número 217). Finalment, pel que fa a l'execució del planejament, el Projecte d'Urbanització es va aprovar definitivament el 13 de març de 2008 i es va publicar al BOP de Girona de 31 de març de 2008 (número 62).

2.6 Estructura de la propietat

El Sector Can Garrofa està actualment conformat per setze (16) parcel·les amb aprofitament urbanístic resultants del projecte de reparcel·lació que va desenvolupar aquest planejament (aprovat definitivament el 9 d'octubre de 2008 i publicat al BOP de Girona número 217 d'11 de novembre de 2008), les quals estan inscrites en el Registre de la Propietat número 3 de Girona amb els números 972 a 987.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT ACTUAL DEL SECTOR CAN GARROFA				
Parcel·la Resultant	Finca Registral	Propietari	Superfície (m2)	%
A	972	Ajuntament d'Aiguaviva	7.343,11	6,39%
B	973	Laboratorios HIPRA, S.A.	6.496,62	5,65%
C	974	Laboratorios HIPRA, S.A.	18.664,49	16,24%
D	975	Laboratorios HIPRA, S.A.	20.303,86	17,66%
E	976	Laboratorios HIPRA, S.A.	8.315,21	7,23%
F	977	Laboratorios HIPRA, S.A.	13.023,47	11,33%
G	978	Laboratorios HIPRA, S.A.	3.656,41	3,18%
H	979	Laboratorios HIPRA, S.A.	2.434,44	2,12%
I	980	80,00% Laboratorios HIPRA, S.A.	2.925,13	2,54%
		20,00% Ajuntament d'Aiguaviva	731,28	0,64%
J	981	Laboratorios HIPRA, S.A.	3.665,22	3,19%
K	982	Laboratorios HIPRA, S.A.	5.777,27	5,03%
L	983	Laboratorios HIPRA, S.A.	9.344,90	8,13%
M	984	Laboratorios HIPRA, S.A.	2.872,27	2,50%
N	985	Laboratorios HIPRA, S.A.	3.706,51	3,22%
O	986	Laboratorios HIPRA, S.A.	2.280,43	1,98%
P	987	Ajuntament d'Aiguaviva	3.421,86	2,98%
TOTAL			114.962,48	100,00%
Laboratorios HIPRA, S.A.			103.466,23	90,00%
Ajuntament d'Aiguaviva			11.496,25	10,00%

2.7 Situació respecte les infraestructures i serveis

El sector està situat al costat de l'Autopista AP-7 i de la carretera GI-533 que va de Girona a Santa Coloma de Farners. L'accés al polígon industrial es du a terme des d'aquesta carretera GI-533, i ja està executat en motiu del Projecte d'Urbanització aprovat definitivament el 13 de març de 2008 i publicat al BOP de Girona de 31 de març de 2008 (número 62).

Pel que fa a les diverses xarxes d'aigua, telèfon i electricitat el sector té disponibilitat de connexió a tots aquests serveis, en tant que ja existeix un punt de connexió de cada servei al sector.

Respecte a la xarxa d'aigües residuals no hi ha connexió a cap xarxa existent seguint les mateixes directrius que el Pla Parcial que es modifica. Les aigües residuals del sòl industrial es tractaran dins de la pròpia parcel·la, abocant-les a la xarxa de pluvials. Adjacent a la parcel·la d'equipaments es reserva un espai per a serveis tècnics on ubicar-hi la depuradora vinculada a aquests equipaments, que també es connectarà a la xarxa de pluvials.

2.8 Marc legal aplicable

El marc legal que regula les determinacions, contingut, tramitació, publicació i execució del present document està format per la legislació següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant, "TRLUC").
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant, "RLUC").
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Decret 343/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

2.9 Redacció i contingut documental

D'acord amb l'article 96 del TRLUC, la modificació d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 66.1 i 102.1 del TRLUC estableixen la documentació amb que es formalitzen els plans parcials urbanístics d'iniciativa privada. En compliment d'aquests articles, i d'acord amb l'article 26.3 del RLUC, l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes; la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental; la Disposició Addicional 8 de la Llei 16/2015, de 21 de juliol; l'article 20 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística; i l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 d'abril, de regulació d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada; la present Modificació puntal del Pla parcial incorpora:

1. Memòria,
2. Normes Urbanístiques,
3. Plànols i
4. Conveni Urbanístic Sector Can Garrofa d'Aiguaviva (BOP 20, de 30 de gener de 2017).

3. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

3.1 Justificació de la conveniència, oportunitat i iniciativa de la modificació del pla parcial, en compliment de l'establert a l'article 97 TRLUC.

La conveniència i oportunitat de desenvolupar la present Modificació puntal del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa es justifica per raons d'utilitat pública i interès social:

1. Es dona sortida a l'execució d'un polígon industrial que s'ha anat demorant en el temps fins al punt de quedar obsolet (encara no ha estat urbanitzat en la seva totalitat –no té vials asfaltats, ni enllumenat, ni voreres, entre d'altres- tot i que el seu Projecte d'Urbanització va ser aprovat definitivament el 13 de març de 2008), perquè l'actual demanda és per parcel·les de gran format amb uns paràmetres edificatoris actualitzats que permetin la implantació de modernes instal·lacions altament productives que es recolzen de plataformes logístiques automatitzades que necessiten d'una major altura (sense incrementar número de plantes).
2. La present modificació permetrà la implantació al municipi d'una indústria de referència, amb la conseqüent creació de llocs de treball. Es preveu crear a mig termini aproximadament 200 nous llocs de treball a Aiguaviva.
3. Amb l'execució del polígon industrial Can Garrofa es fomenta l'ocupació de la resta de polígons industrials del municipi d'Aiguaviva destinats a petita i mitjana indústria, amb la qual cosa es pretén evitar l'existència de naus industrials tancades sense activitat i parcel·les industrials buides, essent evident el benefici que això comportarà pel municipi.
4. Finalment, s'adequa el redactat de la Normativa Urbanística del Pla Parcial amb l'objectiu de fer-lo més entenedor (tant per l'Administració com per l'administrat), derogant els articles que ja no siguin d'aplicació, concretant conceptes actualment descrits vagament que poden portar a errors d'interpretació i adaptant les remissions a normativa que actualment està derogada.

D'acord amb l'article 101 del TRLUC, la iniciativa privada pot formular plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable, tal i com succeeix en el present document.

3.2 Objectius i criteris de l'ordenació de la modificació puntual.

Tal com s'ha indicat anteriorment, el principal objectiu de la present Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa és crear una parcel·la única d'ús exclusivament industrial per una indústria gran, amb els següents criteris generals d'actuació:

1. Es manté la mateixa superfície de zones i sistemes vigent, amb un únic canvi: desapareix la superfície d'aprofitament destinada a l'ús terciari per passar a integrar-se a l'ús industrial.

Pel que fa al paràmetre de parcel·la mínima, es preveu una parcel·la única i indivisible.

2. Finalment, d'acord amb l'anterior, la present Modificació puntual ve a modificar la Normativa Urbanística del Pla Parcial del Sector Can Garrofa –aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 24 de juliol de 2007 i publicat al DOGC número 5.316 de data 11 de febrer de 2009-, que va ser objecte d'una Modificació Puntual que va introduir els articles 16.2 i 16.3 i modificar l'article 17 –aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 22 de març de 2011 i publicada al DOGC número 5.851 de data 4 de abril de 2011-.

A la columna de l'esquerra es transcriu el redactat actualment vigent i a la columna de la dreta es destaquen en negreta les modificacions que introdueix el present document:

<u>Capítol 1. DISPOSICIONS GENERALS</u> <u>Secció 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència</u> <u>Art. 1. Naturalesa</u> Aquest Pla té la condició de pla parcial urbanístic i respecta en totes les seves determinacions la Llei d'urbanisme Decret 1/2005. <u>Art. 2. Àmbit territorial</u> L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial urbanístic és l'assenyalat gràficament als plànols d'ordenació. <u>Art. 3. Vigència</u> Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 92 i 100 de la Llei d'Urbanisme. <u>Art. 4. Obligacions</u> Les disposicions contingudes en aquest Pla Parcial urbanístic obliguen al seu compliment per igual tanta l'Administració com als particulars. <u>Art. 5. Interpretació</u> La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real. En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposen les Normes Subsidiàries de Planejament d'Aiguaviva del Gironès, aprovades definitivament el 31 de gener de 1991. <u>Art. 6. Modificacions</u> Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia urbanística. No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no comportin distorsions en l'estructura general del sector, ni modificacions en la superfícies de les illes superiors al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització que no suposin modificacions en la superfície i per tant a l'edificabilitat, superior al 5%.	<u>Capítol 1. DISPOSICIONS GENERALS</u> <u>Secció 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència</u> <u>Art. 1. Naturalesa</u> Aquest Pla té la condició de pla parcial urbanístic i respecta en totes les seves determinacions la normativa urbanística vigent. <u>Art. 2. Àmbit territorial</u> L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial urbanístic és l'assenyalat gràficament als plànols d'ordenació. <u>Art. 3. Vigència</u> Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 92 i 100 de la Llei d'Urbanisme. <u>Art. 4. Obligacions</u> Les disposicions contingudes en aquest Pla Parcial urbanístic obliguen al seu compliment per igual tanta l'Administració com als particulars. <u>Art. 5. Interpretació</u> La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real. En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el planejament urbanístic general d'Aiguaviva. <u>Art. 6. Modificacions</u> Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia urbanística. No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no comportin distorsions en l'estructura general del sector, ni modificacions en la superfícies de les illes superiors al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització que no suposin modificacions en la superfície i per tant a l'edificabilitat, superior al 5%.
--	--

Art. 7. Determinacions

Les determinacions del present Pla Parcial urbanístic es despleguen en els següents documents:

- I. Memòria
- II. Informe Mediambiental
- III. Normes Urbanístiques
- IV. Pla d'etapes i avaluació econòmica
- V. Plànols d'informació i ordenació urbanística

Capítol II. RÈGIM URBANÍSTIC

Secció 1. Qualificació del sol i desplegament del Pla

Art. 8. Règim del sol

La classificació de l'àmbit del Pla Parcial urbanístic del sector Can Garrofa definit en la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva de Gironès, i correspon a la de sol urbanitzable delimitat.

Art.9. Qualificació

El Pla Parcial urbanístic del sector Can Garrofa qualifica en zones i sistemes.

- S'entén per zones aquella part de terrenys dins la qual es poden exercir els drets relatius a l'edificació, d'acord amb els condicions del Pla Parcial urbanístic.
- S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector, i que són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament d'Aiguaviva de Gironès.

Art. 10. Desenvolupament

Per al desenvolupament del present Pla Parcial urbanístic es redactaran projectes de reparcel·lació, així com el projecte d'urbanització complementari, els quals respectaran les determinacions del Pla Parcial urbanístic i de les Normes Subsidiàries.

Art. 11. Parcel·lacions

Conforme a les determinacions de l'article 184 de la Llei d'Urbanisme, estarà subjecta a la prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dins l'àmbit d'ordenació del present Pla.

Art. 12. Pla de millora urbana i Projectes d'urbanització Complementaris

1. Es podran redactar Plans de Millora Urbana d'acord amb el que preveu l'article 68. 1b, de la Llei d'Urbanisme Decret 1/2005, per regular la composició volumètrica i de les façanes.
2. Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin en desenvolupament del Pla Parcial urbanístic del sector Can Garrofa, hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 87 de la Llei d'Urbanisme i d'altres condicions que li siguin d'aplicació. Així mateix, serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com el Decret 135/1995 de desplegament de la Llei.

Art. 7. Determinacions

Les determinacions del present Pla Parcial urbanístic es despleguen en els següents documents:

- I. Memòria
- II. Informe Mediambiental
- III. Normes Urbanístiques
- IV. Pla d'etapes i avaluació econòmica
- V. Plànols d'informació i ordenació urbanística

Capítol II. RÈGIM URBANÍSTIC

Secció 1. Qualificació del sol i desplegament del Pla

Art. 8. Règim del sol

La classificació de l'àmbit del Pla Parcial urbanístic del sector Can Garrofa definit en la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva de Gironès, i correspon a la de sol urbanitzable delimitat.

Art.9. Qualificació

El Pla Parcial urbanístic del sector Can Garrofa qualifica en zones i sistemes.

- S'entén per zones aquella part de terrenys dins la qual es poden exercir els drets relatius a l'edificació, d'acord amb els condicions del Pla Parcial urbanístic.
- S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector, i que són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament d'Aiguaviva de Gironès.

Art. 10. Desenvolupament

Per al desenvolupament del present Pla Parcial urbanístic es redactaran projectes de reparcel·lació, així com el projecte d'urbanització complementari, els quals respectaran les determinacions del Pla Parcial urbanístic **i del planejament urbanístic general d'Aiguaviva.**

Art. 11. Parcel·lacions

Aquest article es deroga.

Art. 12. Pla de millora urbana i Projectes d'urbanització Complementaris

1. Es podran redactar Plans de Millora Urbana d'acord amb el que preveu **la normativa urbanística vigent**, per regular la composició volumètrica i de les façanes.
2. Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin en desenvolupament del Pla Parcial urbanístic del sector Can Garrofa, hauran d'ajustar-se al que disposa **la normativa urbanística vigent i la normativa sectorial** que li siguin d'aplicació. Així mateix, serà preceptiu l'acompliment de les determinacions **de la normativa sectorial aplicable en matèria d'accessibilitat i no discriminació per l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.**

<u>Secció 2. Sistema d'actuació i divisió poligonal</u> <u>Art. 13. Sistema d'actuació, compromisos i garanties.</u> L'execució del Pla Parcial urbanístic del Sector Can Garrofa, es farà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica. Segons l'article 124 de la Llei d'Urbanisme, l'aplicació d'aquest sistema comporta que els propietaris del polígon aportin el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i executen les obres d'urbanització a càrrec de dits propietaris, que es constitueixen en junta de compensació. Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris afectats. En compliment del fixat a l'art. 97 de la LU, es detallen els compromisos que adquireixen els promotors per l'execució del Pla. L'aprovació del Pla Parcial requerirà per la seva publicació i executivitat, la protocol·larització dels compromisos que, al marge de les obligacions establertes amb caràcter general en la LU Decret 1/2005, hagin de ser contrets entre promotor i Ajuntament així com els que aquell assumeixi davant dels futurs propietaris, en relació amb els terminis d'execució de les obres d'urbanització i per la implantació de serveis i també en quan a conservació de la urbanització. En compliment del fixat a l'art. 97 de la LU es detallen les garanties que s'hauran de constituir per respondre dels compromisos concrets pel promotor del Pla Parcial. Per l'acord d'aprovació definitiva d'un pla urbanístic derivat d'iniciativa privada, és requisit previ que asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització, corresponent a la implantació de serveis i execució de les obres d'urbanització, segons avaluació econòmica del propi pla parcial. <u>Art. 14. Divisió poligonal</u> Es preveu el desenvolupament del Pla Parcial urbanístic en un únic polígon d'actuació urbanística, corresponent a l'àmbit total del sector urbanitzable. <u>Art. 15. Procediment</u> El procediment a seguir per a l'execució del Pla Parcial urbanístic s'ajustarà al que disposa el Títol Quart de la Llei d'Urbanisme Decret 1/2005. <u>Secció 3. Determinacions del Pla Parcial urbanístic</u> <u>Art. 16. Sistemes i zones</u> <u>1. El Pla Parcial urbanístic del sector Can Garrofa, conté les següents qualificacions, que segueixen les establertes en les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva del Gironès:</u> Sistemes: - Sistema d'espais verds - Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics. - Sistema de vialitat i estacionament	<u>Secció 2. Sistema d'actuació i divisió poligonal</u> <u>Art. 13. Sistema d'actuació, compromisos i garanties.</u> L'execució del Pla Parcial urbanístic del Sector Can Garrofa, es farà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica. Segons l'article 124 de la Llei d'Urbanisme, L'aplicació d'aquest sistema comporta que els propietaris del polígon aportin el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i executen les obres d'urbanització a càrrec de dits propietaris, que es constitueixen en junta de compensació. Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris afectats. De conformitat amb la normativa urbanística vigent, es detallen els compromisos que adquireixen els promotors per l'execució del Pla. L'aprovació del Pla Parcial requerirà per la seva publicació i executivitat, la protocol·lització dels compromisos que, al marge de les obligacions establertes amb caràcter general a la normativa urbanística vigent, hagin de ser contrets entre promotor i Ajuntament així com els que aquell assumeixi davant dels futurs propietaris, en relació amb els terminis d'execució de les obres d'urbanització i per la implantació de serveis i també en quan a conservació de la urbanització. En compliment de la normativa urbanística vigent es detallen les garanties que s'hauran de constituir per respondre dels compromisos concrets pel promotor del Pla Parcial. Per l'acord d'aprovació definitiva d'un pla urbanístic derivat d'iniciativa privada, és requisit previ que asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització, corresponent a la implantació de serveis i execució de les obres d'urbanització, segons avaluació econòmica del propi pla parcial. <u>Art. 14. Divisió poligonal</u> Es preveu el desenvolupament del Pla Parcial urbanístic en un únic polígon d'actuació urbanística, corresponent a l'àmbit total del sector urbanitzable. <u>Art. 15. Procediment</u> El procediment a seguir per a l'execució del Pla Parcial urbanístic s'ajustarà al que disposi la normativa urbanística vigent. <u>Secció 3. Determinacions del Pla Parcial urbanístic</u> <u>Art. 16. Sistemes i zones</u> <u>1. El Pla Parcial urbanístic del sector Can Garrofa, conté les següents qualificacions, que segueixen les establertes en el planejament urbanístic general d'Aiguaviva del Gironès.</u> Sistemes: - Sistema d'espais verds - Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics. - Sistema de vialitat i estacionament
---	---

Zones: - Zona 1 .Zona Industrial - Zona 2. Oficines i serveis <u>2. Servituds aeronàutiques derivades de l'aeroport de Girona.</u> Seran d'aplicació al sector de Can Garrofa les següents prescripcions sobre servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona: 1. L'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva execució (incloses les grues de construcció o similars), requerirà resolució favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret sobre servituds aeronàutiques. 2. Cal que es faci la inscripció de l'afectació per servituds aeronàutiques en el Registre de la Propietat i en els termes següents: "Aquesta finca es troba inclosa en zona de servituds aeronàutiques legals corresponents a l'aeroport de Girona. Com a conseqüència d'aquesta proximitat a les instal·lacions aeroportuàries i de la seva situació sota les trajectòries de les maniobres de les aeronaus que hi operen, està sotmesa a eventuals vols a baixa altura". <u>3. Afeccions acústiques derivades de l'aeroport de Girona.</u> Seran d'aplicació al sector de Can Garrofa, les següents prescripcions sobre afeccions acústiques de l'aeroport de Girona: 1. En cas d'implantar-se construccions dins la zona afectada per la petja de soroll, a més de correspondre a usos compatibles amb aquesta afecció, hauran d'estar convenientment insonoritzades per complir amb els nivells d'immissió establerts en el document bàsic DB-HR (protecció al soroll) del Codi Tècnic de l'Edificació, que estableix uns nivells Leq d'immissió de soroll aeri, sense que el cost hagi de córrer en cap cas a càrrec del titular de l'aeroport. 2. Cal que es faci constar, mitjançant anotació al corresponent Registre de la Propietat, d'acord amb allò disposat en l'article 51 del RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i al Reial decret 1093/1997, l'afecció sonora en els termes següents: "Aquesta finca es troba sotmesa a un nivell d'afecció sonora produïda pel sobrevol i les maniobres d'aeronaus que operen a l'aeroport de Girona, de fins a Leq dia = 60 dB(A) o Leq nit = 50 dB (A) (Nivell sonor continu expressat en decibels escala A, corresponent a la mateixa quantitat d'energia que el soroll real variable considerat, en un punt determinat, durant tot el període diürn o nocturn". <u>Art. 17. Regulació detallada dels sistemes</u> El present Pla Parcial urbanístic manté els conceptes, determinacions i terminologia pels sistemes definits en les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva del Gironès, així com les condicions, normatives generals que li són d'aplicació. En caràcter particular resulten d'aplicació les següents categories: • Dins el sistema d'espais verds:	Zones: - Zona 1.Zona Industrial - Zona 2. Oficines i serveis <u>2. Servituds aeronàutiques derivades de l'aeroport de Girona.</u> Seran d'aplicació al sector de Can Garrofa les següents prescripcions sobre servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona: 1. L'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva execució (incloses les grues de construcció o similars), requerirà resolució favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret sobre servituds aeronàutiques. 2. Cal que es faci la inscripció de l'afectació per servituds aeronàutiques en el Registre de la Propietat i en els termes següents: "Aquesta finca es troba inclosa en zona de servituds aeronàutiques legals corresponents a l'aeroport de Girona. Com a conseqüència d'aquesta proximitat a les instal·lacions aeroportuàries i de la seva situació sota les trajectòries de les maniobres de les aeronaus que hi operen, està sotmesa a eventuals vols a baixa altura". <u>3. Afeccions acústiques derivades de l'aeroport de Girona.</u> Seran d'aplicació al sector de Can Garrofa, les següents prescripcions sobre afeccions acústiques de l'aeroport de Girona: 1. En cas d'implantar-se construccions dins la zona afectada per la petja de soroll, a més de correspondre a usos compatibles amb aquesta afecció, hauran d'estar convenientment insonoritzades per complir amb els nivells d'immissió establerts en el document bàsic DB-HR (protecció al soroll) del Codi Tècnic de l'Edificació, que estableix uns nivells Leq d'immissió de soroll aeri, sense que el cost hagi de córrer en cap cas a càrrec del titular de l'aeroport. 2. Cal que es faci constar, mitjançant anotació al corresponent Registre de la Propietat, d'acord amb allò disposat en l'article 51 del RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i al Reial decret 1093/1997, l'afecció sonora en els termes següents: "Aquesta finca es troba sotmesa a un nivell d'afecció sonora produïda pel sobrevol i les maniobres d'aeronaus que operen a l'aeroport de Girona, de fins a Leq dia = 60 dB(A) o Leq nit = 50 dB (A) (Nivell sonor continu expressat en decibels escala A, corresponent a la mateixa quantitat d'energia que el soroll real variable considerat, en un punt determinat, durant tot el període diürn o nocturn". <u>Art. 17. Regulació detallada dels sistemes</u> El present Pla Parcial urbanístic manté els conceptes, determinacions i terminologia pels sistemes definits en el planejament urbanístic general d'Aiguaviva del Gironès, així com les condicions, normatives generals que li són d'aplicació. En caràcter particular resulten d'aplicació les següents categories: • Dins el sistema d'espais verds:
--	--

1. El sistema de places, parcs i jardins urbans. En aquesta àrea es procedirà a completar la vegetació amb espècies autòctones. Tanmateix es preveu mantenir la riera, amb una urbanització adequada al tipus d'entorn més natural. Per la resta de condicions seran d'aplicació les determinacions de la normativa general. • Dins el sistema d'equipaments comunitaris: Es reserva sòl per Serveis Tècnics amb la finalitat d'instal·lar la depuradora. 1. El sistema d'equipament. En aquesta àrea d'acord amb les condicions de l'entorn tindrà una ocupació del 20%, i l'alçada màxima de 6m . La separació de l'edificació respecte la carretera serà de 70m. 2. "4d" Equipament esportiu: - Ocupació màxima: 20%. - Alçària màxima: 6,00 m (podrà ser ultrapassada excepcionalment quan se'n justifiqui la necessitat i amb l'informe favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria). - Separació mínima de l'edificació a la carretera GI-533: 70,00 m. • Dins el sistema viari: 1. La xarxa viària urbana. 2. La xarxa viària de vianants. <u>Art. 17.1 Justificació del compliment de mesures sobre mobilitat sostenible.</u> Si bé les NNSS vigents no fixen pel sector determinacions sobre mobilitat sostenible, l'ordenació del Pla Parcial preveu diverses actuacions per facilitar-la. Es mantenen com a accessos els camins a Can Garrofa existents, i es proposa una secció de vial per facilitar el trànsit de vianants amb comoditat, també es reserva el sòl dins la faixa de separació dels 100 m per construir un itinerari de carril per bicicletes, per poder accedir al polígon des de Girona i els municipis veïns. <u>Art. 18. Regulació detallada de les zones</u> El present Pla Parcial urbanístic manté els conceptes, determinacions i terminologia de les zones definides en les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva del Gironès. <u>Art. 19 Determinacions particulars per a la Zona Industrial.</u> <u>Definició.</u> Comprèn els terrenys destinats principalment a la ubicació d' indústries i magatzems que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que manipulin o dels elements tècnics emprats no generin situacions de risc per la salubritat i seguretat públiques i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc en les persones les coses i el medi ambient. <u>1. Disposicions generals.</u> <u>1.1) Edificabilitat neta màxima.</u> L'edificabilitat neta és de 1'00 m²s/m²s. Aquest edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús industrial per illes.	1. El sistema de places, parcs i jardins urbans. En aquesta àrea es procedirà a completar la vegetació amb espècies autòctones. Tanmateix es preveu mantenir la riera, amb una urbanització adequada al tipus d'entorn més natural. Per la resta de condicions seran d'aplicació les determinacions de la normativa general. • Dins el sistema d'equipaments comunitaris: Es reserva sòl per Serveis Tècnics amb la finalitat d'instal·lar la depuradora. 1. El sistema d'equipament. En aquesta àrea d'acord amb les condicions de l'entorn tindrà una ocupació del 20%, i l'alçada màxima de 10m. La separació de l'edificació respecte la carretera serà de 70m. 2. "4d" Equipament esportiu: - Ocupació màxima: 20%. - Alçària màxima: 10m (podrà ser ultrapassada excepcionalment quan se'n justifiqui la necessitat i amb l'informe favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria). - Separació mínima de l'edificació a la carretera GI-533: 70,00 m. • Dins el sistema viari: 1. La xarxa viària urbana. 2. La xarxa viària de vianants. <u>Art. 17.1 Justificació del compliment de mesures sobre mobilitat sostenible.</u> Si bé el planejament urbanístic general vigent no fixa pel sector determinacions sobre mobilitat sostenible, l'ordenació del Pla Parcial preveu diverses actuacions per facilitar-la. Es mantenen com a accessos els camins a Can Garrofa existents, i es proposa una secció de vial per facilitar el trànsit de vianants amb comoditat, també es reserva el sòl dins la faixa de separació dels 100 m per construir un itinerari de carril per bicicletes, per poder accedir al polígon des de Girona i els municipis veïns. <u>Art. 18. Regulació detallada de les zones</u> El present Pla Parcial urbanístic manté els conceptes, determinacions i terminologia de les zones definides en planejament urbanístic general vigent d'Aiguaviva del Gironès. <u>Art. 19 Determinacions particulars per a la Zona Industrial.</u> <u>Definició.</u> Comprèn els terrenys destinats principalment a la ubicació d' indústries i magatzems que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que manipulin o dels elements tècnics emprats no generin situacions de risc per la salubritat i seguretat públiques i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc en les persones, les coses i el medi ambient. <u>1. Disposicions generals.</u> <u>1.1) Edificabilitat neta màxima.</u> L'edificabilitat neta és de 1'00 m²s/m²s. Aquest edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús industrial per illes.
---	---

1.2) Ocupació

La ocupació màxima serà del 70%. Aquest percentatge el Pla Parcial el distribueix per a cada illa i en defineix un límit d'edificació amb façana al carrer. Aquest límit és la galga de la edificació.

1.3) Volum.

El volum màxim edificable és de $7,5\text{m}^3/\text{m}^2$. El volum màxim que resulti d'aplicar aquest valor constituirà l'embolcall de tota la edificació a construir a cadascuna de les illes definides en aquest Pla Parcial.

1.4) Alçada reguladora màxima.

L'alçada reguladora màxima serà de 10m (PB+2), mesurats fins a l'arrencada de la coberta. Per sobre d'aquesta alçada s'admet una faixa de 1,50m per la protecció d'estructura de coberta i instal·lacions.

1.5) Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima serà de 1.000m^2 i la façana principal mínima serà de 15m. No obstant el 50% de la superfície de la zona industrial ha de tenir una parcel·la mínima de 4.000m^2 .

1.6) Separacions.

L'edificació haurà de separar-se dels llindars les següents distàncies mínimes:

- Façana principal 7,5 metres.
- Façana lateral 5 metres.
- Límits de parcel·la 5 metres.
- Límits a vial 5 metres.

2. Condicions de l'edificació.

2.1) Ordenació de l'edificació

En aquesta zona el tipus d'edificació és en edificació aïllada, en separació definida als límits de parcel·la. No es podran habilitar accessos rodats a les parcel·les a través de les zones definides per aquest pla com a aparcament públic.

No obstant es podrà admetre la construcció de naus agrupades en les condicions establertes en l'apartat 2.2 d'aquest article.

2.2) Agrupació d'establiments per parcel·la.

En una parcel·la mínima de 3.000m^2 actuant en el Règim de Propietat Horitzontal és a dir mantenint indivisible la parcel·la, es podran agrupar establiments que formin un conjunt arquitectònic únic, amb una amplada mínima de façana de 10m i una superfície mínima en planta baixa de 300m^2 . El conjunt arquitectònic no podrà tenir una longitud de façana superior a 100m i el número màxim d'establiments serà el que resulti de dividir la superfície de la parcel·la per 800m^2 .

1.2) Ocupació

La ocupació màxima serà del 70%. ~~Aquest percentatge el Pla Parcial el distribueix per a cada illa i en defineix un límit d'edificació amb façana al carrer. Aquest límit és la galga de la edificació.~~

1.3) Volum.

El volum màxim edificable és de $11,5\text{m}^3/\text{m}^2$. El volum màxim que resulti d'aplicar aquest valor constituirà l'embolcall de tota la edificació a construir ~~a cadascuna de les illes definides en tot el sòl industrial definit~~ en aquest Pla Parcial.

1.4) Alçada reguladora màxima.

L'alçada reguladora màxima serà de **14m (PB+2), en general, que podran ser sobrepassats, dins el límit identificat amb aquest fi en els plànols d'ordenació, sense representar més del 25% del Sòl Privat:**

a) fins arribar als 20m (PB+2) per necessitats de producció.

b) fins arribar a 18m (PB+4) quan l'edificació es destini a oficines associades a la pròpia activitat industrial.

1.5) Parcel·la única i indivisible.

Es constituirà una parcel·la única i indivisible.

1.6) Separacions.

L'edificació haurà de separar-se dels llindars 7,5 m, excepte al vial paral·lel a la carretera Gi-533 on aquesta distància vindrà determinada per la separació obligatòria de 100 m a l'eix de la carretera i de 12,60 m des del límit de parcel·la en aquest vial.

2. Condicions de l'edificació.

2.1) Ordenació de l'edificació

En aquesta zona el tipus d'edificació és en edificació aïllada, en separació definida als límits de parcel·la. ~~No es podran habilitar accessos rodats a les parcel·les a través de les zones definides per aquest pla com a aparcament públic.~~

No obstant es podrà admetre la construcció de naus agrupades en les condicions establertes en l'apartat 2.2 d'aquest article.

2.2) Agrupació d'establiments per parcel·la.

~~En una parcel·la mínima de 3.000m^2 actuant~~ **Actuant** en el Règim de Propietat Horitzontal és a dir mantenint indivisible la parcel·la, es podran agrupar establiments que formin un conjunt arquitectònic únic, amb una amplada mínima de façana de 10m i una superfície mínima en planta baixa de 300m^2 . El ~~conjunt arquitectònic no podrà tenir una longitud de façana superior a 100m i el~~ número màxim d'establiments serà el que resulti de dividir la superfície de la parcel·la per 800m^2 .

2.3) Determinació de l'alçada reguladora.

El punt de referència per l'aplicació de l'alçada serà el que resulti d'aplicar la regla següent:
Per desnivells de parcel·la menors de 1,20m el punt de referència serà el punt mig de la parcel·la.

Per desnivells de parcel·la iguals o superiors de 1,20m el punt de referència serà el punt a on la façana estigui 60cm per sota del punt de cota més alta.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima tan sols es permetrà: la coberta, els tancaments de protecció visual o de seguretat de la mateixa, els elements tècnics de les instal·lacions i els remats decoratius de les façanes.

2.4) Tanques perimetrals.

Les tanques que donen front a la via pública es col·locaran a la alineació de carrer, tindran una alçada màxima de 1,80 metres i podran ser opaques fins una alçada de 0,60m.

Les tanques perimetrals tindran una alçada màxima de 1,80m i seran massisses fins a 0,60m. Per la formació de tanques vegetals, s'utilitzaran les espècies arbòries i arbustives recomanades a l'informa mediambiental.

2.5) Adaptació topogràfica del terreny.

Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 2m per sobre o a més de 2,50m per sota la cota natural del límit.

Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis), s'hauran de disposar de tal manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base).

Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 2,00m per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3m.

2.6) Alçada de les plantes

La planta baixa tindrà una alçada mínima de 4m i la resta de les plantes una alçada mínima de 3m, no obstant si es construeixen altells que ocupin menys del 50% de la superfície de la planta podran tenir una alçada mínima de 2,20m.

2.7) Soterranis.

S'admet una planta soterrània en les següents condicions:

- Es podran realitzar soterranis que coincideixin com a màxim amb la protecció vertical de la edificació.
- Tenir el sostre com a màxim 1m per sobre de la cota que defineix l'alçada reguladora màxima que defineix el punt 2.6.
- L'alçada lliure màxima serà de 3,5m.
- Els usos seran de magatzem i aparcament.

2.3) Determinació de l'alçada reguladora.

El punt de referència per l'aplicació de l'alçada **reguladora màxima serà el que vindrà definit per la planta que tingui consideració de planta baixa a cadascuna de les plataformes d'anivellament que es podran generar a la parcel·la segons les prescripcions de l'article 19.2.5.**

La cota de planta baixa respecte de la plataforma on sigui ubicada podrà variar 1 metre respecte el nivell de la plataforma segons estableix l'article 19.2.7.

2.4) Tanques perimetrals.

Les tanques que donen front a la via pública es col·locaran a la alineació de carrer, tindran una alçada màxima de **2,00**metres i podran ser opaques fins una alçada de **1,20m, considerada des de la rasant de la futura plataforma interior. En el cas que els murs d'anivellació de terres als límits de parcel·la superin l'alçada de 1,2 m, les tanques perimetrals hauran de ser permeables en tota la seva alçada (2,00 metres considerats des de la rasant de la futura plataforma interior).**

~~Les tanques perimetrals tindran una alçada màxima de 1,80m i seran massisses fins a 0,60m.~~

Per la formació de tanques vegetals, s'utilitzaran les espècies arbòries i arbustives recomanades a l'informa mediambiental.

2.5) Adaptació topogràfica del terreny.

Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits **de la parcel·la** no es podran situar a més de **2,50m** per sobre o a més de 2,50m per sota la **rasant del vial al límit de la parcel·la.**

Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis), s'hauran de disposar de tal manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base).

Els murs d'anivellació de terres als límits **de parcel·la o al límit del sector** no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a **2,50m** per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3m.

2.6) Alçada de les plantes

Aquest article es deroga.

2.7) Soterranis.

S'admet una planta soterrània en les següents condicions:

- ~~Es podran realitzar soterranis que coincideixin com a màxim amb la protecció vertical de la edificació.~~
- a) Tenir el sostre com a màxim 1m per sobre de la cota que defineix l'alçada reguladora màxima que defineix el punt 2.6 establerta a l'article 19.2.3.**
- b) L'alçada lliure màxima serà de 3,5m.**
- c) Els usos seran de magatzem i aparcament i serveis tècnics.**

2.8) Espais no edificables.

Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser dedicats a aparcament o a vials interiors. Els espais que no siguin dedicats a aquests usos s'hauran d'enjardinar obligatòriament. Hom podrà cobrir l'espai destinat a aparcament amb elements de protecció oberts, que no impliquin una obra permanent d'edificació, que caldrà definir-ho en el projecte d'edificació de sol·licitud de llicència municipal.

2.9) Edificacions auxiliars.

La edificació auxiliar podrà ser del 5% de la superfície de la parcel·la.

Es permetran edificacions fora de la línia d'edificació quan siguin condicionades per les companyies de subministrament, entre elles: centres de transformació elèctrica, estacions de maniobra elèctrica, centralització de comptadors, etc.

2.10) Cossos i elements sortints

Es permeten els elements sortints com: sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, que no sobresurtin del pla de façana de l'edificació més de 40 cm. I marquesines fins a 1,50m.

Es permeten cossos sortints tancats en les façanes principals de les edificacions amb un vol màxim de 45cm sempre que es mantingui a tot el llarg de la façana, a partir de 4m d'alçada i sempre mantenint un conjunt arquitectònic.

2.11) Qualitat arquitectònica de l'edificació.

Quan s'actui segons les condicions del punt 2.2 (naus compartimentades) tots el paraments verticals exteriors tindran tractament de façanes.

L'edificació o edificacions dintre d'una mateixa parcel·la tindran un tractament compositiu unitari, inclòs les edificacions auxiliars.

El tractament unitari del volum edificatori quan es desenvolupi l'agrupació d'establiments de diverses activitats industrials en una mateixa parcel·la, estarà solucionat en el projecte de sol·licitud de llicència municipal, en quan a disposició d'accessos, aparcaments en espais lliures d'edificació, disposició de portes practicables de l'activitat i portes de vianants en façana, composició d'obertures i de massissos en el pla de façana, per inserir el logos o rètol de l'empresa, disseny de la tanca comuna de front de vial i laterals.

3. Condicions reguladores d'usos

S'admeten els usos d'indústries de 1ª, 2ª, 3ª, 4ª i 5ª categoria, en situació 3ª, 4ª, 5ª. Així mateix s'admet la construcció d'un habitatge pel guarda de la indústria quan la parcel·la sigui de superfície superior a 2.000m².

Els establiments industrials compliran el Real Decret 2267/2004 de 3 de desembre "Reglament de seguretat contra incendis als establiments industrials".

A. En la zona d'usos Industrials s'admeten els usos següents:

1. Habitatge. S'admet l'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, lligat a l'activitat quan així es justifiqui, a raó de 1 habitatge per establiment industrial, comerç o magatzem, igual o superior a 2.000m² de parcel·la.

2.8) Espais no edificables.

Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser dedicats a aparcament o a vials interiors **o a serveis tècnics**. Els espais que no siguin dedicats a aquests usos s'hauran d'enjardinar obligatòriament. Hom podrà cobrir l'espai destinat a aparcament amb elements de protecció oberts, que no impliquin una obra permanent d'edificació, que caldrà definir-ho en el projecte d'edificació de sol·licitud de llicència municipal.

Fora de límit del gàlib de l'alineació de naus definida al plànol O.1 Zonificació i superfícies només es podran situar serveis exclusius de les companyies subministradores.

2.9) Edificacions auxiliars.

La edificació auxiliar podrà ser del 5% de la superfície de la parcel·la.

Es permetran edificacions fora de la línia d'edificació quan siguin condicionades per les companyies de subministrament, entre elles: centres de transformació elèctrica, estacions de maniobra elèctrica, centralització de comptadors, etc.

2.10) Cossos i elements sortints

Fora de límit del gàlib de l'alineació de naus definida al plànol O.1 Zonificació i superfícies es podran situar cossos, elements sortints i marquesines amb un vol màxim de 1.50 m.

2.11) Qualitat arquitectònica de l'edificació.

~~Quan s'actui segons les condicions del punt 2.2 (naus compartimentades) tots el paraments verticals exteriors tindran tractament de façanes.~~

L'edificació o edificacions dintre d'una mateixa parcel·la tindran un tractament compositiu unitari, inclòs les edificacions auxiliars.

El tractament unitari del volum edificatori quan es desenvolupi l'agrupació d'establiments de diverses activitats industrials en una mateixa parcel·la, estarà solucionat en el projecte de sol·licitud de llicència municipal, en quan a disposició d'accessos, aparcaments en espais lliures d'edificació, disposició de portes practicables de l'activitat i portes de vianants en façana, composició d'obertures i de massissos en el pla de façana, per inserir el logos o rètol de l'empresa, disseny de la tanca comuna de front de vial i laterals.

3. Condicions reguladores d'usos

~~S'admeten els usos d'indústries de 1ª, 2ª, 3ª, 4ª i 5ª categoria, en situació 3ª, 4ª, 5ª. Així mateix s'admet la construcció d'un habitatge pel guarda de la indústria quan la parcel·la sigui de superfície superior a 2.000m².~~

Els establiments industrials compliran **la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.**

~~A.~~ En la zona d'usos Industrials s'admeten els usos següents:

1. Habitatge. S'admet l'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, lligat a l'activitat quan així es justifiqui, a raó de 1 habitatge per establiment industrial, comerç o magatzem, igual o superior a 2.000m² de parcel·la.

2. Comercial, amb les limitacions del Pla Territorial Sectorial d' Equipaments Comercials (P.T.S.E.C) 3. Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport, parc de vehicles i elements auxiliars de la indústria. 4. Oficines: son permeses en la zona industrial els despatxos propis de l'activitat de cada establiment comercial o industrial. 5. Sanitari: només pels dispensaris, consultoris i ambulatoris. Esportiu: només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o sector. Docent: només el destinat a activitats de formació professional, o formació continua. Tots aquets usos poden també situar-se en el sòl reservat a Sistema d'equipaments. 6. Estacionament i garatge d'aparcament. 7. Restauració 8. Planta soterrani: s'admet la construcció de plantes soterranis amb destí a espais no ocupables permanentment. 9. Industrial, en l'àmbit d'aplicació del Reial decret 2267/2004, o aquella normativa que el modifiqui. Aquets decret és d'obligat compliment mentre mantingui la seva vigència, o aquell que el substitueixi. <u>Art. 20. Determinacions particulars per la Zona d'usos terciaris</u> <u>Definició.</u> Comprèn aquells terrenys destinats pel pla parcial a edificacions aïllades en volumetria específica per instal·lacions d'oficines, hotels, comercial, esportiu o estacions de servei. <u>1.Disposicions generals</u> <u>1.Parametres</u> <u>1.1. Edificabilitat neta màxima</u> L'edificabilitat neta màxima és de 2,46 m²st/m² sòl. Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a qualsevol dels usos permesos en la zona. <u>1.2. Ocupació màxima per parcel·la i parcel·la mínima</u> L'ocupació màxima per parcel·la serà del 70%. La parcel·la mínima correspon a la superfície delimitada en el plànol d'ordenació, i grafiada expressament. La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com a espai lliure i no podrà esser segregada. Les instal·lacions de benzineria, marquesines i altres elements complementaris de la benzineria, previstos en les NNSS, poden situar-se en l'espai lliure d'edificació. <u>1.3. Separacions</u> L'edificació principal es separarà dels llindars lateral i fons 5m. I del carrer lateral també 5m. La façana principal mantindrà l'alineació general.	2. Comercial, amb les limitacions del Pla Territorial Sectorial d' Equipaments Comercials (P.T.S.E.C) 3. Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport, parc de vehicles i elements auxiliars de la indústria. 1. Oficines: son permeses en la zona industrial els despatxos propis de l'activitat de cada establiment comercial o industrial. 5. Sanitari: només pels dispensaris, consultoris i ambulatoris. Esportiu: només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o sector. Docent: només el destinat a activitats de formació professional, o formació continua. Tots aquets usos poden també situar-se en el sòl reservat a Sistema d'equipaments. 6. Estacionament i garatge d'aparcament. 7. Restauració. 8. Planta soterrani: s'admet la construcció de plantes soterranis amb destí a espais no ocupables permanentment. 2. Industrial, en l'àmbit d'aplicació del Reial decret 2267/2004, o aquella normativa que el modifiqui. Aquets decret és d'obligat compliment mentre mantingui la seva vigència, o aquell que el substitueixi. 3. Logístic. 4. Magatzem. <u>Art. 20. Determinacions particulars per la Zona d'usos terciaris</u> Aquest article es deroga.
---	---

La instal·lació d'una estació de servei, o qualsevol que necessiti marquesina, dipòsits enterrats, edificacions auxiliars, els podrà situar dins la zona deis 100m. Tal i com preveu la Modificació Puntual de les NNSS.

1.4. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima admesa serà de 20m corresponent a planta baixa i quatre plantes pis.

1.5. Accessibilitat

Serà d'aplicació la Llei 20/91 i el Decret 135/95 de Promoció de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

2. Condicions de l'edificació.

2.1) Ordenació de l'edificació

En aquesta zona el tipus d'edificació és en edificació aïllada, en separació definida als límits de parcel·la. No es podran habilitar accessos rodats a les parcel·les a través de les zones definides per aquest pla com a aparcament públic.

2.2) Determinació de l'alçada reguladora.

El punt de referència per l'aplicació de l'alçada serà el que resulti d'aplicar la regla següent:

Per desnivells de parcel·la menors de 1,20m el punt de referència serà el punt mig de la parcel·la.

Per desnivells de parcel·la iguals o superiors de 1,20m el punt de referència serà el punt a on la façana estigui 60cm per sota del punt de cota més alta.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima tan sols es permetrà: la coberta, els tancaments de protecció visual o de seguretat de la mateixa, els elements tècnics de les instal·lacions i els remats decoratius de les façanes.

2.3) Tanques perimetrals

Les tanques que donen front a la via pública es col·locaran a la alineació de carrer, tindran una alçada màxima de 1,80 metres i podran ser opaques fins una alçada de 0,60m.

Les tanques perimetrals tindran una alçada màxima de 1,80m i seran massisses fins a 0,60m. Per la formació de tanques vegetals, s'utilitzaran preferentment les espècies arbòries i arbus-tives recomanades a l'informe mediambiental.

2.4) Adaptació topogràfica del terreny

Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podrà situar a més de 2m per sobre o a més de 2,50m per sota la cota natural del límit.

Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis), s'hauran de dis- posar de tal manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base).

Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 2,00m per sobre de la cota natural del límit, ni a una alçada superior a 2,50m per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3m.

2.5) Alçada de les plantes

La planta baixa tindrà una alçada mínima de 3,5m i la resta de les plantes una alçada mínima de 3m, no obstant si es construeixen altells que ocupin menys del 50% de la superfície de la planta podran tenir una alçada mínima de 2,20 m.

2.6) Soterranis

S'admeten plantes soterrànies en les següents condicions:

- e) Es podran realitzar soterranis que coincideixin com a màxim amb la projecció vertical de la edificació.
- f) Tenir el sostre com a màxim 1m per sobre de la cota que defineix l'alçada reguladora màxima que defineix el punt 2.2.
- g) L'alçada lliure màxima serà de 3,5m.
- h) Els usos seran de magatzem i aparcament.

2.7) Espais no edificables

Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser dedicats a aparcament o a vials interiors. Els espais que no siguin dedicats a aquets usos s'hauran d'enjardinar obligatòriament. Hom podrà cobrir l'espai destinat a aparcament amb elements de protecció oberts, que no impliquin una obra permanent d'edificació, que caldrà definir-ho en el projecte d'edificació de sol·licitud de llicència municipal.

2.8) Edificacions auxiliars.

La edificació auxiliar podrà ser del 5% de la superfície de la parcel·la.

Es permetran edificacions fora de la línia d'edificació quan siguin condicionades per les companyies de subministrament, entre elles: centres de transformació elèctrica, estacions de maniobra elèctrica, centralització de comptadors, etc.

2.9) Cossos i elements sortints

Es permeten els elements sortints com: sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, que no sobresurtin del pla de façana de l'edificació més de 40cm. I marquesines fins a 1,50m.

Es permeten cossos sortints tancats en les façanes principals de les edificacions amb un vol màxim de 45cm sempre que es mantingui a tot el llarg de la façana, a partir de 3,5m d'alçada i sempre mantenint un conjunt arquitectònic.

2.10) Qualitat arquitectònica de l'edificació.

Els volums resultants seran prismàtics i regulars.

Els paraments exteriors del volum edificatori incorporaran solucions tècniques per a la pell exterior de totes les façanes de manera que amagui les pendents de coberta i les instal·lacions. La façana incorporarà un espai massís per inserir el logo o rètol.

Es recomana la utilització de sistemes de tancament que confereixin a l'edifici qualitat ambiental i arquitectònica.

3. Condicions reguladores d'usos.

A. En la zona d'usos terciaris s'admeten els usos següents:

1. Habitatge. S'admet l'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, lligat a l'activitat quan així es justifiqui, a raó de 1 habitatge per comerç; o magatzem, igual o superior a 2.000m² per parcel·la. 2. Comercial, amb les limitacions del Pla Territorial Sectorial d'equipaments comercials (P.T.S.E.C). 3. Son permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport, parc de vehicles i elements auxiliars de la indústria. 4. Oficines: son permeses en edificis exclusius en aquesta zona destinada a aquest fi. Excepte en planta baixa on es poden admetre altres usos permesos en aquest pla. 5. Estacionament i garatge d'aparcament. 6. Restauració 7. S'admeten el comercial, oficines, hotel, benzinera - estació de servei i botiga annexa, l'esportiu i aparcament. 8. Planta soterrani: s'admet la construcció de plantes soterranis amb destí a espais no ocupables permanentment. <u>Art. 21 Reserva i condicions d'aparcament</u> La reserva de places per aparcament serà la següent: 1. Edificis d'ús industrial. 1 plaça d'aparcament per cada local de superfície superior a 200m², amb un mínim d'una plaça per cada 200m² de superfície útil en locals sense ús definit. Si l'ús es definit 1 plaça per cada dos llocs de treball. 2. Edificis d'oficines. 1 plaça d'aparcament per cada 100m² de superfície útil. 3. Edificis d'ús comercial. 1 plaça d'aparcament per cada 80m² de superfície construïda a partir de 400m² de superfície comercial. 4. Edifici magatzem. 1 plaça d'aparcament per cada 400m² construïts Les places d'aparcament es disposaran a l'espai no edificable i als soterranis, deixant lliure l'accés de vehicles a l'interior dels edificis. Les dimensions de les places d'aparcament seran de 2,25x4,50m. <u>Art. 22 Disposicions Addicionals</u> 1. Per tot el que no estigui especificat en les normes particulars, s'entén que resulta d'aplicació el que disposa les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva del Gironès. 2. D'acord amb el que estableix les Normes Subsidiàries i la Legislació vigent caldrà reservar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a favor de l'Ajuntament.	<u>Art. 21 Reserva i condicions d'aparcament</u> Al Sistema de vials i aparcaments es garantirà la construcció d'un mínim de 450 places d'estacionament. <u>Art. 22 Disposicions Addicionals</u> 1. Per tot el que no estigui especificat en les normes particulars, s'entén que resulta d'aplicació el que disposa el planejament urbanístic general d'Aiguaviva del Gironès. 2. D'acord amb el que estableix el planejament urbanístic general i la Legislació vigent caldrà reservar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a favor de l'Ajuntament.
--	--

3.3 Descripció de l'ordenació

3.3.1 Estructura general de l'ordenació.

La solució adoptada prové de la necessitat d'ordenar el Sector Industrial Can Garrofa fruit de la nova demanda de sòl per a una parcel·la única de grans dimensions d'ús industrial adaptada a les necessitats edificatòries de les actuals i modernes instal·lacions altament productives que es recolzen de plataformes logístiques automatitzades que necessiten d'una major altura (sense incrementar número de plantes) .

3.3.2 Sistema viari i d'aparcaments.

El sistema viari i d'aparcaments manté exactament la mateixa superfície que el Pla Parcial que es modifica.

A partir de la rotonda existent a la carretera GI-533 que va de Girona a Santa Coloma de Farners, la qual es va implementar en execució del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa que es ve a modificar, es manté el vial perimetral públic del Pla Parcial que es modifica, però se n'eliminen els vials interns per poder donar cabuda a la parcel·la única. La superfície dels vials interns eliminada s'afegeix al vial perimetral públic, eixamplant-lo, i l'excedent dels vials interns eliminats que no es destina a eixamplar el vial perimetral es destina a aparcament públic.

Finalment, al sud del Sector és on s'ubicarà l'aparcament públic, amb l'objectiu de donar distància entre la parcel·la única industrial projectada en aquest pla i la masia Can Garrofa, per tal de respectar les visuals d'aquesta masia.

3.3.3 Sistema d'equipaments, espais verds i serveis tècnics.

El sistema d'equipaments i el sistema d'espais verds mantenen exactament la mateixa superfície que el Pla Parcial que es modifica. Únicament es perceben lleugeres modificacions pel que fa a la ubicació exacte, degut a la redistribució del sistema viari consistent en passar d'un sistema viari reticular a un sistema viari perimetral amb una parcel·la única.

També es manté exactament la mateixa superfície del sistema de serveis tècnics que en el Pla Parcial que es modifica. Aquest sistema però, s'adapta a la configuració de parcel·la única ubicant-se tres zones per a serveis tècnics com s'indica als plànols d'ordenació.

Pel que fa a la integració paisatgística del Sector, i seguint l'establert a l'Avaluació Preliminar d'Impacte Ambiental que consta en el "Text Refós de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries del Planejament d'Aiguaviva del Gironès en l'àmbit de Can Garrofa" i en l'"Estudi Ambiental del Pla Parcial de Can Garrofa", el projecte d'urbanització haurà de definir pantalles visuals com a elements que corregeixin l'impacte visual i paisatgístic de les edificacions industrials, en tot el perímetre del Sector Can Garrofa.

En el mateix sentit, les espècies vegetals seran les definides a l'Avaluació Preliminar d'Impacte Ambiental que consta en el "Text Refós de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries del Planejament d'Aiguaviva del Gironès en l'àmbit de Can Garrofa" i en l'"Estudi Ambiental del Pla Parcial de Can Garrofa".

3.3.4 Sòl d'ús privat i edificació.

Es preveu una única qualificació per al sòl privat, determinant unes condicions d'edificació que assegurin una bona qualitat paisatgística: es manté l'ús Industrial del Pla Parcial (amb oficines associades a l'activitat principal industrial implementada), eliminant l'ús terciari.

3.3.5 Xarxes de serveis.

Les xarxes de serveis es defineixen en el plànol d'ordenació número 3, i es desenvolupen en el Projecte d'Urbanització del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa que es tramita paral·lelament al present document.

3.4 Divisió poligonal.

Es manté la divisió poligonal establerta pel Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa que es ve a modificar: un únic polígon d'actuació.

3.5 Sistema d'actuació.

Es manté el sistema de gestió establert pel Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa que es ve a modificar: el sistema de Compensació Bàsica.

3.6 Justificació de l'adequació de l'ordenació proposada al planejament general, i als objectius del pla.

L'ordenació que desenvolupa la present Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa s'adequa a les determinacions i objectius establerts per les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva.

L'article 132bis de les Normes Subsidiàries regula l'àmbit del Sector Industrial Can Garrofa, el qual estableix, entre els objectius del Sector, la creació d'un parc d'indústria gran:

"Establir un àmbit de desenvolupament industrial a Aiguaviva que doni oferta a la forta demanda de sòl industrial que hi ha, prioritzant la creació d'un parc d'indústria mitjana i gran, i altres petites indústries netes i perfectament integrables en el paisatge".

D'acord amb l'anterior, la present Modificació puntual té per objecte "crear una parcel·la única d'ús exclusivament industrial per una indústria (..) gran" (apartat 3.2 de la Memòria d'aquesta

Modificació puntual), pel que respecta els objectius que el planejament general marca pel Sector Industrial Can Garrofa.

Així mateix, el mateix article 132bis de les Normes Subsidiàries, en la redacció donada per la "Modificació puntual de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva a l'article 132bis <Sector Industrial Can Garrofa> de la Normativa Urbanística" que es tramita paral·lelament a aquest expedient, estableix:

""Article 132bis.- Sector Industrial Can Garrofa

1. Denominació: Sector Can Garrofa.
2. Delimitació: Sector situat al sud del polígon Casa Nova, carretera Gi-533, delimitació cadastral (sòl no urbanitzable) i autopista A-7.
3. Règim del Sòl: Sòl apte per urbanitzar.
4. Planejament que el delimita: Normes Subsidiàries.
5. Objectius: Establir un àmbit de desenvolupament industrial a Aiguaviva que doni oferta a la forta demanda de sòl industrial que hi ha, prioritzant la creació d'un parc d'indústria mitjana i gran i altres petites indústries netes i perfectament integrables en el paisatge.
6. Característiques:
 - 6.1. Superfície total: 230.155,00m².
 - 6.1.1. La ocupació del sòl privat quedarà limitat a un màxim 75% de la superfície neta de la parcel·la resultant i es regularà en funció de la tipologia de la nau a construir.
 - 6.2. Distribució del sòl:
 - Superfície neta aprofitable: 114.962,48m² (49,95%).
 - Superfície d'ús i domini públic: 115.192,52m² (50,05%).
 - 6.2.1.
 - Espais lliures: parcs i jardins urbans. 56.714,24 m² sòl (24,64%).
 - Equipaments públics: 11.621,98m² sòl (5,05%).
 - Serveis Tècnics: 300,00m² (0,13%).
 - Vialitat i aparcaments: 46.556,30m² sòl (20,23%).
 - 6.3. Qualificació prevista del sòl privat.
 - Industrial en totes les categories: Assimilable clau 8 i d'acord amb els paràmetres o condicions de l'apartat 6.4.
 - Comercial (amb les limitacions establertes pel P.T.S.E.C.).
 - Estació de serveis.
 - Hoteler i restauració als serveis del polígon industrial.
 - Oficines.
 - 6.4. Altres paràmetres o condicions.
 - Relació privat/total: 49,95%.
 - Índex edificabilitat sector (bruta): 0,55m²st/m²sòl.
 - Sostre: 125.837,25 m²st.
 - Ús general dominant: Industrial.
 - Admet la constitució d'una parcel·la única si es prioritza la creació d'un parc d'indústria gran.
 - Volum màxim edificable per parcel·la: 11,5m³/m².

7. Condicions generals.

En el sector de Can Garrofa s'estableix el desenvolupament per a una implantació d'un parc industrial, atesa la idoneïtat de la localització que té el municipi amb connexió directa amb la A-7 i l'Eix transversal, la seva proximitat amb la ciutat de Girona i de l'aeroport de Girona.

Caldrà tenir molta cura en el planejament derivat d'establir criteris arquitectònics i d'impacte per tal d'assegurar un bon establiment integrable amb l'entorn altament compromès.

Es deixarà una franja a la banda del torrent de Can Garrofa, lliure d'edificació, tal com indica l'estudi ambiental i l'estudi d'inundabilitat de 20m.

Es reserva com a zona no edificable una franja de 100 metres al costat sud (i de 70 metres al costat nord) de la carretera de Santa Coloma, a comptar des de la línia divisòria dels dos sentits de la marxa d'aquesta carretera, en coherència amb el desenvolupament industrial consolidat al llarg d'aquest eix viari.

En la redacció del Pla Parcial es tindrà en compte les prescripcions de l'informe de cultura de data 20 de febrer en el que s'indica que caldrà:

- En el moment d'iniciar les obres d'urbanització s'adoptaran les mesures pertinents en el sentit de preservar el jaciment arqueològic inclòs en l'àmbit del sector, concretament el jaciment de "La Comanda" (veure annex de l'informe arqueològic). Cal dir que el jaciment de "Cal Temple" -a que l'informe fa referència- està situat a uns 250 metres del límit nord del sector i per tant NO forma part d'aquest expedient.
- Protegir les visuals de l'edifici de Can Garrofa.

7.1. La masia de Can Pou situada a dins del Sector Industrial de nova creació i objecte d'aquesta modificació, No està catalogada dins l'inventari o Catàleg dels Béns Culturals d'Interès Local (BCIL), tot i amb això i amb la voluntat d'integrar al màxim la nova ordenació amb el territori, en la redacció del Pla Parcial es tindrà en compte aquesta edificació tradicional i s'avaluarà l'interès o no de la seva preservació.

7.2. Ateses les determinacions mínimes establertes per a cada zona, especialment pel que fa a la parcel·laria, la ubicació física del 10% d'aprofitament mitjà corresponent a l'Ajuntament, es definirà en el preceptiu Pla Parcial urbanístic que es redactarà amb posterioritat a aquest document.

8. Sistema d'actuació: Compensació bàsica."

D'acord amb tot l'anterior, l'article 1 de la normativa urbanística d'aquest document modifica l'article 19.1.3 del Pla Parcial Can Garrofa per permetre un volum edificable d'11,5m³/m² al Sector Can Garrofa.

Finalment, en el mateix sentit, l'article 3 de la normativa urbanística d'aquest document modifica l'article 19.1.5 del Pla Parcial Can Garrofa per permetre la parcel·la única i indivisible al Sector Can Garrofa.

3.7 Justificació de la no subjecció de la present Modificació puntual a avaluació ambiental.

D'acord amb l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes; la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental; i la Disposició Addicional 8 de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica; la present Modificació puntual no està subjecte a cap tràmit d'avaluació ambiental.

Això és, l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, estableix que s'han de sotmetre a avaluació ambiental les modificacions de plans i programes que constitueixin "modificacions substancials de les estratègies (...) sempre que produeixin

diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient", "estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental", "puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment",

En aquest sentit, la present Modificació puntual manté tant les superfícies de zones i sistemes, com els usos, com la intensitat d'aquests usos, com la densitat d'edificació, motiu pel qual no suposa cap modificació substancial que pugui afectar al medi ambient.

Així mateix, la present Modificació puntual manté Can Garrofa com a parc industrial (d'acord amb el planejament que es ve a modificar), motiu pel qual no estableix el marc per a l'autorització d'un futur projecte que no sigui previst pel planejament vigent.

Finalment, la present Modificació puntual ve a modificar el Pla Parcial del Sector Can Garrofa –aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 24 de juliol de 2007 i publicat al DOGC de data 11 de febrer de 2009 (número 5.316)– que ja va ser objecte d'avaluació ambiental; el qual, a la seva vegada, desenvolupava el planejament general vigent que, pel que fa al Sector Can Garrofa, també va ser subjecte a avaluació ambiental la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament d'Aiguaviva a l'àmbit de Can Garrofa –aprovada definitivament per la mateixa Comissió d'Urbanisme de Girona en data 4 de novembre de 2003 i publicada al DOGC de data 13 de febrer de 2004 (número 4.070)–. D'acord amb l'anterior, i pel simple fet que la present Modificació només ve a modificar petits paràmetres edificatoris, així com la reubicació del sistema viari per donar lloc a una parcel·la única, la mateixa no està subjecte a cap tràmit d'avaluació ambiental.

Pel que fa a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, la Disposició Addicional 8 de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableix les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, subratllant que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària *"els plans parcials urbanístics de delimitació", "el planejament urbanístic (...) que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000" i "les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental"*.

En aquest sentit, com que la present Modificació puntual no constitueix cap pla parcial urbanístic de delimitació, ni té cap efecte sobre la Xarxa Natura 2000, la mateixa no està subjecte a avaluació ambiental.

Per tot l'anterior, la present Modificació puntual no està subjecte a cap tràmit d'avaluació ambiental.

3.8 Justificació de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i compliment de les directrius de planejament.

La present Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa es regeix pel principi de desenvolupament urbanístic sostenible regulat a l'article 3 del TRLUC i 3 del RLUC, i s'ha redactat segons l'establert en les directrius de planejament dels articles 5, 6 i 7 del capítol II del RLUC.

L'article 3 del TRLUC, defineix el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible *"com la utilització racional del territori i el medi ambient" i la "preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals"*.

I els articles 5, 6 i 7 del RLUC, estableixen les directrius per al planejament urbanístic, exigint, en resum *"uns nivells adequats de protecció enfront dels riscos naturals i tecnològics i han de preservar de la urbanització", la "preservació front als riscos d'inundació" i la no alteració de "la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%."*

Al respecte, els plànols d'ordenació de la present Modificació puntual respecten les directrius aquí transcrits, en tant que dibuixen espais lliures verds generosos, es distancien de la carretera GI-533 i es distancien de la Masia Can Garrofa per una millor *"preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals"*. D'acord amb l'anterior, el present document respecta l'article 3 del TRLUC.

Així mateix, prèviament a l'elaboració del present document, s'ha realitzat un estudi topogràfic per garantir un bon coneixement dels possibles riscos naturals i geològics, que són inexistents. D'acord amb l'anterior, el present document respecta l'article 5 del RLUC.

També s'ha respectat, pel que fa a la inundabilitat del Sector, la franja de protecció de 20 metres al llarg de torrent de Can Garrofa que indica l'article 132bis de les Normes Subsidiàries (que conclou que la distància ha de ser de 20 metres d'acord amb l'estudi ambiental i d'inundabilitat que acompanyen la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament d'Aiguaviva a l'àmbit de Can Garrofa, aprovada definitivament per la mateixa Comissió d'Urbanisme de Girona en data 4 de novembre de 2003 i publicada al DOGC número 4.070 de data 13 de febrer de 2004). D'acord amb aquesta previsió, el present document també respecta l'article 6 del RLUC.

Finalment, la pendent del terreny de Can Garrofa, d'acord amb l'estudi topogràfic elaborat, no és superior al 20%, pel que també respecta l'article 7 del RLUC.

3.9 Justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic sobre mobilitat generada.

Les Normes Subsidiàries vigents no fixen pel Sector Can Garrofa determinacions sobre la mobilitat generada. De conformitat amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, sobre els estudis d'avaluació de la mobilitat generada, la present Modificació no ha de ser objecte d'aquests estudis.

Al respecte, en resum, l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, exigeix que sigui subjecte a estudi d'avaluació de la mobilitat generada el *"planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats"* o quan les actuacions *"una implantació singular"*, considerant implantacions singulars *"implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000."*

Així mateix, aquest article 3 subratlla que *"no és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants"*.

En tant que la present Modificació puntual no té per objectiu cap implantació singular (perquè està previst que al Polígon Industrial Can Garrofa hi treballin 200 treballadors i no hi hagi cap ús terciari que pugui motivar-hi viatges; motiu pel qual no hi haurà mai 5.000 viatges al dia al polígon), ni cap nou ús, ni cap nova activitat (més aviat al contrari, treu usos); i en tant que el municipi d'Aiguaviva té una població inferior a 5.000 habitants (té 763 habitants l'any 2016 segons l'IDESCAT), aquest expedient no ha d'anar acompanyat de cap estudi de la mobilitat generada.

No obstant l'anterior, en l'ordenació de la present Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa, pel que fa a la mobilitat, es manté l'article 17.1 "Justificació del compliment de mesures sobre mobilitat sostenible" del Pla Parcial.

3.10 Justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic sobre integració paisatgística.

D'acord amb l'article 20 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, la present Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa no ha de ser objecte d'aquests estudis.

Al respecte, l'article 20 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, estableix que un estudi d'impacte i integració paisatgística es requereix per un *"projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable"* i en *"altres supòsits en què ho estableixi una llei, una disposició de caràcter general o un pla territorial o urbanístic"*.

En tant que no estem davant de cap projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable, ni davant de cap altre supòsit en què ho estableixi una llei específica, ni el planejament general

d'Aiguaviva ho exigeix pel Sector Can Garrofa, aquest expedient no ha d'anar acompanyat de cap estudi d'impacte i integració paisatgística.

No obstant l'anterior, de conformitat amb l'article 132bis de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva, la present Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa, pel que fa a la integració paisatgística, estableix criteris arquitectònics i d'impacte per tal d'assegurar un bon establiment integrable amb l'entorn altament compromès, tal i com s'observa en els plànols d'ordenació, que dibuixen espais lliures verds generosos, es distancien de la carretera GI-533, i es distancien de la Masia Can Garrofa per una millor preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals.

Per altra banda, tal i com s'ha especificat en el punt 3.3, pel que fa a la integració paisatgística del sector, i seguint l'establert a l'Avaluació Preliminar d'Impacte Ambiental que consta en el *"Text Refós de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries del Planejament d'Aiguaviva del Gironès en l'àmbit de Can Garrofa"* i en l'*"Estudi Ambiental del Pla Parcial de Can Garrofa"*, el projecte d'urbanització haurà de definir pantalles visuals com a elements que corregeixin l'impacte visual i paisatgístic de les edificacions industrials, en tot el perímetre del Sector.

En el mateix sentit, les espècies vegetals seran les definides a l'Avaluació Preliminar d'Impacte Ambiental que consta en el *"Text Refós de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries del Planejament d'Aiguaviva del Gironès en l'àmbit de Can Garrofa"* i en l'*"Estudi Ambiental del Pla Parcial de Can Garrofa"*.

Així mateix, la present modificació, que constitueix una parcel·la única, fomenta que sigui una única indústria la que s'implanti a Can Garrofa, amb les conseqüents evidents millores paisatgístiques que aquesta actuació pot comportar a l'àmbit pel que fa al disseny unitari i a la projecció homogènia de totes les seves construccions.

Des del punt de vista de l'impacte visual de les edificacions, els edificis que es projectaran al Sector Can Garrofa, seguiran una línia projectual única, per a garantir la uniformitat i l'estètica de les edificacions dins de l'heterogeneïtat dels diferents edificis que es podran ubicar al Sector. En aquest sentit, el fet que la parcel·la sigui única i indivisible facilitarà aquesta consigna.

Finalment, convé subratllar que l'increment del volum màxim edificable i de l'altura màxima edificable, en tant que són paràmetres que s'adapten a les necessitats edificatòries de les actuals i modernes instal·lacions altament productives que es recolzen en plataformes logístiques automatitzades que necessiten d'una major altura (sense incrementar número de plantes), atrauran a Can Garrofa a una indústria de qualitat, moderna i productiva, el que promourà que la homogeneïtat paisatgística analitzada en el paràgraf anterior quedi reforçada.

3.11 Justificació que es respecten les Servituds Aeronàutiques.

La present Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa respecta les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona, tal i com es justifica al plànol d'informació número 6.

3.12 Compliment de l'establert en els articles 97, 98, 99 i 100 del TRLUC.

D'acord amb l'article 97 del TRLUC, de justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic, aquest és coherent amb el model d'ordenació que ve a modificar (Can Garrofa seguirà essent un polígon industrial) i no consisteix en cap actuació excepcional (pel mateix motiu anterior).

L'article 98 del TRLUC, de modificació dels espais lliures o equipaments no és d'aplicació en aquest document, ja que la present Modificació puntual no els modifica, podent-hi únicament haver petites alteracions pel que fa a la ubicació, però no pel que fa a la superfície ni al percentatge que representen dins l'àmbit.

L'article 99 del TRLUC, sobre modificacions que suposin un increment de sostre edificable, de la densitat d'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos, tampoc és d'aplicació en aquest document, en tant que la present Modificació puntual manté l'ús industrial, així com el sostre edificable i la intensitat de l'ús privatiu que ja preveu el Pla Parcial que ve a modificar.

L'article 100 del TRLUC, sobre reserves per a sistemes urbanístics degut a les modificacions que augmenten sostre o densitat, tampoc és d'aplicació en aquesta Modificació puntual, perquè, com s'ha esmentat en el paràgraf anterior, manté el sostre edificable i la intensitat de l'ús privatiu que ja preveu el Pla Parcial que ve a modificar.

3.13 Compromisos i garanties adquirits per la Junta de Compensació.

La Junta de Compensació del Pla Parcial del Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva manté els compromisos adquirits en relació al Pla Parcial que es ve a modificar, així com els que legalment corresponguin.

4. QUADRE DE DADES

4.1 Quadre de superfícies del pla parcial sector industrial Can Garrofa vigent i de la Modificació proposada.

Pla Parcial			230.155,00			100%		
SISTEMES			SUPERFÍCIE (m²)			%		
Espais Verds			56.714,24			24,64		
E. Esportiu			6.505,70			5,18		
E. Públic			5.116,28					
Serveis Tècnics			300,00					
Vials i Aparc.			46.556,30			20,23		
ZONES			SUPERFÍCIE			%		
Industrial			107.649,66			49,95		
Terciari			7.312,82					

Modificació			230.155,00			100%		
SISTEMES			SUPERFÍCIE (m²)			%		
Espais Verds			56.714,24			24,64		
E. Esportiu			6.505,70			5,18		
E. Públic			5.116,28					
Serveis Tècnics			300,00					
Vials i Aparc.			46.556,30			20,23		
ZONES			SUPERFÍCIE			%		
Industrial			114.962,48			49,95		

4.2 Quadre d'aprofitaments urbanístics del pla parcial sector industrial Can Garrofa vigent i de la Modificació proposada.

Pla Parcial Vigent			
ÚS	Illà	Parcel·la	Superfície Sostre (m²st)
Sòl Industrial	1	A	7.343,11
	5	B	6.496,62
	4	C	18.664,49
	3	D	20.303,86
	2	E	8.315,21
	2	F	13.023,47
	2	H	2.434,44
	6	J	3.665,22
	6	K	5.777,27
	6	L	9.344,9
	6	M	2.872,27
	7	N	3.706,51
	7	O	2.280,43
	7	P	3.421,86
Total Sòl Industrial			107.649,66
Sòl Terciari	8	G	3.656,41
	9	I	3.656,41
Total Sòl Terciari			7.312,82
TOTAL			114.962,48

Modificació de Pla Parcial			
ÚS	Illà	Parcel·la	Superfície Sostre (m²st)
Sòl Industrial	1	A	114.962,48
Total Sòl Industrial			114.962,48
TOTAL			114.962,48

5. NORMATIVA URBANÍSTICA

Article 1: modificació de l'article 1 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 1 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"Art. 1. Naturalesa

Aquest Pla té la condició de pla parcial urbanístic i respecta en totes les seves determinacions la normativa urbanística vigent."

Article 2: modificació de l'article 3 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 3 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"Art. 3. Vigència

Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida."

Article 3: modificació de l'article 5 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 5 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"Art. 5. Interpretació

La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el planejament urbanístic general d'Aiguaviva."

Article 4: modificació de l'article 10 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 10 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"Art. 10. Desenvolupament

Per al desenvolupament del present Pla Parcial urbanístic es redactaran projectes de reparcel·lació, així com el projecte d'urbanització complementari, els quals respectaran les determinacions del Pla Parcial urbanístic i del planejament urbanístic general d'Aiguaviva."

Article 5: derogació de l'article 11 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es deroga l'article 11 del Pla Parcial Can Garrofa.

Article 6: modificació de l'article 12 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 12 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"Art. 12. Pla de millora urbana i Projectes d'urbanització Complementaris

1. Es podran redactar Plans de Millora Urbana d'acord amb el que preveu la normativa urbanística vigent, per regular la composició volumètrica i de les façanes.

2. Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin en desenvolupament del Pla Parcial urbanístic del sector Can Garrofa, hauran d'ajustar-se al que disposa la normativa urbanística vigent i la normativa sectorial que li siguin d'aplicació. Així mateix, serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la normativa sectorial aplicable en matèria d'accessibilitat i no discriminació per l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats."

Article 7: modificació de l'article 13 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 13 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"Art. 13. Sistema d'actuació, compromisos i garanties.

"L'execució del Pla Parcial urbanístic del Sector Can Garrofa, es farà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica. L'aplicació d'aquest sistema comporta que els propietaris del polígon aportin el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i executen les obres d'urbanització a càrrec de dits propietaris, que es constitueixen en junta de compensació. Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris afectats.

De conformitat amb la normativa urbanística vigent, es detallen els compromisos que adquireixen els promotors per l'execució del Pla.

L'aprovació del Pla Parcial requerirà per la seva publicació i executivitat, la protocol·lització dels compromisos que, al marge de les obligacions establertes amb caràcter general a la normativa urbanística vigent, hagin de ser contrets entre promotor i Ajuntament així com els que aquell assumeixi davant dels futurs propietaris, en relació amb els terminis d'execució de les obres d'urbanització i per la implantació de serveis i també en quan a conservació de la urbanització.

En compliment de la normativa urbanística vigent es detallen les garanties que s'hauran de constituir per respondre dels compromisos concrets pel promotor del Pla Parcial.

Per l'acord d'aprovació definitiva d'un pla urbanístic derivat d'iniciativa privada, és requisit previ que assegurí l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització, corresponent a la implantació de serveis i execució de les obres d'urbanització, segons avaluació econòmica del propi pla parcial."

Article 8: modificació de l'article 15 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 15 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"Art. 15. Procediment

El procediment a seguir per a l'execució del Pla Parcial urbanístic s'ajustarà al que disposi la normativa urbanística vigent."

Article 9: modificació de l'article 16 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 16 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"Art. 16. Sistemes i zones

1. El Pla Parcial urbanístic del sector Can Garrofa, conté les següents qualificacions, que segueixen les establertes en el planejament urbanístic general d'Aiguaviva del Gironès:

Sistemes:

- Sistema d'espais verds
- Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics.
- Sistema de vialitat i estacionament

Zones:

- Zona Industrial"

2. Servituds aeronàutiques derivades de l'aeroport de Girona.

Seran d'aplicació al sector de Can Garrofa les següents prescripcions sobre servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona:

1. L'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva execució (incloses les grues de construcció o similars), requerirà resolució favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret sobre servituds aeronàutiques.

2. Cal que es faci la inscripció de l'afectació per servituds aeronàutiques en el Registre de la Propietat i en els termes següents:

"Aquesta finca es troba inclosa en zona de servituds aeronàutiques legals corresponents a l'aeroport de Girona. Com a conseqüència d'aquesta proximitat a les instal·lacions aeroportuàries i de la seva situació sota les trajectòries de les maniobres de les aeronaus que hi operen, està sotmesa a eventuais vols a baixa altura".

3. Afeccions acústiques derivades de l'aeroport de Girona.

Seran d'aplicació al sector de Can Garrofa, les següents prescripcions sobre afeccions acústiques de l'aeroport de Girona:

1. En cas d'implantar-se construccions dins la zona afectada per la petja de soroll, a més de correspondre a usos compatibles amb aquesta afecció, hauran d'estar convenientment insonoritzades per complir amb els nivells d'immissió establerts en el document bàsic DB-HR (protecció al soroll) del Codi Tècnic de l'Edificació, que estableix uns nivells

Leq d'immissió de soroll aeri, sense que el cost hagi de córrer en cap cas a càrrec del titular de l'aeroport.

2. Cal que es faci constar, mitjançant anotació al corresponent Registre de la Propietat, d'acord amb allò disposat en l'article 51 del RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i al Reial decret 1093/1997, l'afecció sonora en els termes següents:

"Aquesta finca es troba sotmesa a un nivell d'afecció sonora produïda pel sobrevol i les maniobres d'aeronaus que operen a l'aeroport de Girona, de fins a Leq dia = 60 dB(A) o Leq nit = 50 dB (A) (Nivell sonor continu expressat en decibels escala A, corresponent a la mateixa quantitat d'energia que el soroll real variable considerat, en un punt determinat, durant tot el període diürn o nocturn".

Article 10: modificació de l'article 17 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 17 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"Art. 17. Regulació detallada dels sistemes

El present Pla Parcial urbanístic manté els conceptes, determinacions i terminologia pels sistemes definits en el planejament urbanístic general d'Aiguaviva del Gironès, així com les condicions, normatives generals que li són d'aplicació.

En caràcter particular resulten d'aplicació les següents categories:

- Dins el sistema d'espais verds:

1. El sistema de places, parcs i jardins urbans. En aquesta àrea es procedirà a completar la vegetació amb espècies autòctones. Tanmateix es preveu mantenir la riera, amb una urbanització adequada al tipus d'entorn més natural. Per la resta de condicions seran d'aplicació les determinacions de la normativa general.

- Dins el sistema d'equipaments comunitaris:

Es reserva sòl per Serveis Tècnics.

1. El sistema d'equipament. En aquesta àrea d'acord amb les condicions de l'entorn tindrà una ocupació del 20%, i l'alçada màxima de 10m. La separació de l'edificació respecte la carretera serà de 70m.
2. "4d" Equipament esportiu:
 - Ocupació màxima: 20%.
 - Alçada màxima: 10 m (podrà ser ultrapassada excepcionalment quan se'n justifiqui la necessitat i amb l'informe favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria).
 - Separació mínima de l'edificació a la carretera GI-533: 70,00 m.

- Dins el sistema viari:

1. La xarxa viària urbana.
2. La xarxa viària de vianants."

Article 11: modificació de l'article 17.1 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 17.1 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"Art. 17.1 Justificació del compliment de mesures sobre mobilitat sostenible.

Si bé el planejament urbanístic general vigent no fixa pel sector determinacions sobre mobilitat sostenible, l'ordenació del Pla Parcial preveu diverses actuacions per facilitar-la.

Es mantenen com a accessos els camins a Can Garrofa existents, i es proposa una secció de vial per facilitar el trànsit de vianants amb comoditat, també es reserva el sòl dins la faixa de separació dels 100 m per construir un itinerari de carril per bicicletes, per poder accedir al polígon des de Girona i els municipis veïns."

Article 12: modificació de l'article 18 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 18 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"Art. 18. Regulació detallada de les zones

El present Pla Parcial urbanístic manté els conceptes, determinacions i terminologia de les zones definides en planejament urbanístic general vigent d'Aiguaviva del Gironès."

Article 13: modificació de l'article 19 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"Art. 19 Determinacions particulars per a la Zona Industrial.

Definició.

Comprèn els terrenys destinats principalment a la ubicació d' indústries i magatzems que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que manipulin o dels elements tècnics emprats no generin situacions de risc per la salubritat i seguretat públiques i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc en les persones, les coses i el medi ambient."

Article 14: modificació de l'article 19.1.1 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.1.1 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"1.1) Edificabilitat neta màxima.

L'edificabilitat neta és de 1'00 m²s/m²s."

Article 15: modificació de l'article 19.1.2 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.1.2 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"1.2) Ocupació

La ocupació màxima serà del 70%."

Article 16: modificació de l'article 19.1.3 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.1.3 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"1.3) Volum.

El volum màxim edificable és de 11,5m³/m². El volum màxim que resulti d'aplicar aquest valor constituirà l'embolcall de tota la edificació a construir en tot el sòl industrial definit en aquest Pla Parcial."

Article 17: modificació de l'article 19.1.4 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.1.4 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"1.4) Alçada reguladora màxima.

L'alçada reguladora màxima serà de 14m (PB+2), en general, que podran ser sobrepassats, dins el límit identificat amb aquest fi en els plànols d'ordenació, sense representar més del 25% del Sòl Privat:

a) fins arribar als 20m (PB+2) per necessitats de producció.

b) fins arribar a 18m (PB+4) quan l'edificació es destini a oficines associades a la pròpia activitat industrial."

Article 18: modificació de l'article 19.1.5 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.1.5 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"1.5) Parcel·la única i indivisible.

Es constituirà una parcel·la única i indivisible."

Article 19: modificació de l'article 19.1.6 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.1.6 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"1.6) Separacions.

L'edificació haurà de separar-se dels lindars 7,5 m, excepte al vial paral·lel a la carretera Gi-533 on aquesta distància vindrà determinada per la separació obligatòria de 100 m a l'eix de la carretera i de 12,60 m des del límit de parcel·la en aquest vial."

Article 20: modificació de l'article 19.2.1 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.2.1 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"2.1) Ordenació de l'edificació

En aquesta zona el tipus d'edificació és en edificació aïllada, en separació definida als límits de parcel·la.

No obstant es podrà admetre la construcció de naus agrupades en les condicions establertes en l'apartat 2.2 d'aquest article."

Article 21: modificació de l'article 19.2.2 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.2.2 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"2.2) Agrupació d'establiments per parcel·la.

Actuant en el Règim de Propietat Horitzontal és a dir mantenint indivisible la parcel·la, es podran agrupar establiments que formin un conjunt arquitectònic únic, amb una amplada mínima de façana de 10m i una superfície mínima en planta baixa de 300m². El número màxim d'establiments serà el que resulti de dividir la superfície de la parcel·la per 800m²."

Article 22: modificació de l'article 19.2.3 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.2.3 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"2.3) Determinació de l'alçada reguladora.

El punt de referència per l'aplicació de l'alçada reguladora màxima serà el que vindrà definit per la planta que tingui consideració de planta baixa a cadascuna de les plataformes d'anivellament que es podran generar a la parcel·la segons les prescripcions de l'article 19.2.5.

La cota de planta baixa respecte de la plataforma on sigui ubicada podrà variar 1 metre respecte el nivell de la plataforma segons estableix l'article 19.2.7."

Article 23: modificació de l'article 19.2.4 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.2.4 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"2.4) Tanques perimetrals.

Les tanques que donen front a la via pública es col·locaran a la alineació de carrer, tindran una alçada màxima de 2,00metres i podran ser opaques fins una alçada de 1,20m, considerada des de la rasant de la futura plataforma interior. En el cas que els murs d'anivellació de terres als límits de parcel·la superin l'alçada de 1,2 m, les tanques perimetrals hauran de ser permeables en tota la seva alçada (2,00 metres considerats des de la rasant de la futura plataforma interior).

Per la formació de tanques vegetals, s'utilitzaran les espècies arbòries i arbustives recomanades a l'informa mediambiental."

Article 24: modificació de l'article 19.2.5 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.2.5 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"2.5) Adaptació topogràfica del terreny.

Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits de la parcel·la no es podran situar a més de 2,50m per sobre o a més de 2,50m per sota la rasant del vial al límit de la parcel·la.

Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis), s'hauran de disposar de tal manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base).

Els murs d'anivellació de terres als límits de parcel·la o al límit del sector no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 2,50m per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3m."

Article 25: derogació de l'article 19.2.6 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es deroga l'article 19.2.6 del Pla Parcial Can Garrofa.

Article 26: modificació de l'article 19.2.7 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.2.7 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"2.7) Soterranis.

S'admet una planta soterrània en les següents condicions:

a) Tenir el sostre com a màxim 1m per sobre de la cota que defineix l'alçada reguladora màxima establerta a l'article 19.2.3.

c) L'alçada lliure màxima serà de 3,5m.

d) Els usos seran de magatzem i aparcament i serveis tècnics."

Article 27: modificació de l'article 19.2.8 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.2.8 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"2.8) Espais no edificables.

Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser dedicats a aparcament o a vials interiors o a serveis tècnics. Els espais que no siguin dedicats a aquests usos s'hauran d'enjar-dinar obligatòriament. Hom podrà cobrir l'espai destinat a aparcament amb elements de protecció oberts, que no impliquin una obra permanent d'edificació, que caldrà definir-ho en el projecte d'edificació de sol·licitud de llicència municipal.

Fora de límit del gàlib de l'alineació de naus definida al plànol 0.1 Zonificació i superfícies només es podran situar serveis exclusius de les companyies subministradores."

Article 28: modificació de l'article 19.2.10 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.2.10 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma se-güent:

"2.10) Cossos i elements sortints

Fora de límit del gàlib de l'alineació de naus definida al plànol 0.1 Zonificació i superfícies es podran situar cossos, elements sortints i marquesines amb un vol màxim de 1.50 m."

Article 29: modificació de l'article 19.2.11 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.2.11 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma se-güent:

"2.11) Qualitat arquitectònica de l'edificació.

L'edificació o edificacions dintre d'una mateixa parcel·la tindran un tractament compositiu uni-tari, inclòs les edificacions auxiliars.

El tractament unitari del volum edificatori quan es desenvolupi l'agrupació d'establiments de diverses activitats industrials en una mateixa parcel·la, estarà solucionat en el projecte de sol·licitud de llicència municipal, en quan a disposició d'accessos, aparcaments en espais lliures d'edificació, disposició de portes practicables de l'activitat i portes de vianants en façana, com-posició d'obertures i de massissos en el pla de façana, per inserís el logos o rètol de l'empresa, disseny de la tanca comuna de front de vial i laterals."

Article 30: modificació de l'article 19.3 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 19.3 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"3. Condicions reguladores d'usos

Els establiments industrials compliran la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.

En la zona d'usos Industrials s'admeten els usos següents:

1. Oficines: son permeses en la zona industrial els despatxos propis de l'activitat de cada establiment industrial.

2. Industrial.

3. Logístic.

4. Magatzem."

Article 31: derogació de l'article 20 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es deroga l'article 20 del Pla Parcial Can Garrofa.

Article 32: modificació de l'article 21 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 21 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"Art. 21 Reserva i condicions d'aparcament

Al Sistema de vials i aparcaments es garantirà la construcció d'un mínim de 450 places d'es-tacionament."

Article 33: modificació de l'article 22 del Pla Parcial Can Garrofa.

Es modifica l'article 22 del Pla Parcial Can Garrofa que queda redactat de la forma següent:

"Art. 22 Disposicions Addicionals

1. Per tot el que no estigui especificat en les normes particulars, s'entén que resulta d'aplicació el que disposa el planejament urbanístic general d'Aiguaviva del Gironès.

2. D'acord amb el que estableix el planejament urbanístic general i la Legislació vigent caldrà reservar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a favor de l'A-juntament."

6. PLA D'ETAPES, CESSIONS I COMPENSACIÓ ECONÒMICA.

6.1 Pla d'etapes.

Es manté el que estableix el Pla Parcial Can Garrofa que es modifica: una sola etapa de 4 anys.

6.2 Cessions a l'Ajuntament.

En tant que el present instrument de planejament dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, d'acord amb l'article 45.3 de la TRLUC, es cedirà a l'Ajuntament l'equivalent econòmic del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'aquesta Modificació puntual.

6.3 Compensació econòmica.

En tant que el present instrument de planejament dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, d'acord amb l'article 126.1.c) del TRLUC, els propietaris de l'àmbit d'aquesta Modificació puntual no adjudicatari d'aquesta parcel·la única i indivisible seran indemnitzats amb l'equivalent econòmic dels drets urbanístics que els corresponguin.

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

7.1 Cost de les obres d'urbanització.

El Projecte d'Urbanització de la Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa que s'ha tramès a l'Ajuntament d'Aiguaviva paral·lelament a aquesta Modificació puntual preveu unes despeses d'urbanització d'onze milions quatre-cents seixanta-quatre mil vuit-cents vuitanta-un euros amb noranta-un cèntims (11.464.881,91 €), IVA exclòs.

Mitjançant aquesta previsió, es realitza el següent càlcul de repercussió dels costos d'urbanització pel desenvolupament de la present Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Can Garrofa.

7.2 Repercussió dels costos d'urbanització.

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de superfície de sòl, sense considerar les despeses de planejament i gestió, és la següent:

$$\frac{11.464.881,91 \text{ €}}{230.155,00 \text{ m}^2 \text{ sòl brut}} = 49,81 \text{ €/m}^2 \text{ sòl brut de l'àmbit de la Modificació.}$$

$$\frac{11.464.881,91 \text{ €}}{114.962,48 \text{ m}^2 \text{ sòl net}} = 99,73 \text{ €/m}^2 \text{ sòl net de la parcel·la única indivisible.}$$

$$\frac{11.464.881,91 \text{ €}}{46.556,30 \text{ m}^2 \text{ sòl net}} = 246,26 \text{ €/m}^2 \text{ sòl de vials i aparcaments de l'àmbit.}$$

7.3 Previsió d'altres despeses i indemnitzacions.

A les despeses d'execució de les obres d'urbanització s'hi afegixen les despeses de gestió pròpies del desenvolupament de l'àmbit objecte d'aquesta Modificació puntual: costos derivats de la redacció dels documents de planejament, del projecte d'urbanització, del projecte de reparcel·lació, de la direcció d'obra, entre d'altres.

7.4 Informe de sostenibilitat econòmica.

Aquest Informe de sostenibilitat econòmica preveu ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació, manteniment d'infraestructures i prestació de serveis d'acord amb l'establert a l'article 66.1.d del TRLUC.

Pel que fa a les despeses municipals,

Seràn les que es poden derivar de l'actuació urbanística consistent en la construcció dels equipaments municipals del Sector Can Garrofa així com les despeses pròpies del desenvolupament normal d'aquests equipaments.

Així mateix, les despeses municipals consistiran en el manteniment del sistema espais verds, el sistema de serveis tècnics i el sistema viari i d'aparcaments.

I pel que fa als ingressos municipals,

L'impacte econòmic d'aquesta Modificació puntual anirà associada als tributs que l'Ajuntament d'Aiguaviva percebi en relació a l'execució del Sector Can Garrofa i en relació a l'obertura de l'activitat industrial; entre altres.

- (a) Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ordenança fiscal núm. 4).
- (b) Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (ordenança fiscal núm. 5).

- (c) Taxa per llicència d'obertura d'establiments (ordenança fiscal núm. 8).
- (d) Taxa de clavegueram (ordenança fiscal núm. 11).
- (e) Taxa per llicències urbanístiques (ordenança fiscal núm. 27).
- (f) Taxa per a la tramitació de l'autorització ambiental, la llicència ambiental o la comunicació prèvia (ordenança fiscal núm. 36).
- (g) Impost d'Activitats Econòmiques (ordenança fiscal núm. 1).
- (h) Impost de vehicles de tracció mecànica (ordenança fiscal núm. 2).
- (i) Impost de Béns Immobles (ordenança fiscal núm. 3).
- (j) Taxa pel servei de recollida d'escombraries (ordenança fiscal núm. 6).
- (k) Taxa del servei d'abastament d'aigua potable (ordenança fiscal núm. 7).

Finalment, l'Ajuntament percebrà ingressos corrents provinents del normal funcionament dels nous equipaments, en funció del servei que es decideixi desenvolupar en els mateixos per part de la Corporació.

Barcelona, Maig de 2017

Els autors,



Norbert Torres i Pugès
Enginyer Camins Canals i Ports



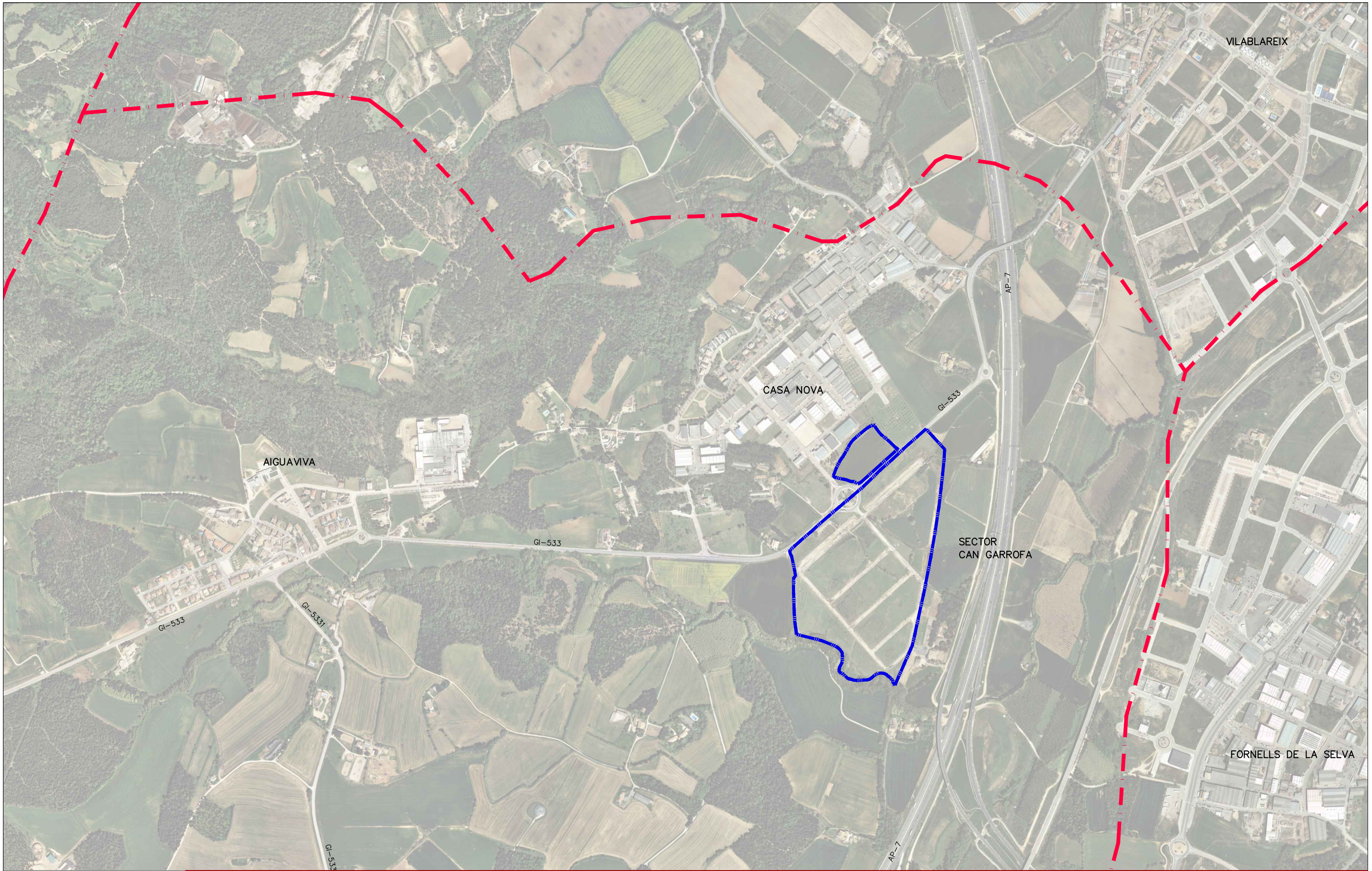
Rafael Tejada Ramírez
Arquitecte

* * *

8. PLÀNOLS

8.1 Plànols d'Informació

1. Emplaçament.
2. Planejament vigent.
3. Estructura de la propietat.
4. Topografia i estat actual.
5. Afeccions acústiques
6. Servituds Aeronàutiques



Junta de Compensació
del Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva



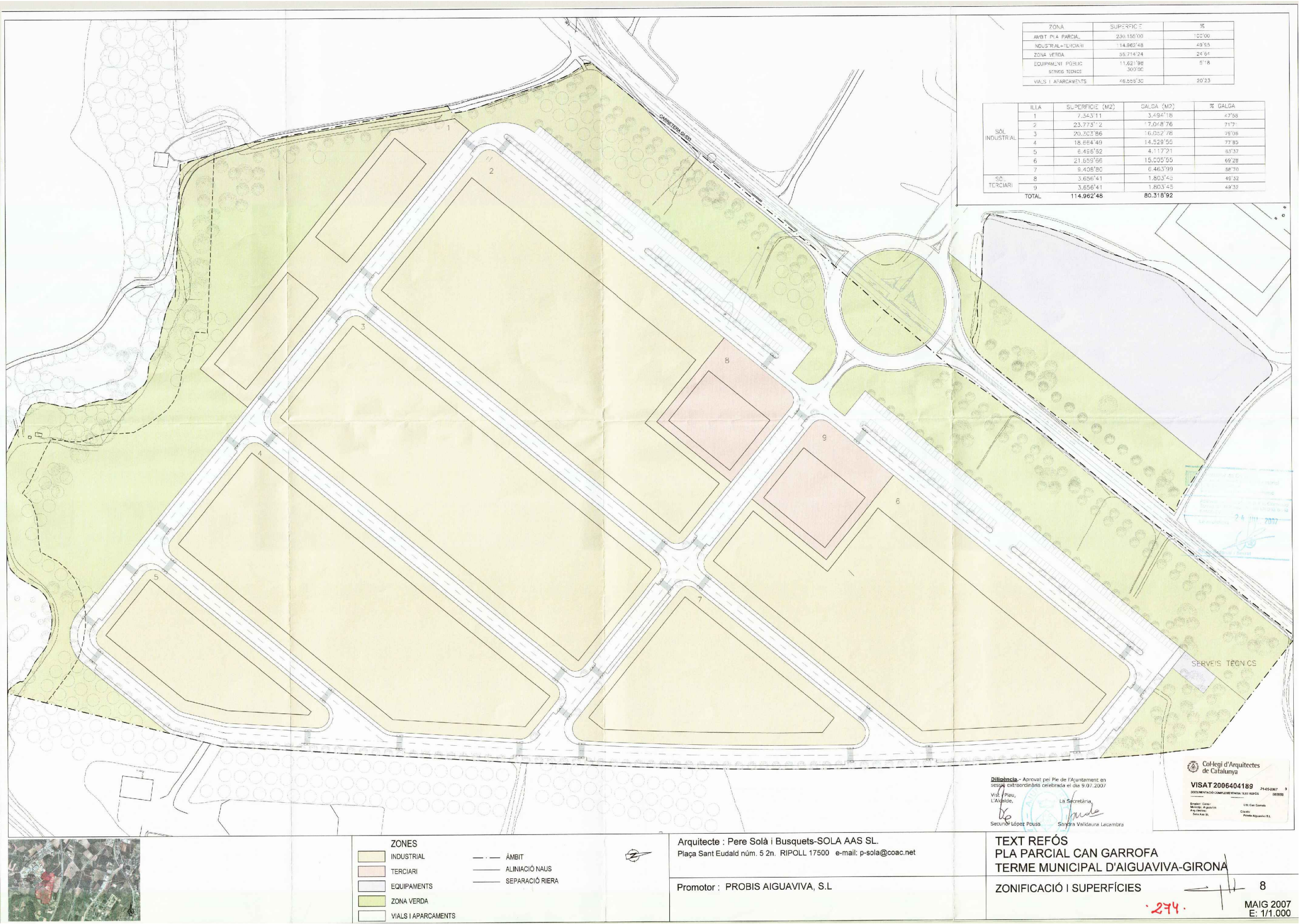
LÍMITS
— Sector Can Garrofa
- - - Terme Municipal Aiguaviva

Norbert Torres
Eng. de Camins C. i P.
Rafael Tejada
Arquitecte

EMPLAÇAMENT

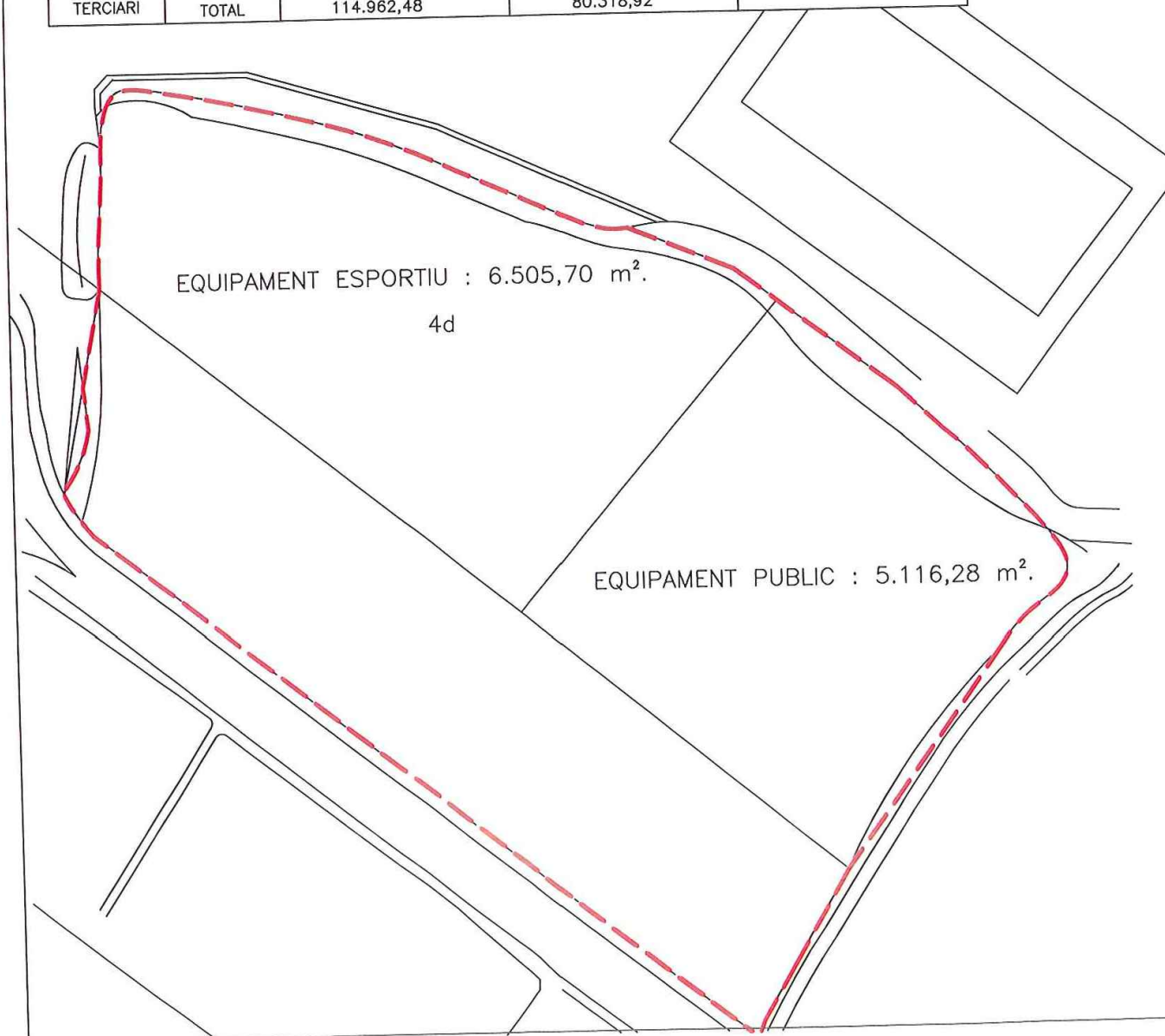
Maig 2017
din A1: 1/5000 din A3: 1/10000
0 50 100 150 200 250m

Modificació del Pla Parcial Can Garrofa
al Terme Municipal d'Aiguaviva. Girona



ZONA	SUPERFICIE	%
AMBIT PLA PARCIAL	230.155,00	100,00
INDUSTRIAL + Terciari	114.962,48	49,95
ZONA VERDA	56.714,24	24,64
EQUIPAMENT ESPORTIU	6.505,70	5,18
EQUIPAMENT PUBLIC	5.116,28	
SERVEIS TECNICS	300,00	
VIALS I APARCAMENTS	46.556,30	20,23

	ILLA	SUPERFICIE (M²)	GALGA (M²)	% GALGA
SÒL INDUSTRIAL	1	7.343,11	3.494,18	47,58
	2	23.773,12	17.048,76	71,71
	3	20.303,86	16.052,78	79,06
	4	18.664,49	14.529,55	77,85
	5	6.496,62	4.117,21	63,37
	6	21.659,66	15.005,55	69,28
	7	9.408,80	6.463,99	68,70
	8	3.656,41	1.803,45	49,32
SÒL Terciari	9	3.656,41	1.803,45	49,32
	TOTAL	114.962,48	80.318,92	



Diligència. - Document aprovat INCIALMENT pel Ple celebrat en sessió ordinària el 10 de juny de 2010.

Vist i Plau,
L'Alcalde,
Joaquim Mateu i Bosch

El Secretari,
Ignasi Prádanos Duran

Diligència. - Document aprovat PROVISIONAL pel Ple celebrat en sessió extraordinària el 7 d'octubre de 2010.

Vist i Plau,
L'Alcalde,
Joaquim Mateu i Bosch

El Secretari,
Ignasi Prádanos Duran

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament pel conseller de
Territori i Sostenibilitat en data
22 MARÇ 2011
La secretària de la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya
[Signature]
Dolors Vergés Fernández

PLÀNOL D'ORDENACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL "CAN GARROFA"

CONTINGUT: Assignació d'ús esportiu a una part de la zona d'equipaments públics del sector

O-1: PROPOSTA MODIFICACIÓ DEL
PLA PARCIAL "CAN GARROFA"

ESCALA : 1/1000

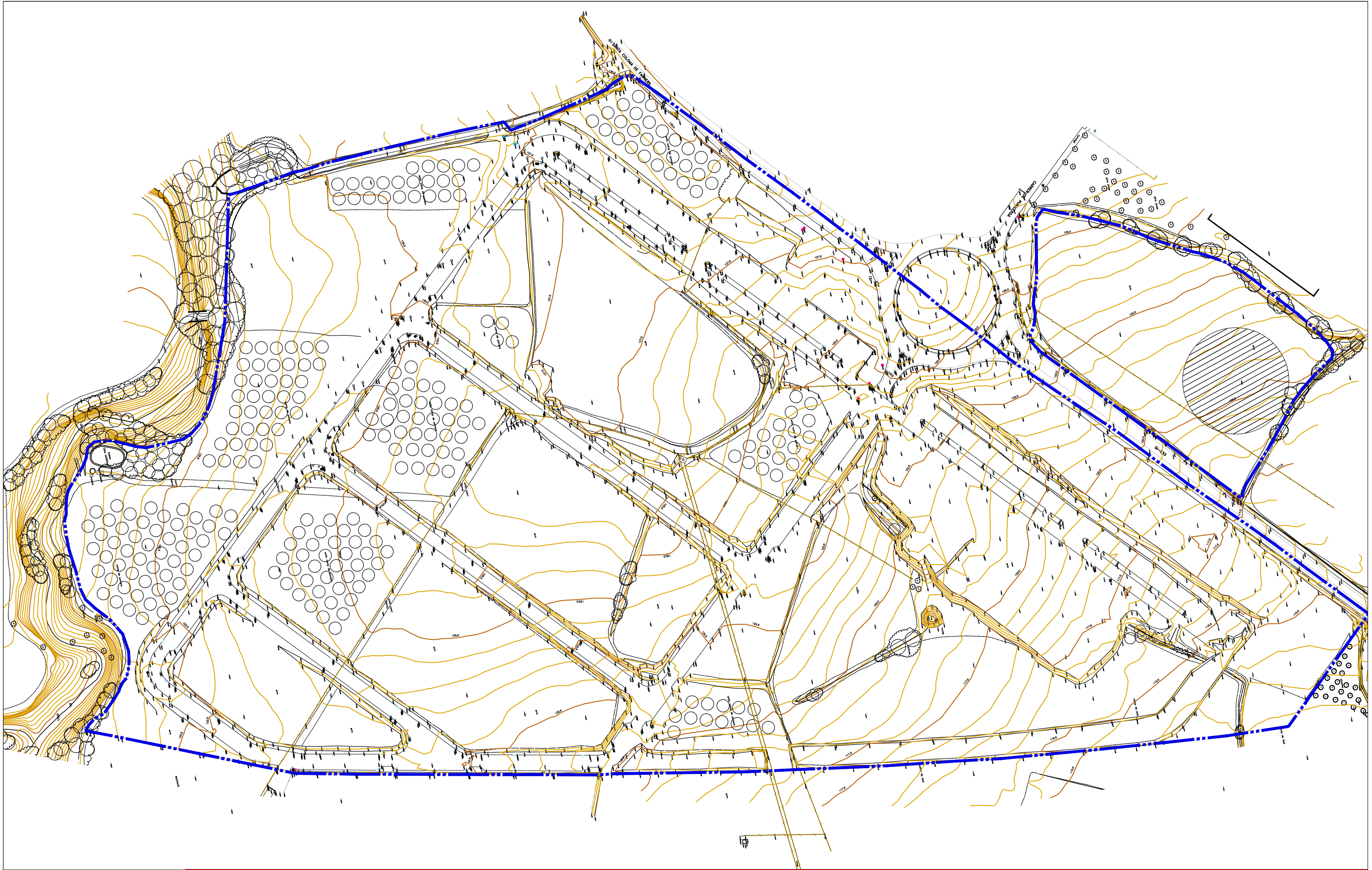
PROMOCIÓ : Ajuntament d'Aiguaviva

REDACCIÓ : Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament d'Aiguaviva
Setembre de 2010

Propietari	m ² sòl industrial	m ² sòl terciari	Parcel·les adjudicades
Laboratorios HIPRA S.A.	58.488,44 m ²	3.976,67 m ²	B, C, D ,F, G, I
Laboratorios HIPRA S.A.	11.722,92 m ²	796,78 m ²	I, J, K, O
Laboratorios HIPRA S.A.	9.344,90 m ²	634,81 m ²	I, L
Laboratorios HIPRA S.A.	8.315,21 m ²	564,92 m ²	E, I
Laboratorios HIPRA S.A.	3.706,51 m ²	247,91 m ²	I, N
Laboratorios HIPRA S.A.	2.872,27 m ²	195,12 m ²	I, M
Laboratorios HIPRA S.A.	2.434,44 m ²	165,38 m ²	I, H
AJUNTAMENT AIGUAVIVA	10.764,97 m ²	731,28 m ²	A, I, P
TOTAL	107.649,66 m²	7.312,82 m²	



Districte d'Urbanisme i Seguretat
Ajuntament d'Aiguaviva
Vila-plana
Joan Maria i Horta
Alcalde



Junta de Compensació
del Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva



ARQUEOLOGIA

 Zona de sondeigs arqueològics

LIMITS  Sector Can Garrofa

Norbert Torres
Eng. de Camins C. i P.

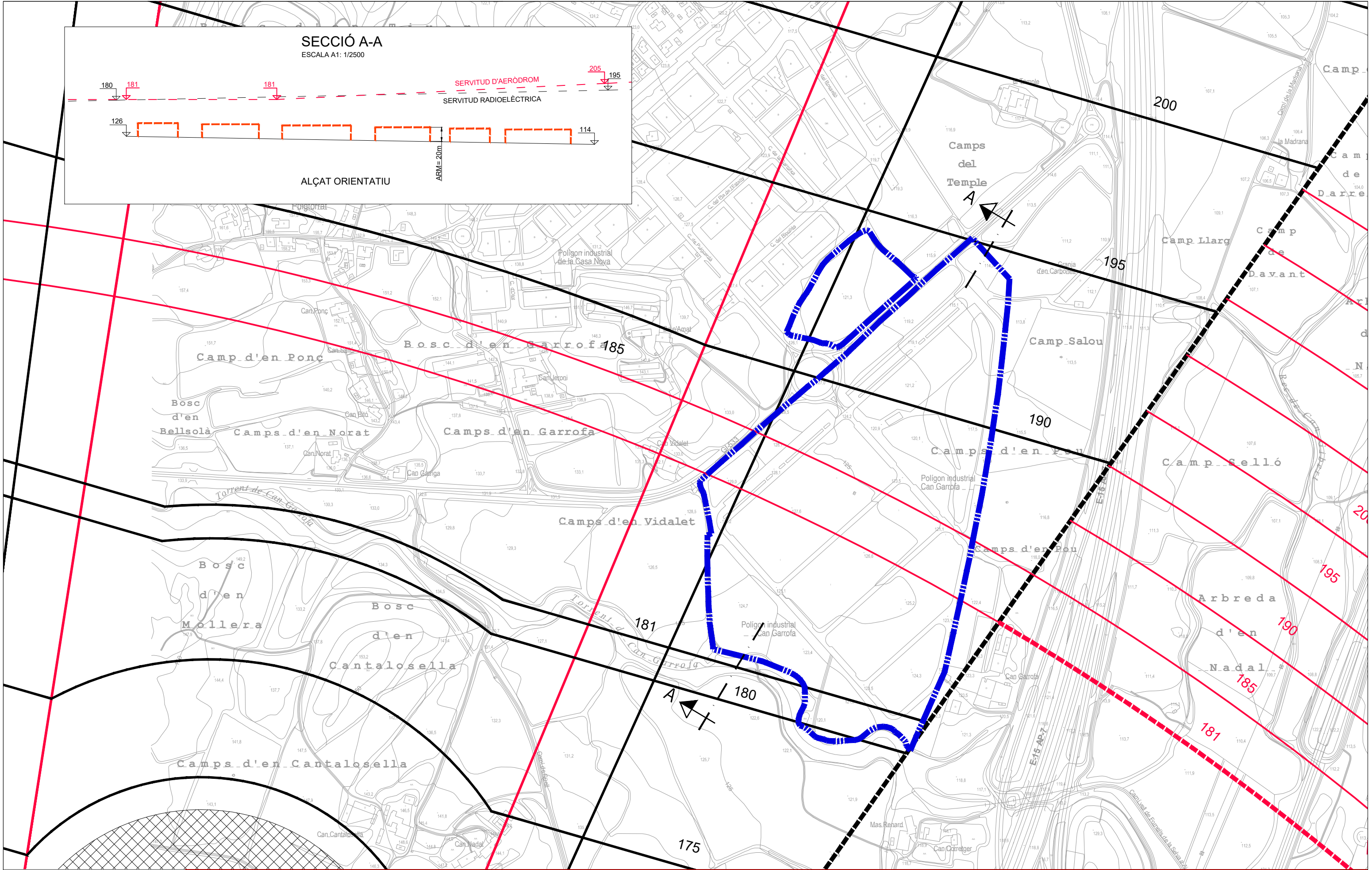
Rafael Tejada
Arquitecte

TOPOGRAFIA I ESTAT ACTUAL

Maig 2017

  din A1: 1/1000 din A3: 1/2000

Modificació del Pla Parcial Can Garrofa
al Terme Municipal d'Aiguaviva. Girona



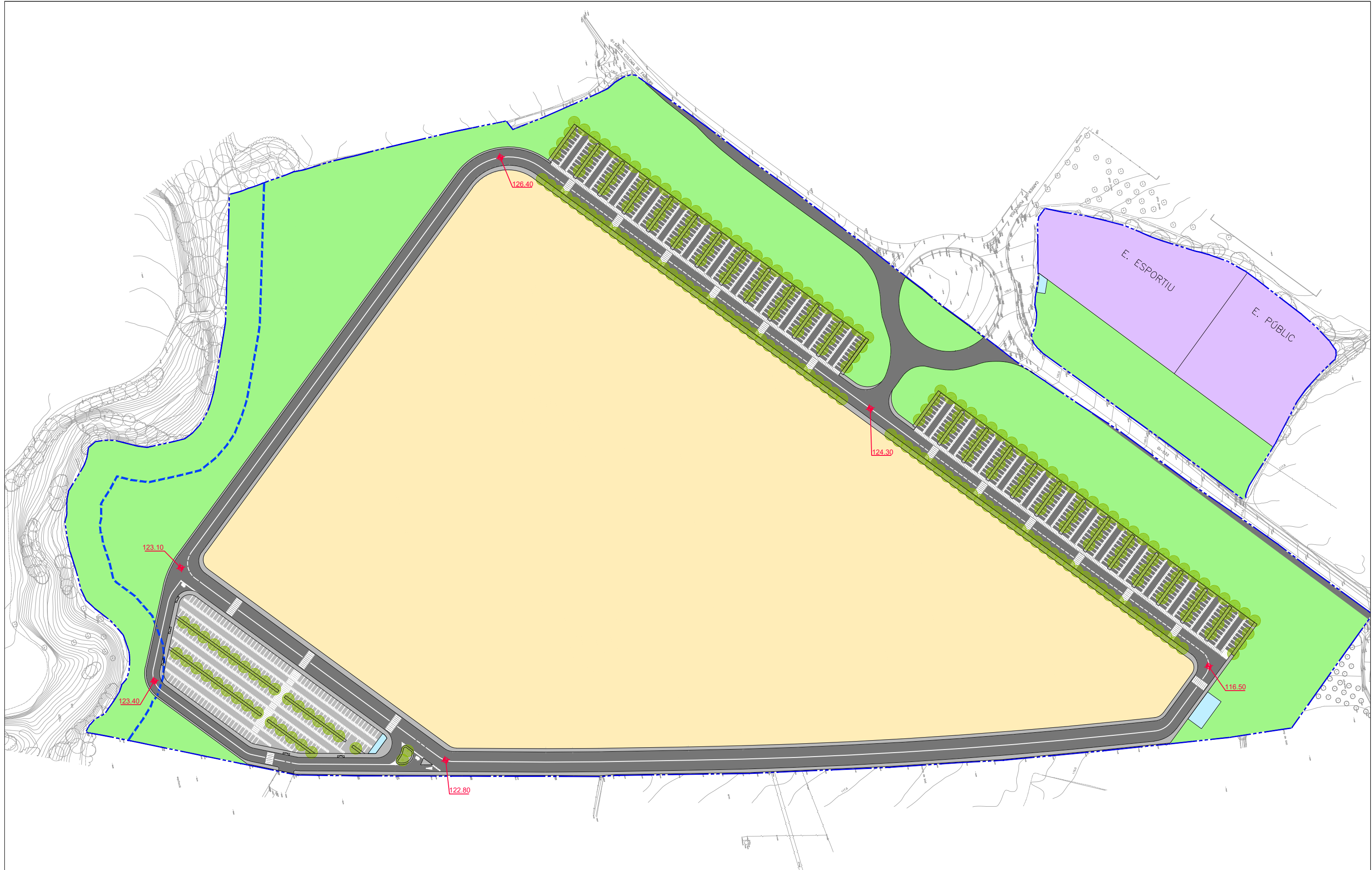
8.2 Plànols d'Ordenació

1. Plànol d'ordenació normatiu. Zonificació i superfícies.
2. Vialitat
3. Xarxes de serveis.
4. Parcel·lació proposada.



SISTEMES	SUPERFÍCIE	%
Zona Verda	56.714,24 m²	24,64%
Equipament Esportiu	6.505,70 m²	5,18%
Equipament Públic	5.116,28 m²	
Serveis Tècnics	300,00 m²	
Vials i Aparcaments	46.556,30 m²	20,23%
ZONES	SUPERFÍCIE	%
Industrial	114.962,48 m²	49,95%
Àmbit	230.155,00 m²	100%

Ús	Il·la	Parcel·la	Superfície
Sòl Industrial	1	A	114.962,48 m²
Total sòl industrial			114.962,48 m²



Junta de Compensació
del Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva



CUATRECASAS



- SISTEMES
- Zona verda
 - Equipament esportiu
 - Equipament públic
 - Serveis tècnics
 - Vials i aparcaments

ZONES

- Sòl industrial

COTES RASANT



LIMITS

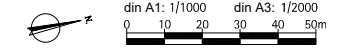
- Sector Can Garrofa

Norbert Torres
Eng. de Camins C. i P.

Rafael Tejada
Arquitecte

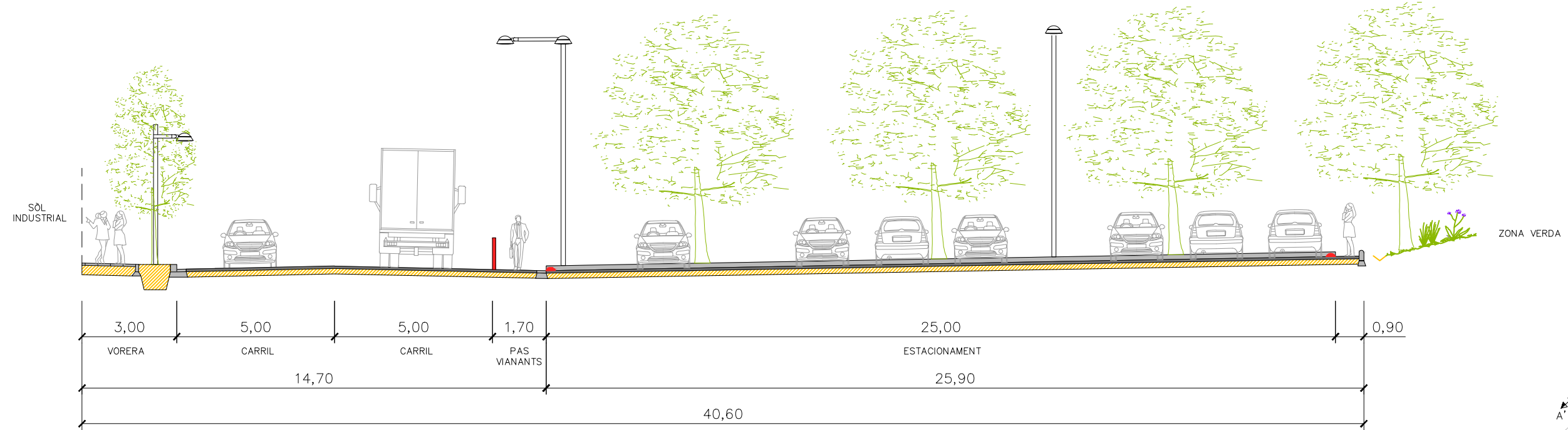
VIALITAT
COTES VIALS

Maig 2017

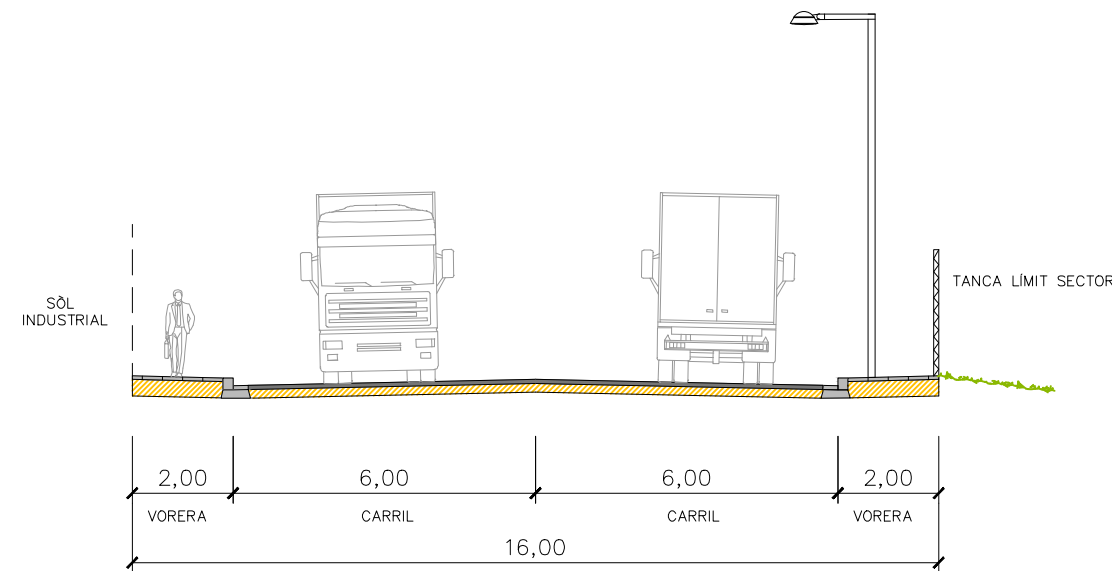
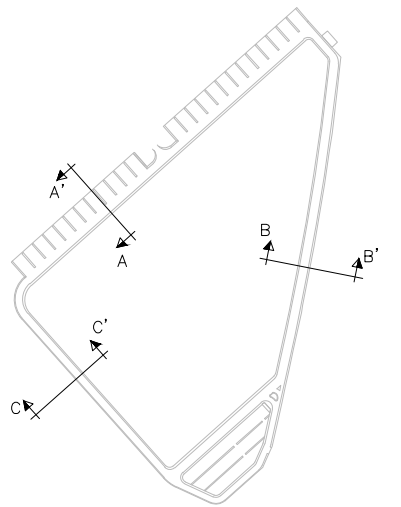


0.2 1/2

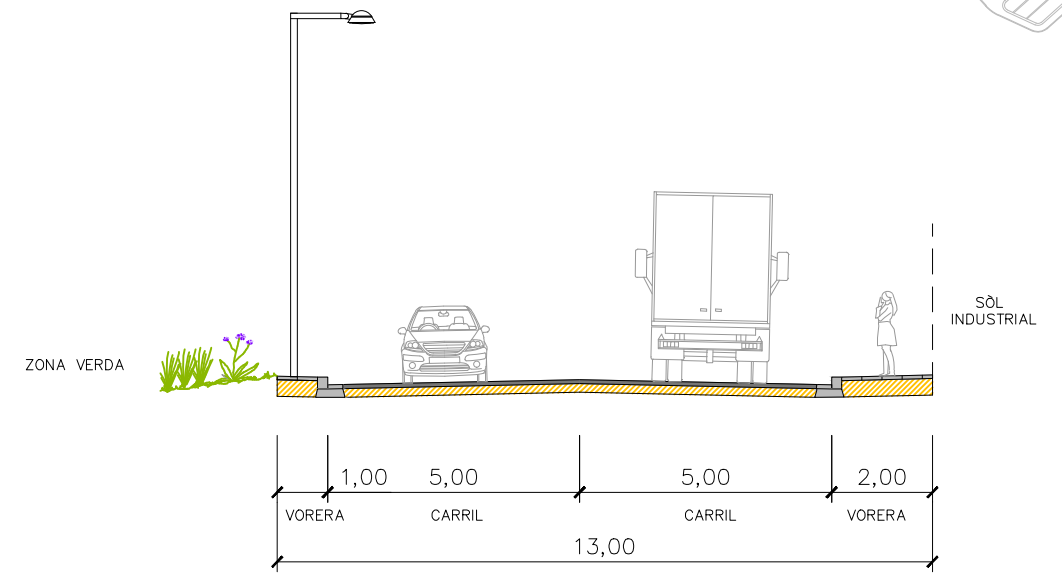
Modificació del Pla Parcial Can Garrofa
al Terme Municipal d'Aiguaviva. Girona



SECCIÓ A-A'. VIAL PRINCIPAL



SECCIÓ B-B'. VIAL EST



SECCIÓ C-C'. VIAL SUD



Junta de Compensació
del Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva



CLAVEGUERAM

- Xarxa de pluvials
 - Pou de registre
 - SH1 Separador d'hidrocarburs pluvials
 - EDAR EQ Estació depuradora vinculada als Equipaments
- Nota: Les aigües residuals del sòl industrial es tractaran dins de la pròpia parcel·la, abocant-les a la xarxa de pluvials.

LIMITS

— Sector Can Garrofa

Norbert Torres
Eng. de Camins C. i P.

Rafael Tejada
Arquitecte

XARXES DE SERVEIS
CLAVEGUERAM

Maig 2017



din A1: 1/1000 din A3: 1/2000
0 10 20 30 40 50m

0.3 1/5

Modificació del Pla Parcial Can Garrofa
al Terme Municipal d'Aiguaviva. Girona



Junta de Compensació
del Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva



AIGUA POTABLE

- Xarxa d'aigua potable i reg
- Hidrants
- Escomesa

LIMITS

Sector Can Garrofa

Norbert Torres
Eng. de Camins C. i P.

Rafael Tejada
Arquitecte

XARXES DE SERVEIS
AIGUA POTABLE

Maig 2017



din A1: 1/1000 din A3: 1/2000
0 10 20 30 40 50m

0.3 2/5

Modificació del Pla Parcial Can Garrofa
al Terme Municipal d'Aiguaviva. Girona



Junta de Compensació
del Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva



ELECTRICITAT

- Xarxa Mitja Tensió
- Xarxa Baixa Tensió
- Centre de transformació

LIMITS

- Sector Can Garrofa

Norbert Torres
Eng. de Camins C. i P.

Rafael Tejada
Arquitecte

XARXES DE SERVEIS
ELECTRICITAT

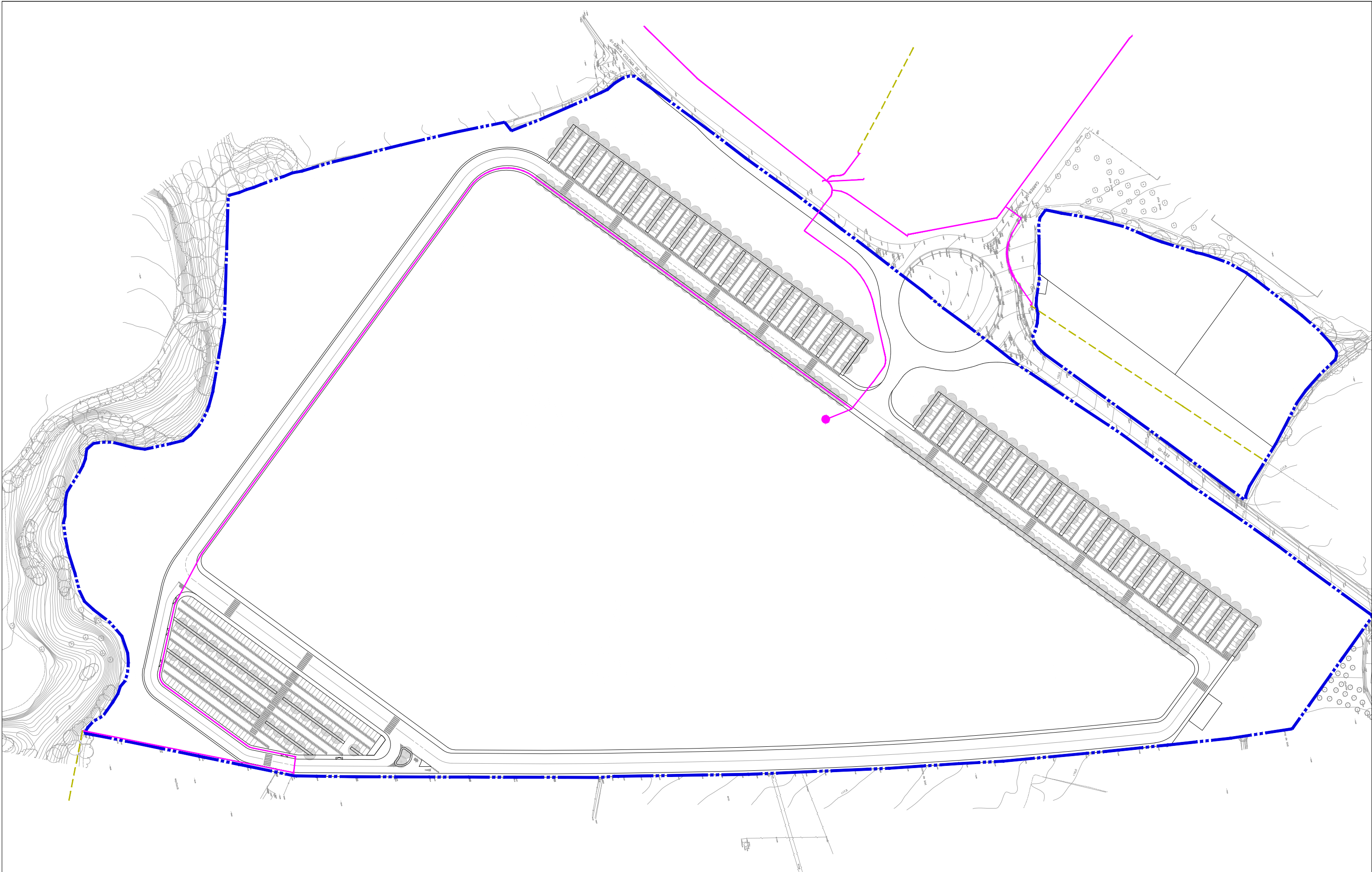
Maig 2017



din A1: 1/1000 din A3: 1/2000
0 10 20 30 40 50m

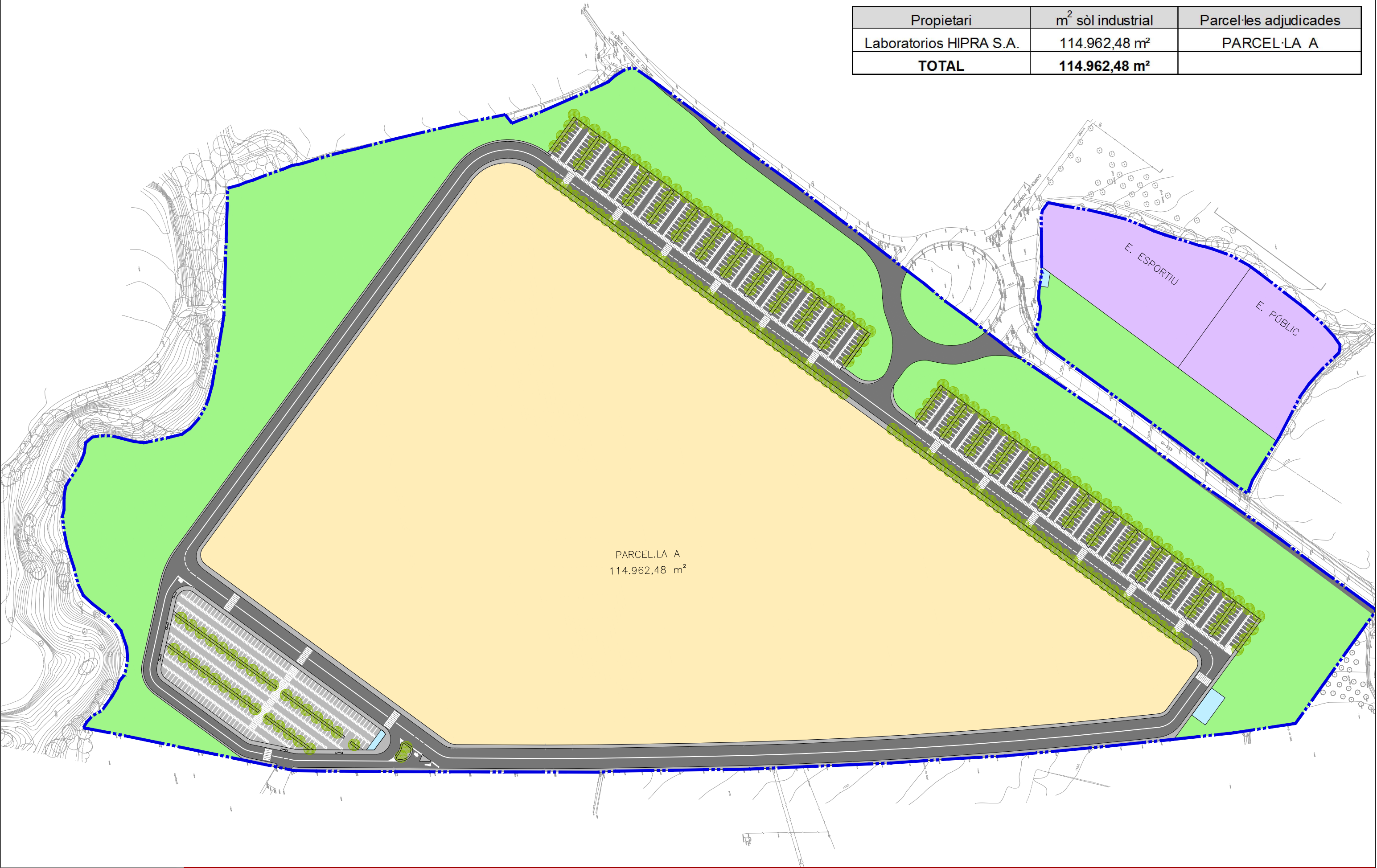
0.3 3/5

Modificació del Pla Parcial Can Garrofa
al Terme Municipal d'Aiguaviva. Girona





Propietari	m² sòl industrial	Parcel·les adjudicades
Laboratorios HIPRA S.A.	114.962,48 m²	PARCEL·LA A
TOTAL	114.962,48 m²	



Junta de Compensació
del Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva



- SISTEMES
- Zona verda
 - Equipament esportiu
 - Equipament públic
 - Serveis tècnics
 - Vials i aparcaments

ZONES

- Sòl industrial

LIMITS

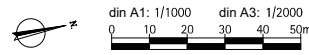
- Sector Can Garrofa

Norbert Torres
Eng. de Camins C. i P.

Rafael Tejada
Arquitecte

PARCEL·LACIÓ PROPOSADA

Maig 2017



0.4 1/1

Modificació del Pla Parcial Can Garrofa
al Terme Municipal d'Aiguaviva. Girona

9. CONVENI URBANÍSTIC SECTOR CAN GARROFA.



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

CONVENI URBANÍSTIC SECTOR CAN GARROFA D'AIGUAVIVA

Aiguaviva, a 26 de gener de 2017.

D'una part, el Sr. Joaquim Mateu i Bosch, major d'edat, amb DNI número 40.250.671-G i domicili a efectes de notificacions a la Plaça Constitucional, 1, 17181 – Aiguaviva.

D'una altra, el Sr. Joan Pérez Calvo, major d'edat, amb DNI número 46.123.077-G i domicili a efectes de notificacions a l'Avinguda La Selva, 135, 17170 – Amer.

INTERVENEN

El Sr. Joaquim Mateu i Bosch en la seva condició d'Il·lm. Sr. Alcalde-President de l'**Ajuntament d'Aiguaviva**, en virtut de les facultats que li atorga l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, pel que s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, assistit per la Secretària Accidental de la Corporació, la Sra. Anna Serra Simón.

En endavant, l'**"Ajuntament"**.

El Sr. Joan Pérez Calvo, en nom i representació de la companyia **Laboratorios HIPRA, S.A.**, amb CIF A-28.063.675, en virtut de l'escriptura pública de poder especial.

En endavant, **"HIPRA"**.

En endavant, l'Ajuntament i HIPRA podran denominar-se conjuntament com a les **"Parts"**, o la **"Part"** quan només faci referència a una d'elles.

Les Parts, reconeixent-se mútuament capacitat legal per pactar i obligar-se en la respectiva qualitat en la que interveuen,

MANIFIESTEN

Plaça Constitucional, 1
17181 AIGUAVIVA

Tel. 972 23 50 07 - Fax 972 23 54 61
www.aiguaviva.info



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

I. Que HIPRA és una empresa familiar farmacèutica veterinària que va ser constituïda l'any 1954 i que es dedica a la recerca, producció i comercialització de productes per a la salut animal.

Actualment HIPRA ocupa una de les primers posicions en el rànquing mundial d'empreses de la indústria veterinària, amb una facturació l'any 2015 de més de 202 milions d'euros.

A HIPRA la recerca és prioritària, pel que dedica el 10% de la facturació anual a R+D. La seva activitat de R+D està dirigida a obtenir productes d'alta tecnologia i es centra en els camps d'immunologia, microbiologia, genòmica, proteòmica, biologia molecular, tecnologia farmacèutica i assajos preclínics i clínics.

L'equip humà d'HIPRA està format per més de 1.200 persones, essent més del 40% dels empleats llicenciats universitaris o doctors, entre els que hi ha veterinaris, farmacèutics, químics, biòlegs i altres llicenciats superiors.

HIPRA està present en més de 30 països amb filials comercials pròpies i plantes de producció estratègicament situades a Europa i Amèrica. A més, l'àmplia xarxa de distribució mundial permet que els seus productes arribin a clients de més de 100 països, en els cinc continents.

Que HIPRA està en constant creixement des de la seva creació i la seva voluntat és seguir creixent. Per tal d'assolir aquest objectiu, el seu pla estratègic passa per trobar un emplaçament a la província de Girona amb aprofitament industrial de més de 100.000m², per tal de donar cobertura a les seves necessitats de creixement a curt i mig termini.

III. Que, concretament, el Sector Can Garrofa d'Aiguaviva constitueix un emplaçament adequat per a l'objectiu de creixement d'HIPRA. Per aquest motiu HIPRA té la voluntat d'adquirir terrenys inclosos en aquest Sector, sempre que en el mateix es permeti la constitució d'una única finca industrial en els termes del present Conveni i en els termes que resultin de la tramitació urbanística corresponent.

IV. Que el tipus d'indústria que HIPRA pretén ubicar al Sector Can Garrofa d'Aiguaviva és innocu, lliure de fums i del tot respectuós amb el medi ambient.

Plaça Constitucional, 1
17181 AIGUAVIVA

Tel. 972 23 50 07 - Fax 972 23 54 61
www.aiguaviva.info



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

V. Que, amb el seu assentament al Sector Can Garrofa, HIPRA preveu crear a mig termini aproximadament 200 nous llocs de treball a Aiguaviva amb la mateixa proporció que actualment té en plantilla pel que fa a les seves característiques (40% d'empleats llicenciats universitaris o doctors, incloent veterinaris, farmacèutics, químics, biòlegs i altres llicenciats superiors).

VI. Que el Sector Can Garrofa s'identifica com a tal en el planejament vigent a Aiguaviva i es troba delimitat pel Torrent de Can Garrofa, l'Autopista AP-7 i la carretera GI-533 que va de Girona a Santa Coloma de Farners. S'adjunta plànol identificant el Sector com a **Document Número 1**.

VII. Que el Sector Can Garrofa està actualment conformat per setze (16) parcel·les amb aprofitament urbanístic resultants del projecte de reparcel·lació que va desenvolupar aquest planejament, les quals estan inscrites en el Registre de la Propietat número 3 de Girona amb els números 972 a 987.

VIII. Que el planejament urbanístic vigent al Sector Can Garrofa és el conformat per:

- Les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva, aprovades definitivament en data 31 de gener de 1991 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i publicades al DOGC de data 10 de juny de 1991 (número 1.453), que van ser objecte d'una Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament d'Aiguaviva a l'àmbit de Can Garrofa, aprovada definitivament per la mateixa Comissió d'Urbanisme de Girona en data 4 de novembre de 2003 i publicada al DOGC de data 13 de febrer de 2004 (número 4.070); i finalment, un Text Refós de la normativa de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva, que va ser aprovat definitivament en data 27 de juliol de 2005 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i publicat al DOGC de data 24 de gener de 2006 (número 4.557).
- El Pla Parcial del Sector Can Garrofa, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 24 de juliol de 2007 i publicat al DOGC de data 11 de febrer de 2009 (número 5.316), que va ser objecte d'una Modificació Puntual aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 22 de març de 2011 i publicada al DOGC de data 4 de abril de 2011 (número 5.851).

D'acord amb els esmentats instruments de planejament, el quadre de distribució de zones i sistemes vigent del Sector Can Garrofa és el següent:



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

ÀMBIT DEL PLA		230.155,00	100%
SISTEMES		SUPERFÍCIE	%
Zona Verda		56.714,24	24,64
Equipament Esportiu		6.505,70	5,18
Equipament Públic		5.116,28	
Serveis Tècnics		300,00	
Vials i Aparcaments		46.556,30	20,23
ZONES		SUPERFÍCIE	%
Industrial		107.649,66	49,95
Terciari		7.312,82	

Així mateix, els paràmetres d'edificabilitat vigents que regulen la Zona Industrial del Sector Can Garrofa són els següents:

Superfície	230.155,00m ²
Sòl Privat	114.962,48m ²
Ús	Industrial i Terciari
Índex d'Edificabilitat Bruta	0,55m ² st/m ² s.
Edificabilitat	125.837,25m ² sostre
Ocupació màxima	70%
Volum edificable	7,5m ³ /m ²
Alçada reguladora màxima	10m (PB+2), per sobre de la qual només s'admet una faixa d'1,50m per protecció d'estructura de coberta i d'instal·lacions.
Parcel·la mínima	1.000 m ² , amb façana mínima de 15m. No obstant, 4.000 m ² en, com a mínim, el 50% de superfície de la zona industrial.
Separacions	7,5 metres a la façana principal i 5 metres a façana lateral, límits de parcel·la i límits a vial.
Adaptació topogràfica	Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 2m per sobre o a més de 2,50m per sota la cota natu- ral del límit. Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis), s'hauran de disposar de tal manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (al- çada:base). Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 2,00m per sobre de la cota natu- ral del límit, ni a una alçada superior a 2,50m per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3m.



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

Soterranis	S'admet una planta soterrània en les següents condicions: a) Es podran realitzar soterranis que coincideixin com a màxim amb la projecció vertical de la edificació. b) Tenir el sostre com a màxim 1m per sobre de la cota que defineix l'alçada reguladora màxima que defineix el punt 2.6. c) L'alçada lliure màxima serà de 3,5m. d) Els usos seran de magatzem i aparcament.
Espais no edificables	Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser dedicats a aparcaments o a vials interiors. Els espais que no siguin dedicats a aquests usos s'hauran d'enjardinar obligatòriament. Hom podrà cobrir l'espai destinat a aparcament amb elements de protecció oberts, que no impliquin una obra permanent d'edificació, que caldrà definir-ho en el projecte d'edificació de sol·licitud de llicència municipal.

Actualment l'Ajuntament d'Aiguaviva està tramitant un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ("POUM"), que es va aprovar inicialment en data 20 de febrer de 2014.

IX. Que, finalment, el Sector Can Garrofa avui encara no ha estat urbanitzat en la seva totalitat –no té ni vials asfaltats, ni enllumenat, ni voreres, entre d'altres–, malgrat que ja fa més de 8 anys que es va aprovar definitivament el seu Projecte d'Urbanització (aprobat definitivament el 13 de març de 2008 i publicat al BOP de Girona número 62 d'31 de març de 2008) i el seu Projecte de Reparcel·lació (aprobat definitivament el 9 d'octubre de 2008, i publicat al BOP de Girona número 217 d'11 de novembre de 2008).

X. Que, davant d'aquesta situació, l'Ajuntament d'Aiguaviva té interès en donar sortida al Sector Can Garrofa, l'objecte inicial del qual és, segons el planejament actualment vigent, un polígon industrial amb parcel·les dimensionades per a indústria petita i mitjana, amb dues parcel·les per ús terciari i dos equipaments, configurat amb vials interns que formen sis (6) illes edificables.

XI. Que, per la seva banda, HIPRA, a part de ser actual propietari de dues parcel·les del Sector Can Garrofa (les que corresponen a la part proindivisa de la finca 980 i la plena propietat de la finca 983, ambdues d'Aiguaviva i inscrites al Registre de la Propietat número 3 de Girona), ha començat el contacte amb els propietaris de les diferents parcel·les del Sector per tal d'adquirir les seves finques dins de l'àmbit del Sector Can Garrofa amb la finalitat de dur-hi a terme el seu projecte d'implantació que, com s'ha



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

indicat anteriorment, requeriria l'existència d'una parcel·la única destinada a una gran indústria.

XII. Que, per a possibilitar la implantació d'HIPRA en una parcel·la única d'ús exclusivament industrial (amb oficines associades a l'activitat principal industrial implementada) en el Sector Can Garrofa és necessari modificar el planejament urbanístic vigent, essencialment eliminant els vials interns, suprimint l'ús terciari en parcel·les, i modificant alguns paràmetres edificatoris, tot això en els termes que es preveuen en el present Conveni i en els termes que resultin de la tramitació urbanística corresponent.

XIII. Que, amb l'ocupació total del Sector Can Garrofa per part d'HIPRA, a part de donar sortida a l'execució d'un Sector que s'ha anat demorant en el temps, es permet d'una banda, (i) la implantació al municipi d'una indústria de referència, amb la conseqüent creació de llocs de treball; i, (ii) d'una altra, es fomenta l'ocupació de la resta de polígons industrials del municipi destinats a petita i mitjana indústria, amb la qual cosa es pretén evitar l'existència de naus industrials tancades sense activitat i parcel·les industrials buides, essent evident el benefici que això comportarà pel municipi.

XIV. Que, de conformitat amb l'article 50.1 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector públic, s'acompanya al present com a **Document Número 2**, Memòria justificativa sobre la necessitat i oportunitat del present Conveni, el seu impacte econòmic i el caràcter no contractual de l'activitat.

Que, d'acord amb l'anterior, essent voluntat de l'Ajuntament acollir HIPRA en el Sector Can Garrofa del seu municipi, i essent voluntat d'HIPRA obtenir una parcel·la única amb aprofitament urbanístic exclusivament industrial (amb oficines associades a l'activitat principal industrial implementada; excloent, per tant, l'aprofitament terciari vigent exclusiu en dues parcel·les concretes) en el Sector Can Garrofa d'Aiguaviva, ambdues Parts procedeixen a la subscripció d'un Conveni Urbanístic, de conformitat amb allò que disposa el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant, "TRLUC"), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant, "RLU"), la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic (en endavant, "LRJSP"), i l'article 273 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, que aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (en endavant, "LMRLC"); per la qual cosa

ACORDEN



PRIMER.- OBJECTE. INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍTICS NECESARIS.

1.1. Constitueix l'objecte del present Conveni Urbanístic establir el marc i les condicions precises per modificar el planejament vigent aplicable al Sector Can Garrofa amb l'objectiu de permetre la implantació de la companyia HIPRA en el mateix, comproment-se les Parts a treballar de forma coordinada en el marc de la legislació aplicable.

1.2. A tal efecte, serà necessària l'aprovació de (i) la Modificació Puntual del Text Refós de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva, (ii) la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector Can Garrofa, (iii) el Projecte de reparcel·lació corresponent i, finalment, (iv) el Projecte d'urbanització.

1.3. Sempre que legalment hi estigui legitimada, HIPRA presentarà a l'Ajuntament, per la seva tramitació, els documents ressenyats en l'apartat anterior amb l'objectiu que Can Garrofa es converteixi en un polígon industrial amb una parcel·la única i indivisible per gran indústria.

1.4. Es modificarà el Text Refós de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva en allò que sigui necessari en aplicació dels criteris que es preveuen a la Clàusula 1.5 posterior, incloent la modificació del seu article 114 (Condicions d'Edificació de la Zona Industrial (8)) per a que quedi redactat de la següent manera (es destaquen en negreta les modificacions a introduir):

"Article 114.- Condicions d'edificació

1. Parcel·la mínima: Serà de 1.000 metres², no obstant tindran la consideració de parcel·la mínima aquelles que en virtut de planejament anterior estiguessin aprovades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament.

L'àmbit corresponent a Industrial Bellsolà i l'àmbit corresponent al Sector Can Garrofa constituïran una parcel·la única.

2. Ocupació màxima de la parcel·la: L'ocupació màxima de la parcel·la és del 70% per a **les edificacions principals** i d'un 5% per l'edificació auxiliar.

3. Volum màxim edificable: El volum màxim edificable per parcel·la és de 7,5 m³/m² parcel·la.



El volum màxim que resulti d'aplicar aquest valor constituirà l'embolcall de tota l'edificació auxiliar, els patis de ventilació o celoberts i les cobertes dels edificis.

L'àmbit corresponent al Sector Can Garrofa tindrà un volum màxim edificable per parcel·la de 11,5 m³/m².

4. Separacions mínimes: La separació mínima de l'edificació a tots els lindars de parcel·la serà de 3 metres."

S'acompanya al present Conveni, com a **Document Número 3**, un plànol orientatiu no vinculant sobre la previsió d'HIPRA en relació a l'execució del Sector Can Garrofa.

1.5. Així mateix, el Pla Parcial del Sector Can Garrofa es modificarà tenint en compte els següents criteris:

(a) Es mantindrà la proporció en la distribució de zones i sistemes vigent, amb un únic canvi: desapareixerà la superfície d'aprofitament destinada a l'ús terciari per passar a integrar-se a l'ús industrial.

L'ús industrial admetrà l'ús d'oficines associades a l'activitat principal industrial implementada.

A continuació s'acompanyen dos quadres de distribució de zones i sistemes, el vigent i el que presentarà HIPRA a l'Ajuntament per la seva tramitació:

ÀMBIT VIGENT 230.155,00 100%		
SISTEMES	SUPERFÍCIE	%
Zona Verda	56.714,24	24,64
E. Esportiu	6.505,70	5,18
E. Públic	5.116,28	
Serveis Tècnics	300,00	
Vials i Aparc.	46.556,30	20,23
ZONES	SUPERFÍCIE	%
Industrial	107.649,66	49,95
Terciari	7.312,82	

ÀMBIT FUTUR 230.155,00 100%		
SISTEMES	SUPERFÍCIE	%
Zona Verda	56.714,24	24,64
E. Esportiu	6.505,70	5,18
E. Públic	5.116,28	
Serveis Tècnics	300,00	
Vials i Aparc.	46.556,30	20,23
ZONES	SUPERFÍCIE	%
Industrial	114.962,48	49,95

Tot i que es mantindrà la proporció de vials i aparcaments en un 20,23% respecte de la totalitat de superfície del Sector, es modificarà la seva ubicació de manera que l'actual vialitat es traslladarà en la seva totalitat a un únic vial perimetral.



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

- (b) Pel que fa al paràmetre de Parcel·la Mínima, es preveurà una parcel·la única i indivisible.
- (c) Finalment, pel que fa als paràmetres d'edificació, es mantindran els actualment vigents d'acord amb el planejament, excepte petits paràmetres que es destaquen en negreta a continuació:

Superfície	230.155,00m ²
Sòl Privat	114.962,48m ²
Ús	Industrial (amb oficines associades a l'activitat principal industrial implementada).
Índex d'Edificabilitat Bruta	0,55m ² st/m ² s.
Edificabilitat	125.837,25m ² sostre
Ocupació màxima	70%
Volum edificable	11,5 m3/m²
Alçada reguladora màxima	14m (PB+2), en general, que podran ser sobrepassats, dins el límit identificat amb aquest fi en els plànols d'ordenació, sense representar més del 25% del Sòl Privat: a) fins arribar als 20m (PB+2) per necessitats de producció. b) fins arribar a 18m (PB+4) quan l'edificació es destini a oficines associades a la pròpia activitat industrial.
Parcel·la mínima	Parcel·la única i indivisible.
Separacions	7,5 metres a límits de parcel·la i límits a vial públic.
Adaptació topogràfica	Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 2,50m per sobre o a més de 2,50m per sota la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis), s'hauran de disposar de tal manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base). Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 2,50m per sobre de la cota natural del límit, ni a una alçada superior a 2,50m per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3m.
Soterranis	S'admet una planta soterrània en les següents condicions: a) Es podran realitzar soterranis que coincideixin com a màxim amb la projecció vertical de la edificació. b) Tenir el sostre com a màxim 1m per sobre de la cota que defineix l'alçada reguladora màxima que defineix el punt 2.6. c) L'alçada lliure màxima serà de 3,5m.



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

	d) Els usos seran de magatzem i aparcament i serveis tècnics.
Espais no edificables	Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser dedicats a aparcaments, a vials interiors o a serveis tècnics. Els espais que no siguin dedicats a aquests usos s'hauran d'enjar-dinar obligatòriament. Hom podrà cobrir l'espai destinat a aparcament amb elements de protec-ció oberts, que no impliquin una obra permanent d'edificació, que caldrà definir-ho en el projecte d'edificació de sol·licitud de llicència municipal.

SEGON.- TRAMITACIÓ DELS INSTRUMENTS, PROJECTES I LLICÈNCIES PRESENTATS PER HIPRA.

2.1. L'Ajuntament procedirà, a partir del moment en què els serveis tècnics i jurídics municipals considerin correcta la documentació presentada, a la tramitació i a l'aprovació inicial i provisional de la modificació puntual del Text Refós de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva i de la Modificació del Pla Parcial del Sector Can Garrofa que presentarà HIPRA, de conformitat amb allò establert en el present Conveni i a la normativa urbanística aplicable, i impulsarà el procediment per obtenir la seva l'aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de la Generalitat de Catalunya.

2.2. L'Ajuntament procedirà, a partir del moment en què els serveis tècnics i jurídics municipals considerin correcta la documentació presentada, a la tramitació i aprovació definitiva dels corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització que presenti HIPRA de conformitat amb el present Conveni Urbanístic, i sempre prèvia l'obtenció dels Informes favorables que siguin preceptius per part dels corresponents organismes sectorials i dels serveis tècnics municipals.

2.3. L'Ajuntament procedirà, a partir del moment en què els serveis tècnics i jurídics municipals considerin correcta la documentació presentada, a tramitar amb la màxima celeritat els permisos, llicències i autoritzacions que siguin necessaris per a l'efectiva implantació d'HIPRA en el Sector Can Garrofa.

TERCER.- VALORACIÓ DELS DRETS URBANÍSTICS DELS PROPIETARIS DEL SECTOR CAN GARROFA.

3.1. Aprovada definitivament i publicada la Modificació del Pla Parcial del Sector Can Garrofa, en el marc de la seva reparcel·lació es procedirà a valorar econòmicament els drets urbanístics dels propietaris del Sector i, d'acord amb l'article 45.3 de la TRLUC, s'indemnitzarà a l'Ajuntament i a la resta de propietaris del Sector.



QUART.- INTEGRACIÓ DEL PRESENT CONVENI EN EL POUM EN TRÀMIT.

- 4.1. L'Ajuntament instarà a l'equip redactor del POUM d'Aiguaviva en tràmit a modificar-ne el document per adequar-lo a les previsions d'aquest Conveni, seguint el procediment que correspongui.
- 4.2. Als efectes del previst en la Clàusula 4.1 anterior, HIPRA col·laborarà amb l'esmentat equip redactor en la modificació del document del POUM d'Aiguaviva en tràmit amb els mitjans tècnics necessaris.

CINQUÈ.- TERMINI PER A LA TRAMITACIÓ DELS INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA, AIXÍ COM DEL CORRESPONENT PROJECTE D'URBANITZACIÓ I LES FUTURES LLICÈNCIES D'OBRES.

- 5.1. L'Ajuntament, sempre de conformitat amb la legislació i el planejament aplicable, es compromet a tramitar amb la màxima celeritat, i sempre dins dels terminis legalment vigents i un cop els serveis tècnics i jurídics municipals considerin correcta la documentació presentada, la Modificació puntual del text refós de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva i la Modificació del Pla Parcial del Sector Can Garrofa presentada per HIPRA.
- 5.2. De la mateixa manera, l'Ajuntament es compromet a tramitar amb la màxima celeritat, i dins dels terminis legalment vigents i un cop els serveis tècnics i jurídics municipals considerin correcta la documentació presentada, el projecte de reparcel·lació i el d'urbanització que tingui per objecte el desenvolupament de l'esmentada Modificació del Pla Parcial del Sector Can Garrofa, aprovant-lo definitivament, sempre de conformitat amb la legislació i el planejament aplicable.
- 5.3. Finalment, l'Ajuntament, es compromet a atorgar amb la màxima celeritat, i dins dels terminis legalment vigents i un cop els serveis tècnics i jurídics municipals considerin correcta la documentació presentada, les llicències d'obres sol·licitades per HIPRA en el Sector Can Garrofa, sempre de conformitat amb la legislació i el planejament aplicable, sens perjudici de l'obtenció prèvia dels permisos, autoritzacions o llicències que siguin legalment necessaris com a requisit previ a l'obtenció de les llicències d'obres.



SEI.- EFECTIVITAT DEL CONVENI URBANÍSTIC.

- 6.1. L'efectivitat del present Conveni Urbanístic queda condicionada a la seva aprovació pel Ple de l'Ajuntament.

SETÈ.- TERMINI DE VIGÈNCIA DEL CONVENI URBANÍSTIC.

- 7.1. El termini de vigència del Conveni Urbanístic és de quatre (4) anys, prorrogables quatre (4) anys més si així ho acorden expressament ambdues Parts.

VUITÈ.- EXTINCIÓ DEL CONVENI URBANÍSTIC.

- 8.1. El Conveni Urbanístic s'extingirà pel compliment de les actuacions que constitueixen el seu objecte o per incórrer en causa de resolució.
- 8.2. Seran causes de resolució del present conveni:

- a) Que abans del dia 15 de juny de 2017 el jutge no autoritzi i/o l'Administració Concursal de la societat PROBIS AIGUAVIVA, S.L. en liquidació no hagi efectuat la transmissió mitjançant escriptura pública de compravenda a HIPRA de les finques registrals titularitat de la concursada número 973, 974, 975, 977, 978 i 8,76% de la finca 980 inscrites en el Registre de la Propietat de Girona número 3, en els termes i condicions continguts a l'oferta presentada per HIPRA a l'Administrador Concursal.
- b) Que transcorregut el termini de vigència del Conveni Urbanístic no s'hagi acordat expressament la pròrroga del mateix per ambdues Parts.
- c) L'acord exprés unànimе d'ambdues Parts establint la resolució del Conveni Urbanístic.

NOVÈ.- PRINCIPI DE CONSERVACIÓ DEL PRESENT CONVENI.

- 9.1. En allò no previst en el present Conveni, seran d'aplicació les previsions legals vigents. En qualsevol cas, l'absència de qualsevol requisit legal en el present Conveni no suposarà la nul·litat del mateix, però obliga a ambdues parts a esmenar de mutu acord i de bona fe qualsevol deficiència observada amb la màxima celeritat.



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

DESÈ.- PUBLICITAT DEL CONVENI URBANÍSTIC.

10.1. L'eficàcia del present Conveni, queda condicionada a la subjecció al procediment legalment previst. Concretament, el Conveni Urbanístic, un cop signat, s'aprovarà inicialment pel Ple de l'Ajuntament i es publicarà al Butlletí Oficial de la Província de Girona, al taulell d'anuncis i a la web de l'Ajuntament, i en el Diari de Girona, sotmetent-lo a un període d'informació pública d'un (1) mes, durant el qual es podran presentar al·legacions.

10.2. Si no es presenten al·legacions al Conveni Urbanístic durant el període d'informació pública, s'entendrà el mateix aprovat definitivament sense necessitat d'un nou acord del Ple de l'Ajuntament; del contrari, si es presenten al·legacions, les mateixes es contestaran i es valorarà la introducció de modificacions en el cos del mateix, aprovant-se definitivament pel Ple de l'Ajuntament. En aquest darrer supòsit serà imprescindible l'acord previ exprés per escrit entre l'AJUNTAMENT i HIPRA abans de l'aprovació definitiva pel Ple de l'Ajuntament.

10.3. L'aprovació definitiva es publicarà al Butlletí Oficial de la Província de Girona, al taulell d'anuncis i a la web de l'Ajuntament, i en el Diari de Girona.

10.4. Finalment, en el termini d'un mes (1) des de l'aprovació definitiva, l'Ajuntament enviarà una còpia del Conveni Urbanístic al Departament de Territori per la seva publicació al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

ONZÈ.- NOTIFICACIONS.

11.1 Als efectes del present Conveni Urbanístic, les Parts assenyalen com a domicili a efectes de notificacions els que figuren en l'encapçalament del mateix.

11.2. Les notificacions relacionades amb el present Conveni Urbanístic s'hauran d'efectuar per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la seva recepció per part de l'interessat així com de la data, la identitat i el contingut de la comunicació notificada.

DOTZÈ.- JURISDICCIO.

12.1. Aquest Conveni Urbanístic té naturalesa administrativa i, per tant, totes les divergències que poguessin sorgir entre les Parts per la interpretació, compliment o incompliment del Conveni Urbanístic, es sotmetran al coneixement dels Jutges i Tribunals de la jurisdicció contenciosa administrativa que corresponguin de conformitat amb la Llei 29/1998.



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

I com a prova de conformitat, les Parts signen el present Conveni per duplicat i a un sol efecte.

Per l'Ajuntament

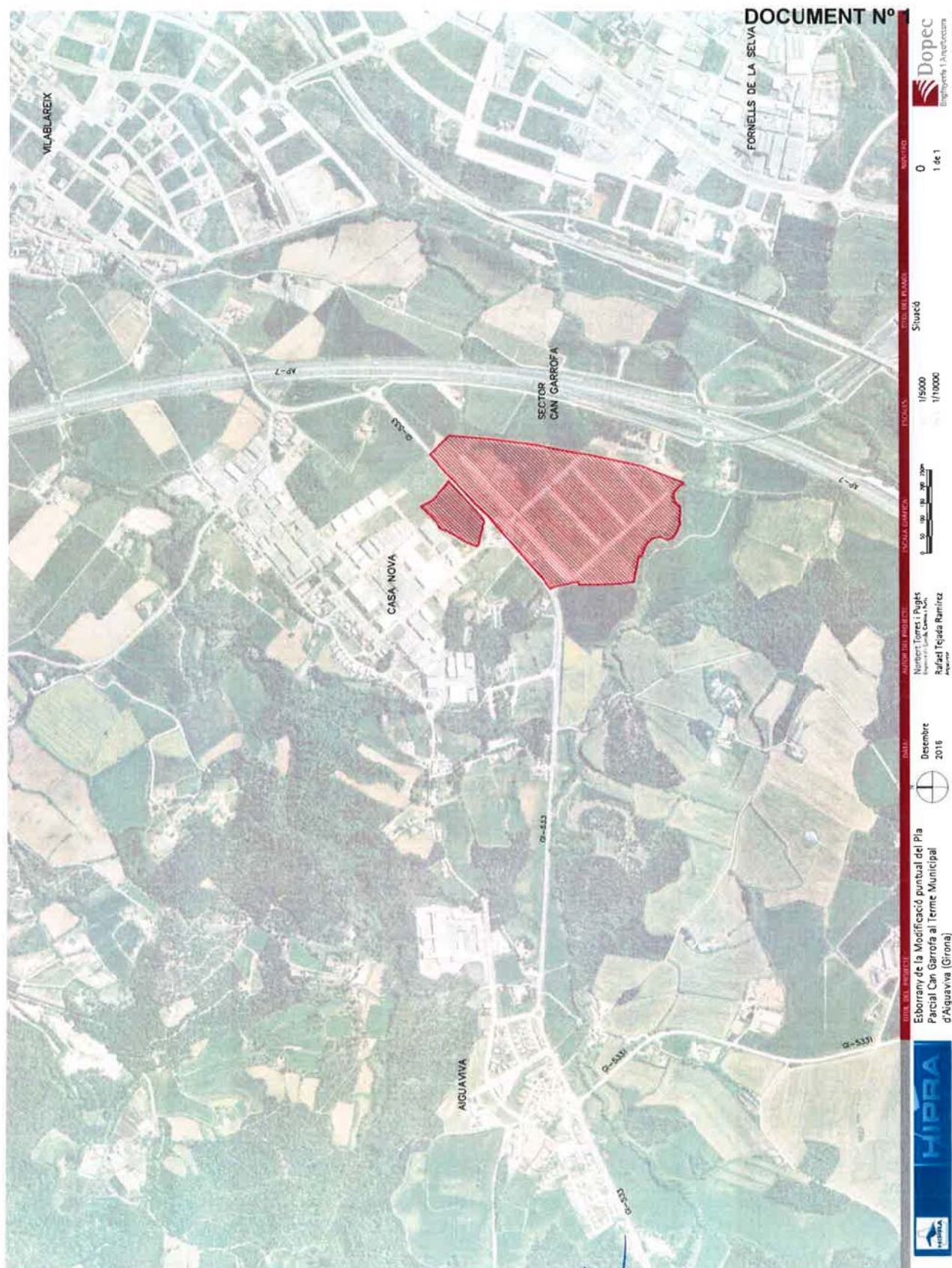
Joaquim Mateu i Bosch
II·lm. Sr. Alcalde



Per LABORATORIOS HIPRA, S.A.

Joan Pérez Calvo
Apoderat

Anna Serra Simón
Secretària Accidental



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

DOCUMENT N° 2

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONVENI URBANÍSTIC SECTOR CAN GARROFA D'AIGUAVIVA

1. OBJECTE DE LA MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 1.1. La present Memòria Justificativa fa referència al Conveni Urbanístic a subscriure entre l'Ajuntament d'Aiguaviva i la societat LABORATORIOS HIPRA, S.A. (en endavant, "**HIPRA**"), en relació al Sector urbanístic Can Garrofa del municipi d'Aiguaviva, del qual en formarà part com Annex en compliment del que estableix l'article 50.1 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic (en endavant, "**LRJSP**"), que preveu el següent:

"Artículo 50 Trámites preceptivos para la suscripción de convenios y sus efectos.

1. Sin perjuicio de las especialidades que la legislación autonómica pueda prever, será necesario que el convenio se acompañe de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad en cuestión, así como el cumplimiento de lo previsto en esta Ley."

D'acord amb l'anterior precepte, a continuació es desenvolupen cadascun dels apartats que ha de contenir la present Memòria Justificativa .

2. NECESSITAT DEL CONVENI URBANÍSTIC DEL SECTOR CAN GARROFA



1. HIPRA és una societat familiar farmacèutica veterinària d'arrels gironines dedicada a la investigació, producció i comercialització de productes per a la salut animal. Constituïda l'any 1954, ha esdevingut una empresa de referència a nivell mundial en el sector de la salut animal, en la que la innovació i la investigació tenen un paper essencial (dedica un 10% de la seva facturació anual a I+D). L'equip humà d'HIPRA està format per més de 1.200 persones, essent més del 40% dels empleats llicenciats universitaris o doctors, entre els que hi ha veterinaris, farmacèutics, químics, biòlegs i altres llicenciats superiors.

HIPRA està present en més de 30 països amb filials comercials pròpies i plantes de producció estratègicament situades a Europa i Amèrica. A més, l'àmplia xarxa de distribució mundial permet que els seus productes arribin a clients de més de 100 països, en els cinc continents.

Plaça Constitucional, 1
17181 AIGUAVIVA

Tel. 972 23 50 07 - Fax 972 23 54 61
www.aiguaviva.info



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

2.2. HIPRA està en constant creixement des de la seva creació, essent la seva voluntat la de seguir creixent. Per tal d'assolir aquest objectiu, el seu Pla Estratègic de negoci passa necessàriament per trobar un emplaçament a la província de Girona amb aprofitament industrial de més de 100.000m², per tal de poder implantar-hi noves instal·lacions d'HIPRA i garantir d'aquesta forma el seu creixement a curt i mig termini.

2.3. El Sector Can Garrofa d'Aiguaviva constitueix un emplaçament adequat per a l'objectiu de creixement d'HIPRA. Per aquest motiu HIPRA té la voluntat d'adquirir terrenys inclosos en aquest Sector, sempre que en el mateix es permeti la constitució d'una única finca industrial en els termes del Conveni Urbanístic al que s'acompanya aquesta Memòria i en els termes que resultin de la tramitació urbanística corresponent.

2.4. El Sector Can Garrofa avui encara no ha estat urbanitzat en la seva totalitat –no té ni vials asfaltats, ni enllumenat, ni voreres, entre d'altres—, malgrat que ja fa més de 8 anys que es va aprovar definitivament el seu Projecte d'Urbanització (aprobat definitivament el 13 de març de 2008 i publicat al BOP de Girona número 62 de 31 de març de 2008) i el seu Projecte de Reparcel·lació (aprobat definitivament el 9 d'octubre de 2008, i publicat al BOP de Girona número 217 d'11 de novembre de 2008).

2.5. Davant d'aquesta situació de demora en el desenvolupament del Sector, l'Ajuntament d'Aiguaviva té interès en donar sortida al Sector Can Garrofa, l'objecte inicial del qual és, segons el planejament actualment vigent, un polígon industrial amb parcel·les dimensionades per a indústria petita i mitjana, amb dues parcel·les per ús terciari i dos equipaments, configurat amb vials interns que formen sis (6) illes edificables.

2.6. Per la seva banda, HIPRA ha començat el contacte amb els propietaris de les diferents parcel·les del Sector per tal d'adquirir les seves finques dins de l'àmbit del Sector Can Garrofa amb la finalitat de dur-hi a terme el seu projecte d'implantació, el qual requerirà prèviament la modificació del planejament urbanístic vigent amb l'objectiu que el Sector de Can Garrofa es converteixi en un polígon industrial amb una parcel·la única i indivisible per gran indústria, seguint els següents criteris:

(a) Mantenir la proporció en la distribució de zones i sistemes vigent, amb un únic canvi: desaparició de la superfície d'aprofitament destinada a l'ús terciari per passar a integrar-se a l'ús industrial.

Admissió dins de l'ús industrial de l'ús d'oficines associades a l'activitat principal industrial implementada.



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

A continuació s'acompanyen dos quadres de distribució de zones i sistemes, el vigent i el que presentarà HIPRA a l'Ajuntament per la seva tramitació:

ÀMBIT VIGENT 230.155,00 100%		
SISTEMES	SUPERFÍCIE	%
Zona Verda	56.714,24	24,64
E. Esportiu	6.505,70	5,18
E. Públic	5.116,28	
Serveis Tècnics	300,00	
Vials i Aparc.	46.556,30	20,23
ZONES	SUPERFÍCIE	%
Industrial	107.649,66	49,95
Terciari	7.312,82	

ÀMBIT FUTUR 230.155,00 100%		
SISTEMES	SUPERFÍCIE	%
Zona Verda	56.714,24	24,64
E. Esportiu	6.505,70	5,18
E. Públic	5.116,28	
Serveis Tècnics	300,00	
Vials i Aparc.	46.556,30	20,23
ZONES	SUPERFÍCIE	%
Industrial	114.962,48	49,95

Tot i que es mantindrà la proporció de vials i aparcaments en un 20,23% respecte de la totalitat de superfície del Sector, es modificarà la seva ubicació de manera que l'actual vialitat es traslladarà en la seva totalitat a un únic vial perimetral.

(b) Pel que fa al paràmetre de Parcel·la Mínima, preveure una parcel·la única i indivisible.

(c) Finalment, pel que fa als paràmetres d'edificació, mantenir els actualment vigents d'acord amb el planejament, excepte petits paràmetres que destaquen en negreta a continuació:

Superfície	230.155,00m ²
Sòl Privat	114.962,48m ²
Ús	Industrial (amb oficines associades a l'activitat principal industrial implementada).
Índex d'Edificabilitat Bruta	0,55m ² st/m ² s.
Edificabilitat	125.837,25m ² sòstre
Ocupació màxima	70%
Volum edificable	11,5 m³/m²
Alçada reguladora màxima	14m (PB+2), en general, que podran ser sobrepassats, dins el límit identificat amb aquest fi en els plànols d'ordenació, sense representar més del 25% del Sòl Privat: a) fins arribar als 20m (PB+2) per necessitats de producció. b) fins arribar a 18m (PB+4) quan l'edificació es destini a oficines associades a la pròpia activitat industrial.
Parcel·la mínima	Parcel·la única i indivisible.



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

Separacions	7,5 metres a límits de parcel·la i límits a vial públic .
Adaptació topogràfica	Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 2,50m per sobre o a més de 2,50m per sota la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis), s'hauran de disposar de tal manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base). Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 2,50m per sobre de la cota natural del límit, ni a una alçada superior a 2,50m per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3m.
Soterranis	S'admet una planta soterrània en les següents condicions: a) Es podran realitzar soterranis que coincideixin com a màxim amb la projecció vertical de la edificació. b) Tenir el sostre com a màxim 1m per sobre de la cota que defineix l'alçada reguladora màxima que defineix el punt 2.6. c) L'alçada lliure màxima serà de 3,5m. d) Els usos seran de magatzem i aparcament i serveis tècnics .
Espais no edificables	Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser dedicats a aparcaments, a vials interiors o a serveis tècnics . Els espais que no siguin dedicats a aquests usos s'hauran d'enjardinar obligatòriament. Hom podrà cobrir l'espai destinat a aparcament amb elements de protecció oberts, que no impliquin una obra permanent d'edificació, que caldrà definir-ho en el projecte d'edificació de sol·licitud de llicència municipal.

2.7. Als efectes d'establir el marc i les condicions precises per modificar l'esmentat planejament del Sector Can Garrofa amb l'objectiu de permetre la implantació de la companyia HIPRA en el mateix, i facilitar la seva tramitació, gestió i posterior execució, és convenient la signatura del Conveni Urbanístic entre l'Ajuntament d'Aiguaviva i HIPRA, del que aquestà Memòria Justificativa és annex.

3. OPORTUNITAT DEL CONVENI URBANÍSTIC DEL SECTOR CAN GARROFA

3.1. Amb l'ocupació total del Sector Can Garrofa per part d'HIPRA, a part de donar sortida a l'execució d'un Sector que s'ha anat demorant en el temps fins al punt de quedar



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

obsolet, es permet d'una banda, (i) la implantació al municipi d'una indústria de referència, amb la conseqüent creació de llocs de treball; i, (ii) d'una altra, fomentar l'ocupació de la resta de polígons industrials del municipi destinats a petita i mitjana indústria, amb la qual cosa es pretén evitar l'existència de naus industrials tancades sense activitat i parcel·les industrials buides, essent evident el benefici que això comportarà pel municipi.

3.2. En relació amb l'anterior, cal tenir en compte que, amb el seu assentament al Sector Can Garrofa, HIPRA preveu crear a mig termini aproximadament 200 nous llocs de treball a Aiguaviva amb la mateixa proporció que actualment té en plantilla pel que fa a les seves característiques (40% d'empleats llicenciats universitaris o doctors, incloent veterinaris, farmacèutics, químics, biòlegs i altres llicenciats superiors).

3.3. Tenint en compte la situació d'obsolescència del Sector, així com la perspectiva de desenvolupament complet del mateix de manera que es permeti la implantació d'una empresa de referència que generarà llocs de treball, la signatura del Conveni Urbanístic del Sector Can Garrofa és oportuna des del punt de vista de l'interès públic del municipi.

4. IMPACTE ECONÒMIC DEL CONVENI URBANÍSTIC SECTOR CAN GARROFA

4.1. A curt termini l'impacte econòmic del Conveni Urbanístic Sector Can Garrofa anirà associat als tributs que l'Ajuntament d'Aiguaviva percebi en relació a l'execució del Sector Can Garrofa i en relació a l'obertura de l'activitat d'HIPRA; entre altres.

- Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ordenança fiscal núm. 4).
- Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (ordenança fiscal núm. 5).
- Taxa per llicència d'obertura d'establiments (ordenança fiscal núm. 8).
- Taxa de clavegueram (ordenança fiscal núm. 11).
- Taxa per llicències urbanístiques (ordenança fiscal núm. 27).
- Taxa per a la tramitació de l'autorització ambiental, la llicència ambiental o la comunicació prèvia (ordenança fiscal núm. 36).

4.2. Un cop HIPRA ja hagi iniciat la seva activitat econòmica en el Sector Can Garrofa, l'Ajuntament començarà a percebre anualment d'HIPRA els ingressos econòmics derivats d'almenys els següents tributs:



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

- (a) Impost d'Activitats Econòmiques (ordenança fiscal núm. 1).
- (b) Impost de vehicles de tracció mecànica (ordenança fiscal núm. 2).
- (c) Impost de Béns Immobles (ordenança fiscal núm. 3).
- (d) Taxa pel servei de recollida d'escombraries (ordenança fiscal núm. 6).
- (e) Taxa del servei d'abastament d'aigua potable (ordenança fiscal núm. 7).

5. CARÀCTER NO CONTRACTUAL DEL CONVENI URBANÍSTIC SECTOR CAN GARROFA

5.1. Tal i com s'ha indicat anteriorment, l'objecte del Conveni Urbanístic del Sector Can Garrofa, del que la present Memòria Justificativa és annex, és establir el marc i les condicions precises per modificar el planejament urbanístic del Sector Can Garrofa amb l'objectiu de permetre la implantació de la companyia HIPRA en el mateix, facilitant la seva tramitació, gestió i posterior execució, amb el compromís de les Parts de treballar amb aquest objectiu de forma coordinada en el marc de la legislació aplicable.

5.2. En conseqüència, l'activitat que pretén desenvolupar el Conveni Urbanístic del Sector Can Garrofa no es manifesta en una contraposició d'interessos sinó que es tracta d'una activitat i una gestió dirigida a donar sortida, mitjançant un simple repartiment de tasques, al Sector Can Garrofa d'Aiguaviva actualment obsolet en demorar-se la seva execució projectada avui fa més de 8 anys.

5.3. Aquest Conveni Urbanístic, que té la seva naturalesa i regulació pròpia, no té per objecte cap relació contractual entre les Parts, ni, per tant està subjecte al Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, que aprovà el Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, ni a la resta de normativa aplicable a la contractació pública.

5.4. Per una banda, HIPRA presentarà a l'Ajuntament, per la seva tramitació, els documents ressenyats en el conveni (la Modificació puntual del text refós de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva, la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector Can Garrofa, el Projecte de reparcel·lació corresponent i, finalment, el Projecte d'urbanització) amb l'objectiu que Can Garrofa es converteixi en un polígon industrial amb una parcel·la única i indivisible per gran indústria, en els termes previstos en el mateix.



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

5.5. Per l'altra, l'Ajuntament procedirà a la tramitació i a l'aprovació inicial i provisional de la Modificació puntual del text refós de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva i de la Modificació del Pla Parcial del Sector Can Garrofa que presentarà HIPRA, de conformitat amb allò establert en el present Conveni i a la normativa urbanística aplicable, i impulsarà el procediment per obtenir la seva l'aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de la Generalitat de Catalunya.

5.6. Així mateix, l'Ajuntament tramitarà i aprovarà definitivament els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització que presenti HIPRA de conformitat amb el present Conveni Urbanístic.

5.7. Finalment, l'Ajuntament tramitarà amb la màxima celeritat els permisos, llicències i autoritzacions que siguin necessaris per a l'efectiva implantació d'HIPRA en el Sector Can Garrofa.

5.8. De tot l'anterior s'arriba a la conclusió que l'objecte del Conveni Urbanístic del Sector Can Garrofa no consisteix en l'execució material d'una prestació a canvi d'un preu ni es pot identificar a una de les parts del conveni com a òrgan de contractació, "client" que encarrega, ni a l'altra com a "contractista" que executa.

5.9. Això és, les parts no tenen interès patrimonial sinó que es tracta d'establir una col·laboració institucional per dur a terme una actuació en resposta d'objectius compartits: donar sortida al Sector Can Garrofa mitjançant la instal·lació d'HIPRA en el mateix.

6. COMPLIMENT DE LA LRJSP PER PART DEL CONVENI URBANÍSTIC SECTOR CAN GARROFA

6.1. El Conveni Urbanístic Sector Can Garrofa compleix estrictament amb els preceptes legals del Capítol VI del Títol Preliminar de la LRJSP. Això és, el Conveni Urbanístic del Sector Can Garrofa preveu el contingut, els requisits de validesa i eficàcia, i l'extinció i les causes de resolució amb els seus efectes exigibles per la LRJSP.

6.2. Pel que fa al contingut del Conveni Urbanístic Sector Can Garrofa, el mateix identifica els subscriptors, així com la competència en la que es fonamenta l'actuació de l'Ajuntament, i consta de quinze manifestacions i dotze pactes que compleixen estrictament amb la normativa anterior. Els dotze pactes són els que s'enumeren a continuació:



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

[Handwritten signature]

- (a) Objecte. Instruments de planejament i gestió urbanístics necessaris.
- (b) Tramitació dels instruments, projectes i llicències presentats per HIPRA.
- (c) Valoració dels drets urbanístics dels propietaris del Sector Can Garrofa.
- (d) Integració del present Conveni en el POUM en tràmit.
- (e) Termini per a la tramitació dels instruments de planejament i gestió urbanística, així com dels corresponent projecte d'urbanització i les futures llicències d'obres.
- (f) Efectivitat del Conveni Urbanístic.
- (g) Termini de vigència del Conveni Urbanístic.
- (h) Extinció del Conveni Urbanístic.
- (i) Principi de conservació del present Conveni.
- (j) Publicitat del Conveni Urbanístic.
- (k) Notificacions.
- (l) Jurisdicció.

* * *



Plaça Constitucional, 1
17181 AIGUAVIVA

Tel. 972 23 50 07 - Fax 972 23 54 61
www.aiguaviva.info



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



DOCUMENT Nº 3

10.1 Estudis d'Avaluació Ambiental previs a la present Modificació.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'AIGUAVIVA DEL GIRONÈS EN L'ÀMBIT DE CAN GARROFA . TEXT REFÓS

ESTUDI D'AVALUACIÓ AMBIENTAL



PROMOTOR: LUBANGO 2002 SL

ARQUITECTES : Urbanisme 9 SL
Jordi Artigas i Masdeu, Arquitecte

SITUACIÓ : Sector al sud-est de la GI-533 – PK 3,5
AIGUAVIVA DEL GIRONÈS – Gironès

DATA : Octubre del 2003.



AVALUACIÓ PRELIMINAR D'IMPACTE AMBIENTAL

Index

1.- INTRODUCCIÓ	4
2.- JUSTIFICACIÓ, ASPECTES LEGALS.	5
3.- DESCRIPCIÓ DE L'ENTORN	7
3.1.- Medi físic.	7
3.2.- Medi biòtic	10
3.3.- Paisatge	13
3.4.- Medi socio-econòmic	16
4.- DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE	19
4.1.- Característiques del projecte	19
4.1.1.- Mida del projecte:	19
4.1.2.- Acumulació amb altres projectes.	20
4.1.3.- Utilització de recursos naturals.	21
4.1.4.- Generació de Residus.	21
4.1.5.- Contaminació.	21
4.2.- Ubicació	22
4.2.1.- Ús existent del sòl.	22
4.2.2.- Relativa abundància, qualitat i capacitat regenerativa.	23
4.2.3.- Capacitat de càrrega del medi natural.	24
4.3.- Característiques del potencial impacte.	24
4.3.1.- Extensió i magnitud de l'impacte. Probabilitat de l'Impacte.	27
4.3.2.- Duració, freqüència i reversibilitat de l'impacte	29
5.- MESURES CORRECTORES	32
5.1.- Mesures per a la minimització de l'impacte ambiental	32
5.1.1.- Impacte paisatgístic:	32
5.1.2.- Contaminació del subsòl i de les aigües freàtiques.	33
5.1.3.- Separació d'aigües plujanes i aigües negres.	33
5.1.4.- Ajardinaments amb planta autòctona.	34
5.2.- Mesures de gestió dels espais naturals.	24
5.2.1.- Bosc de Ribera	34
BIBLIOGRAFIA	37

El present document conté una **Avaluació Prèvia d'Impacte Ambiental** en relació a l'actuació urbanística projectada per als terrenys de Can Garrofa, situats al municipi d'Aiguaviva (Gironès). Es descriuen les característiques principals del projecte amb el seu potencial impacte i alhora mesures correctores aplicables en aquesta fase de disseny, així com mesures de reducció de l'impacte ambiental i propostes de millora dels espais naturals o seminaturals que hi romanen.

En tractar-se d'un espai agrícola en la seva totalitat, els seus valors ambientals es troben relacionats amb els propis dels espais agro-forestals. No hi tenen tanta rellevància els seus valors naturals com els paisatgístics i socio-culturals, encara que en aquest informe preliminar sí que s'intenta donar la nota d'atenció sobre aquells impactes que es podrien generar sobre els sistemes naturals que envolten el perímetre de l'actuació, contaminació de les aigües, acústica, etc.

Serpa Estudis Ambientals
Novembre 2002



1.- INTRODUCCIÓ

Els terrenys de Can Garrofa es troben situats al terme municipal d'Aiguaviva, a la comarca del Gironès. La seva delimitació geogràfica ve marcada per un curs fluvial intermitent (Riera de Can Garrofa) al seu costat sud, per l'Autopista A-7 a la banda est i per a la carretera comarcal G-553 al nord-oest

L'espai té una superfície aproximada de 27 Ha., de les quals, en l'actualitat, la pràctica totalitat són camps de conreu. S'hi dona també però una granja d'estruços i un magatzem de caràcter industrial.

El projecte desplega un pla especial per a la conversió de l'espai en sòl industrial per tal d'ubicar-hi un polígon industrial.

2.- JUSTIFICACIÓ, ASPECTES LEGALS.

La complexitat dels estudis ambientals que es realitzen per a avaluar la incidència d'una actuació sobre el territori on s'implanta dona lloc a diferents tipus d'avaluacions segons la profunditat amb que es facin. Les tipologies d'estudis avui vigents són a grans trets les següents:

Informe mediambiental.

Informe annex al projecte que inclou consideracions ambientals i les corresponents mesures correctores adoptades segons els casos. S'identifiquen els impactes més importants, amb descripcions qualitatives. No tindrà majors pretensions que el servir com a indicador de la incidència ambiental del projecte.

Avaluació preliminar.

Incorpora un pre-estudi on, a més d'identificar, es realitza una primera valoració dels impactes a la que seguirà una valoració final més exhaustiva si es considera oportú des de l'àmbit de l'administració ambiental. Si es considera suficient aquesta avaluació, s'adjunta una proposta de mesures correctores i una matriu d'identificació dels impactes sense arribar a realitzar una valoració global.

Avaluació simplificada.

És el nom que rep d'estudi d'impacte quan no s'exigeix una profundització i on es passen per alt els aspectes sense un interès rellevant. La avaluació dels impactes es fa en aquest cas de forma numèrica senzilla, descrivint els barems i criteris utilitzats en la valoració. La valoració final que es dona és de tipus qualitatiu i ni s'exigeix una valoració d'impactes ni una avaluació global.

Avaluació detallada.

Els estudis d'impacte ambiental que incorporen aquest tipus d'avaluacions corresponen a activitats que poden produir notables impactes, on es demana un grau d'aprofundització elevat.

Inclou aquesta tipologia d'avaluació la ponderació i valoració global, tant qualitativa com quantitativa, així com el document de síntesi que haurà d'ésser exposat públicament segons determina la legislació ambiental vigent. Aquesta síntesi, editada apart, haurà d'incloure les conclusions, les mesures correctores, els estudis d'alternatives, etc.

A la vista d'aquestes tipologies d'estudi existents i en relació al projecte que aquí s'estudia, la llei 6/2001 estableix que els projectes inclosos en l'annex 2 de la citada llei (entre els quals es trobaria la present actuació – *annex 2; grup 7; a)*) hauran de sotmetre's a una avaluació detallada de l'impacte ambiental en base al que dictamini l'administració ambiental

competent. Aquesta decisió l'efectua l'administració sobre els continguts d'una avaluació preliminar que recull els paràmetres de l'annex 3 de l'esmentada llei.

Per tant, el present document conté una Avaluació Preliminar d'Impacte Ambiental i pretén ajustar-se a l'esmentat sobre la llei 6/2001 d'Impacte.

LEY 8-5-2001, núm. 6/2001. , de Evaluación de Impacto Ambiental.

ANEXO II

(...)

Grupo 7. Proyectos de infraestructuras

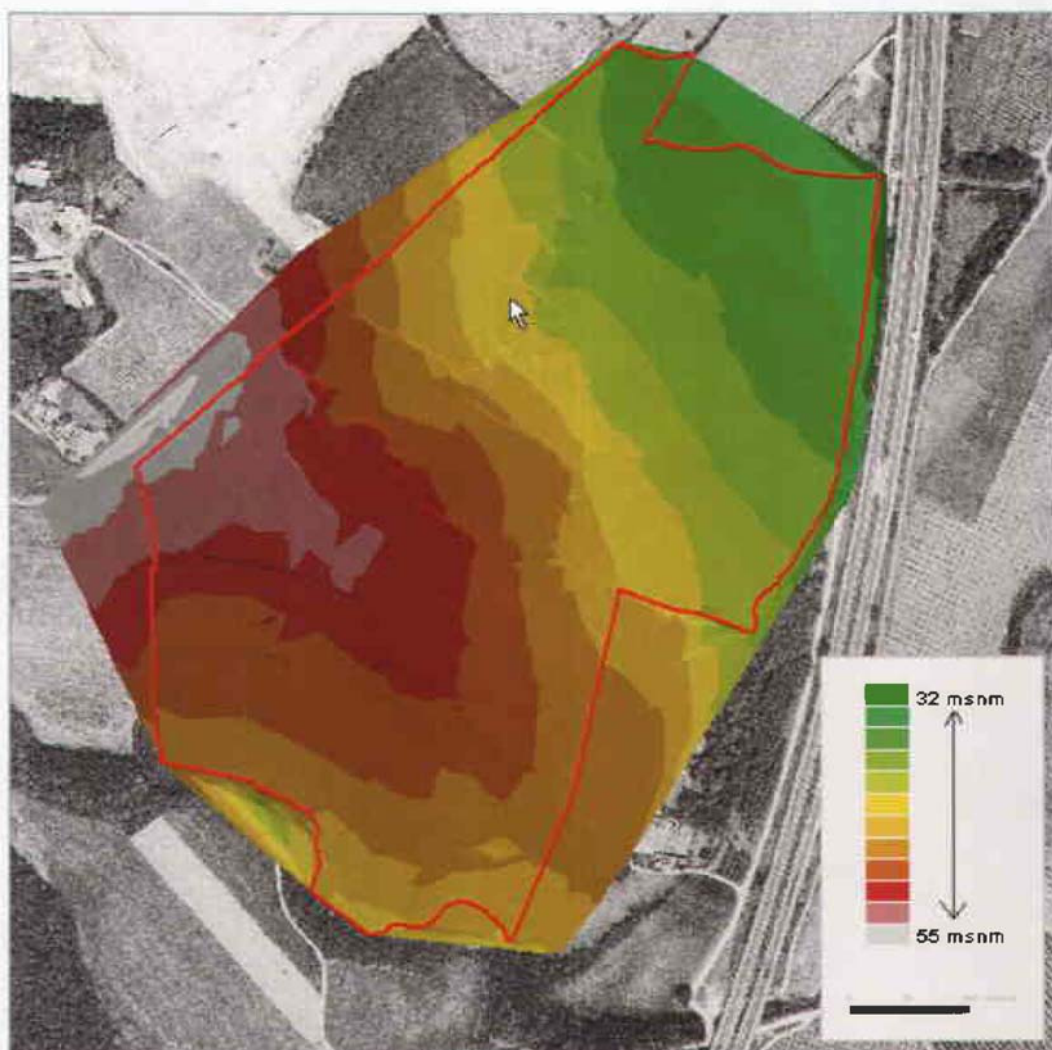
(...)

a) Proyectos de zonas industriales.

3.- DESCRIPCIÓ DE L'ENTORN

3.1.- Medi físic.

La finca de Mas Garrofa té una superfície total de al voltant 27 ha. El relleu és pla amb lleugers pendents de direcció dominant nord-est en la zona nord de la finca i sud en la part més meridional, tal i com s'extreu del model digital d'elevacions de la finca que es presenta a continuació.



Tanmateix, les alçades van des de la cota 32 (metres sobre el nivell del mar) fins a una alçada màxima de 55.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprova definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en la
sessió de data 04 NOV 2003
La secretària 7
Sònia Bofarull i Serrat

La climatologia és típicament mediterrània, amb una pluviositat més elevada a la tardor i primavera, i escassetat de pluges a l'època de calor, durant els mesos d'estiu. Els hiverns són moderats i no excessivament humits.

La geologia de la finca està formada, en la seva pràctica totalitat, per materials sedimentaris i al·luvions moderns, amb una important superfície formada per llims, arcoses, argiles i conglomerats, que ocupen bona part de les terres agrícoles de la zona i les seves rodalies. Tanmateix, alguns petits fragments inclosos dins l'àrea estan formats per llims, mentre que uns pocs metres quadrats estan formats per graves, sorres, llims i argiles, en el seu sector més meridional, encara que amb molt poca superfície. Els seus sòls, formats a partir d'aquest substrat sedimentari i són prou rics i fèrtils, permetent el cultiu de gramínies, fruiters i altres conreus.

LITOLOGIA	SUPERFÍCIE (ha)
Graves; sorres; llims; argiles	0,41
Llims	2,77
Llims; arcoses; argiles; conglomerats	24,06

Taula 1. Composició litològica d'àrees homogènies on en primer lloc s'esmenta la litologia dominant.

Una descripció més detallada de les formacions geològiques que es presenten a la zona es mostra a continuació, lligades al mapa geològic que acompanya aquest document mitjançant els corresponents epígrafs:

mr_çorei

Esquistos biotítics. Corresponen als materials de la unitat ÇOrei amb metamorfisme regional. Edat del metamorfisme regional: Carbonífer Permià.

nplac

Llims i sorres arcòsiques de colors clars amb nivells prims de sorres argiloses, argiles i conglomerats. La litologia dels clastes és variada en funció de les diferents àrees font, sobretot a les zones perifèriques. Són discordants respecte de les roques volcàniques o granits. S'interpreten com a materials d'origen lacustre que reomplen la depressió de la Selva. Passa lateralment a la unitat NPab. Potència màxima 200 metres. Edat: Pliocè.

qg

Fragments angulosos estan inclosos en una matriu d'argiles vermelles. Aquesta unitat agrupa els materials de peu de mont (derrubis de pendent i fàcies proximals d'entalls al·luvials) recolzats als relleus principals i que formen acumulacions importants. La seva composició litològica depèn de la del relleu associat. Els procedents de relleus calcaris es troben fortament cimentats. Les rieres recents (Qr) s'han encaixat en aquests dipòsits. S'atribueixen majoritàriament al Plistocè.

qt0-1

Graves, sorres i lutites. Representa els sediments més moderns: llera actual, plana d'inundació ordinària i terrassa més baixa, entre 0 i 2 metres per damunt del nivell del riu. En general aquests dipòsits s'organitzen en seqüències granodecreixents, amb graves a la base i sediments cada cop més fins cap al sostre. Equival lateralment a Qpa (plana al·luvial i deltaica actual) i a part de Qr (dipòsits de les lleres de les rieres actuals). Edat: Holocè recent.

qtd

Llims arenosos de color ocre i gris amb còdols dispersos. Es situen entre 9 i 12 metres respecte de la cota del riu. S'interpreten com a terrasses fluvial degradades, ja que l'escarpament ha estat erosionat. Podrien correlacionar-se amb les terrasses Qt2 o Qt3. Edat: Plistocè superior- Holocè. Aquesta unitat té una ampla presència a la plana de Bescanó i Girona.

Pel que fa a la hidrologia, la presència de cursos fluvials superficials i permanents és escassa i ve definida només per una riera intermitent, la Riera de Can Garrofa, situada al seu extrem sud i, en la seva gran majoria, situada

fora dels límits de la zona d'afectació. També existeix una altra petita àrea d'escorrentia superficial a l'extrem est, encara que de cabal molt més intermitent i reduït que la pròpia riera. Aquestes són, doncs, les àrees de certa sensibilitat hidrològica i on no s'hi hauria d'ubicar cap instal·lació (vegeu mapa geològic i les mesures correctores proposades).

3.2.- Medi biòtic

Els hàbitats que trobem en l'actualitat a la finca de Mas Garrofa estan determinats per el medi agroforestal que hi trobem, en gran part format per camps de pomeres i camps de conreu de gramínies. Les zones de bosc no hi són presents, ja que el bosc més ben format (un alzinar mixt amb arbres de gran mida) queda exclòs del projecte, així com els petits fragments dels boscos de ribera presents a les rodalies de l'àrea afectada. Únicament trobem alguns arbres en zones de límits de camps, en general de mida petita i amb espècies abundants.

A) Conreus de pomeres: Els camps de pomeres són el principal hàbitat en superfície de la finca de Mas Garrofa. La presència monoespecífica d'aquest arbre fruit, juntament al fet que es tracta de conreus amb molta acció humana de manteniment, contribueixen al fet que no hi trobem massa vegetació addicional, tret d'algunes plantes ruderals de baix valor ecològic. No hi trobem, doncs, cap espècie vegetal significativa i protegida.

Tanmateix, Pel que fa a la fauna, aquests hàbitats són bons per a petits animals invertebrats com els insectes i alguns rèptils i amfibis com el gripau comú (*Bufo bufo*), juntament a petits mamífers, especialment rosegadors i insectívors com talpons i musaranyes. Pel que fa a altres vertebrats, destaquem la presència propera i accidental del porc senglar (*Sus scrofa*) i altres carnívors de petita mida, així com la presència, més habitual, de conills (*Oryctolagus cuniculus*). Finalment, la ona constitueix un bon indret d'hivernada i fins i tot de cria per ocells fringíl·lids de diferents espècies, així com un lloc d'alimentació d'espècies com el mateix picot verd (*Picus viridis*), la garsa (*Pica pica*), el mussol comú (*Athene noctua*) o, més escassament,

l'aligot comú (*Buteo buteo*), espècies que, en tot cas, nidifiquen a l'interior de la unitat d'actuació.

B) Camps i conreus: Aquests espais oberts ocupen el segon hàbitat en superfície de la finca. No hi existeixen pastures, per la qual cosa, parlarem únicament d'explotacions agrícoles i no pas ramaderes (encara que una de les parcel·les està ocupada, en l'actualitat, per una granja d'estruços). Les espècies que s'hi conreen són variables (ordi, rei-gras, userda entre d'altres, observant-se una rotació temporal). La mà constant de l'home i la seva situació, provoca la impossibilitat de la presència d'espècies vegetals més significatives, i, tampoc aquest hàbitat presenta espècies d'interès elevat ni amenaçades o rareses a nivell local.

Pel que fa a la fauna, hi trobem espècies de micromamífers com els talpons (*Microtus duodecimostatus* i altres), juntament a alguns petits insectívors. Pel fet d'estar relativament proper a un curs fluvial (encara que intermitent), la zona acull petits nuclis reproductors de tòtils (*Alytes obstetricans*) i altres amfibis de lligam no massa estret amb l'aigua. Pel que fa als ocells, hi crien la cogullada (*Galerida cristata*) i hi trobem espècies típiques de conreus i espais oberts, com els fringíl·lids (sobretot a l'hivern) i les titelles (*Anthus* sp.), a més de la presència esporàdica d'alguns depredadors com el xoriguer comú (*Passer domesticus*).

C) Límits entre conreus: Les poques zones amb presència d'una certa diversitat d'ambients són les que es troben als límits entre explotacions agrícoles diferents, especialment on els conreus de gramínies s'alternen amb les pomeres. En aquestes petites zones, de poques superfícies, però certa longitud, s'hi troben espècies com el magraner (*Punica granatum*), la ginesta (*Spartium junceum*), l'esbarzer (*Rubus ulmifolius*), alguns peus d'alzines (*Quercus ilex*), roures (*Quercus humilis*) o petits oms (*Ulmus minor*), entre d'altres espècies. El fet de trobar-hi certa diversitat vegetal és aprofitat per moltes espècies animals que s'alimenten als camps de conreus o de pomeres, per a refugiar-se o fins i tot reproduir-s'hi, com són els rèptils com la serp verda (*Malpolon monspessulanus*) i altres, o els mamífers, com el conill

(*Oryctolagus cuniculus*) i, més rarament, la guilla (*Vulpes vulpes*). Finalment, la presència d'arbusts de certa mida o fins i tot d'arbres, provoca que alguns ocells semi-forestals puguin ser-hi presents, com la mallerenga carbonera (*Parus major*), la mallerenga cuallarga (*Aegithalos caudatus*), el gaig (*Garrulus glandarius*), el pit-roig (*Erithacus rubecula*) o espècies diverses d'hàbitats en mosaic com el bitxac (*Saxicola torquata*), el rossinyol (*Luscinia megarhynchos*) o la puput (*Upupa epops*), entre d'altres.

D) Hàbitats humans: Actualment, tan sols existeix un mas a la zona, i diverses edificacions de petita mida. Aquests indrets, més rics en arbres (la majoria dels quals són plantats) com l'alzina (*Quercus ilex*), el lledoner (*Celtis australis*) o alguns xiprers (*Cupressus sempervirens*), entre d'altres, són més rics en fauna, ja que, per una banda l'home constitueix una font d'aliment i d'aigua, per altre costat, són un indret que ofereix forats i racons on amagar-se i criar. Aquest és el cas de diversos rèptils com la sargantana de paret (*Podarcis hispanica*) i el dragó comú (*Tarentola mauritanica*), amfibis com el gripau comú (*Bufo bufo*) i mamífers com els ratolins (*Mus* sp.) i algunes espècies de quiròpters. Finalment, els ocells que hi troben lloc de cria són diversos, entre els que hi destaquen la puput (*Upupa epops*), el pardal xarrec (*Passer montanus*), l'oreneta vulgar (*Hirundo rustica*), o el mussol comú (*Athene noctua*), entre d'altres.

E) Límits amb el bosc de ribera: Encara que la finca i les seves actuacions no afecten cap espais format per bosc de ribera, existeix un petit tram que és limitant amb un bosc de ribera modest i de petites dimensions. Tanmateix, donada la possibilitat de moltes espècies de tenir moviment des d'aquest i cap aquest, creiem necessari descriure aquest hàbitat breument. Està format sobretot per espècies de poca vàlua ecològica, com el pollancre híbrid (*Populus x canadensis*), la canya (*Arundo donax*) o la robínia o falsa acàcia (*Robinia pseudoacacia*), a més de petits peus d'om (*Ulmus minor*), salzes (*Salix* sp.) o fins i tot algun vern (*Alnus glutinosa*). Malgrat la poca importància d'aquesta comunitat, amb moltes espècies al·lòctones, la mera presència d'aigua i de bardisses denses i fresques, afavoreix espècies d'hàbitats de ribera i d'indrets forestals, especialment amfibis com la granota verda (*Rana*

perezi) i ocells com les mallerengues (*Parus* sp.), el tallarol de casquet (*Sylvia atricapilla*) o el cargolet (*Troglodytes troglodytes*).

Com s'ha observat, ni la fauna ni la flora presents a la zona són d'una especial vàlua ecològica, mentre que la presència d'espècies amenaçades és escassa i centrada en certs moments de l'any i de forma esporàdica (cas d'alguns rapinyaires en períodes de migració). Per tant, la transformació sobre el medi biòtic d'aquest espai natural no serà greu; malgrat que transformarà en la seva totalitat l'espai natural descrit i en modificarà del tot les seves comunitats de flora i fauna, aquestes no estan formades per espècies sensibles o amenaçades.

3.3.- Paisatge

Les transformació a les quals es sotmetrà aquest espai natural són elevades pel que fa al seu paisatge, ja que l'espai rural i agrícola actual esdevindrà un espai d'ús industrial. Si tenim en compte que els afores de la zona metropolitana de Girona i les seves rodalies van guanyant terreny, els espais agrícoles, malgrat no tenir un valor ecològic propi i intrínsec elevat, l'adquireixen pel fet de ser escassos i de servir de zones de mosaic i de presència d'espais oberts naturals a pocs quilòmetres del nucli urbà. Així doncs, la transformació d'aquestes àrees no és greu en si mateixa, però, la suma de moltes actuacions pot arraconar els espais agraris de les rodalies de Girona. Tanmateix, encara es conserven moltes zones de les rodalies amb aquest ús del sòl, i la desaparició d'una superfície com la de Mas Garrofa, situada entre l'autopista A-7, la carretera G-553 i els nuclis habitats d'Aiguaviva i de Vilablareix és, a més de previsible, només una petita disminució d'un espai agrícola. A més, malgrat la importància d'aquests espais a les rodalies de les ciutats, la finca de Mas Garrofa no té un valor paisatgístic ni ecològic (com s'ha vist en l'apartat del medi biòtic), massa elevat, donada la gran presència de zones de conreu monoespècific.

Actualment, el paisatge que predomina segons la descripció de les característiques visuals bàsiques (SMARDON, 1979) és un paisatge que ve definit per:

Concepte	Valor	Descripció
FORMA	Tridimensional	estès en superfície i mancat d'elements de verticalitat
LÍNIA	Marges definits	traçats per les línies d'infraestructures, marges de camps i línies de pomeres i fruiters
TEXTURA	De gra mitjà	manca de bosc, però presència de plantes de port arbustiu o arbori disperses, com les pomeres
	De densitat dispersa	homogènia i no excessivament densa, especialment els fruiters
	De regularitat ordenada	plantacions de fruiters o de conreus. També per la presència d'elements viaris
	De contrast intern elevat	gran definició contrastada entre usos de les parcel·les de diferents elements i també entre aquests elements i el sòl
ESCALA	Amb efecte de distància	perspectiva creixent i focalitzada en línies traçades i definides de forma regular
ESPAI	Focalitzat i panoràmic	focalitzat per eixos de comunicació com l'autopista o la carretera i panoràmic per la presència extensa de conreus i plantacions de fruiters
	Sobre superfície plana	no presenta excessius pendents ni relleus

Així doncs, en un marc d'ordre, fruit de les plantacions de pomeres arrencades i fruit de la presència d'infraestructures viàries, amb marges molt definits, es tracta d'un paisatge d'àmplia visibilitat i d'un impacte sobre ell relatiu, especialment si els futurs usos segueixen mantenint el gruix de les actuacions dins l'espai encabit entre les diferents carreteres i eixos de comunicació. Així doncs i pel fet de tractar-se d'un indret en superfície plana i d'un espai de tipologia oberta i panoràmica, les actuacions que s'hi puguin

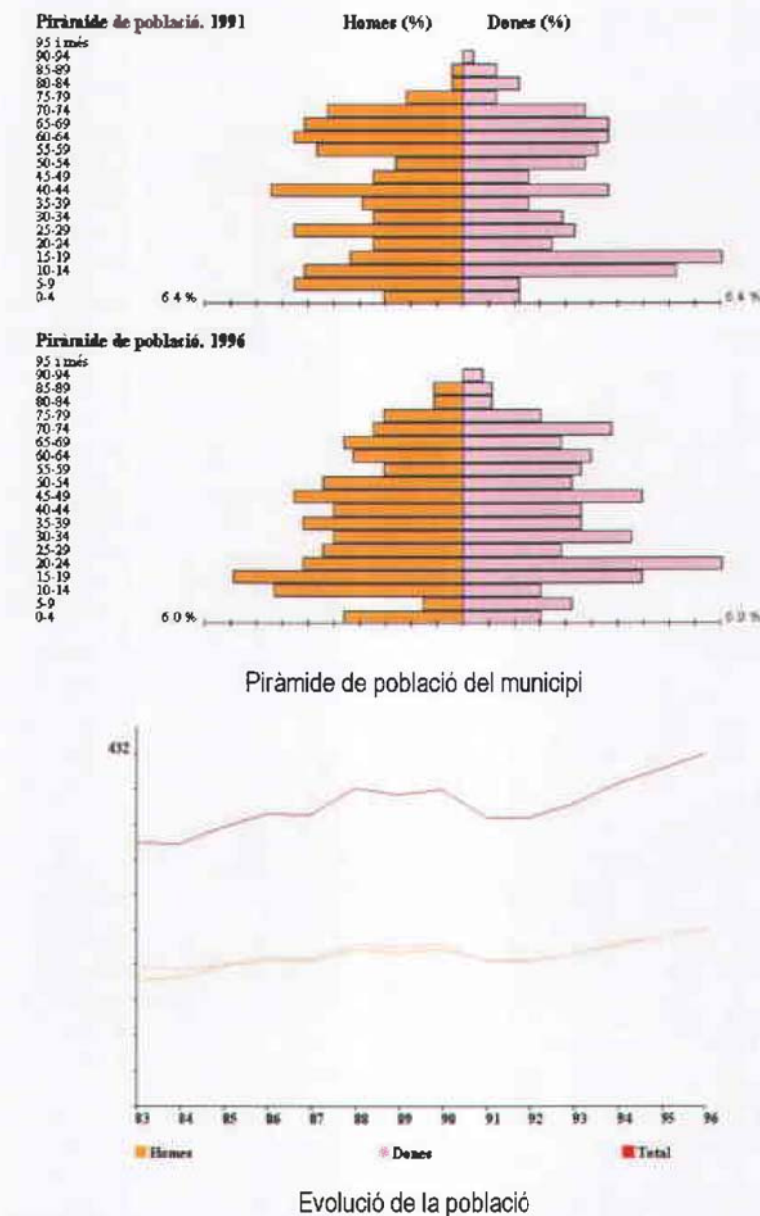
dur a terme haurien de ser de moderada elevació respecte el terreny, per evitar forts impactes visuals des de la mitjana i llarga distància.

D'altra banda, dins la classificació sobre el mètode directe de subjectivitat compartida (WEST RIDING, 1969), es tracta d'un paisatge inclòs dins una àrea atractiva, però amb certa tendència a tractar-se d'una àrea monòtona, si es té en compte la presència abundant de camps de conreu en molts centenars d'hectàrees cap al sector sud i oest. Tanmateix, prendria el valor d'àrea atractiva si es destaca la seva presència en comparació a les zones més urbanitzades del seu sector nord.

Finalment, pel que fa a la seva fragilitat, si l'actuació a dur-se a terme no fos d'urbanització, tindria una fàcil recuperació potencial en cas d'una perturbació, donat que en l'actualitat es tracta d'un paisatge format per conreus i per pomeres, de fàcil recomposició en cas d'una actuació de tipus lleu i poc impactant. Així doncs, en l'actualitat no es tracta d'un paisatge d'excessiva fragilitat.

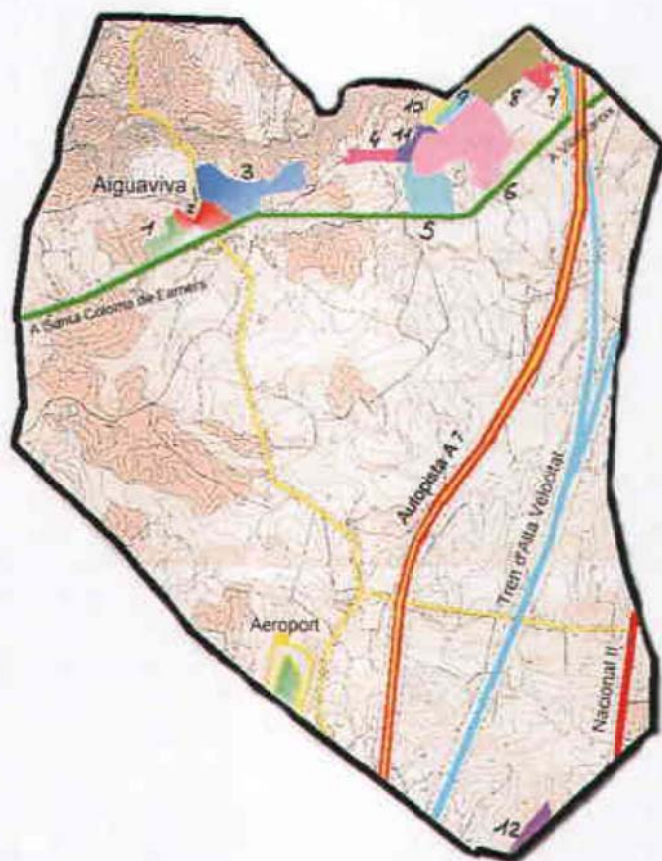
3.4.- Medi socio-econòmic

El municipi d'Aiguaviva¹, de 537 habitants i 13,91 Km² de superfície tot i representar un exemple típic de població de caràcter rural, experimenta en els darrers anys canvis socio-econòmics referents a la instal·lació d'empreses en el seu territori així com canvis deguts a la construcció de urbanitzacions residencials. Ambdós factors tenen una clara relació amb la proximitat del municipi a la capital comarcal i provincial que és Girona.



¹ Dades referents a socio-economia extretes del lloc web de la Diputació de Girona i de l'Institut d'Estadística de Catalunya

La presència de zones de naus industrials properes, a més de diferents eixos de comunicació i espais lliures de connexió entre el medi urbà i el rural, fa que aquests espais dels municipis veïns a la ciutat de Girona creïn expectatives socials i econòmiques prou elevades. Val a dir que alguns municipis de la zona, més propers a la ciutat, s'estan trobant amb manca de sòl edificable i urbanitzable i que els municipis d'una segona corona poden veure's beneficiats econòmicament per una major inversió en terrenys, edificacions i zones de sòl industrial, com és el projecte en qüestió. Cal afegir però, que aquest mateix motiu de proximitat a àrees densament poblades pot fer que la sensibilitat de la població, respecte a les actuacions que es pretenen dur a terme, sigui prou significativa com per a esmerçar esforços i recursos en trobar mesures que minimitzin l'impacte ambiental sobretot de caire paisatgístic i mesures que evitin qualsevol contaminació al medi que envolta a les futures activitats econòmiques.



1- Urbanització Residencial Nova Aiguaviva.	Pla parcial aprovat definitivament en data: 17/03/1993
2- Nucli Aiguaviva.	Església/Ajuntament
3- Urbanització Residencial-Industrial Bellsola.	Pla parcial aprovat provisionalment el: 15/06/2000
4- Urbanització Puigtorrat I.	Cases o parcel·les per vendre
5- Sector "Can Geroni".	Sector residencial Cases o parcel·les per vendre
6- Sector Industrial Casa Nova.	Projecte d'urbanització aprovat inicialment 15/03/1999
9- Sector Residencial Mas Aliu.	Aprovat el pla parcial definitivament el dia: 02/10/1991
10- Sector Residencial Corretger.	Modificació puntual del text refós del pla parcial: 10/02/1999
7- Unitat d'Actuació Rajoleria.	Parcel·les industrials Aprovat inicialment: 15/06/2000
8- Sector Industrial Mas Aliu.	
11- Sector Residencial Puigtorrat II.	Aprovat inicialment el: 15/06/2000
12- Urbanització Residencial paratge Can Jordi.	Per executar

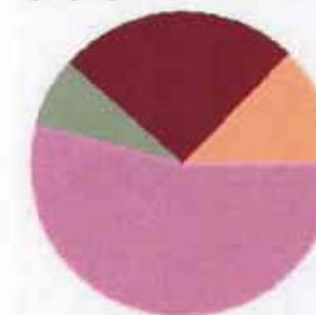
Estat urbanístic segons web municipal (www.ddgi.es/aiguaviva/index.html)

Ocupats per grans sectors econòmics. 1991



Agricultura i pesca (~22.1%)
Indústria i energia (~23.5%)
Construcció (~18.7%)
Serveis (~43.5%)

Ocupats per grans sectors econòmics. 1996



Agricultura i pesca (~12.8%)
Indústria i energia (~25.7%)
Construcció (~7.6%)
Serveis (~53.8%)

Distribució de la població ocupada segons sectors de la producció

4.- DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Aquest apartat fa referència als criteris de selecció contemplats a l'annex III de la llei 6/2001 d'impacte ambiental. S'han obviat aquells punts que, per a la tipologia de l'actuació i dels terrenys on es projecta, no s'escau la seva avaluació, com la descripció del caràcter trans-fronterer i d'altres.

4.1.- Característiques del projecte

4.1.1.- Mida del projecte:

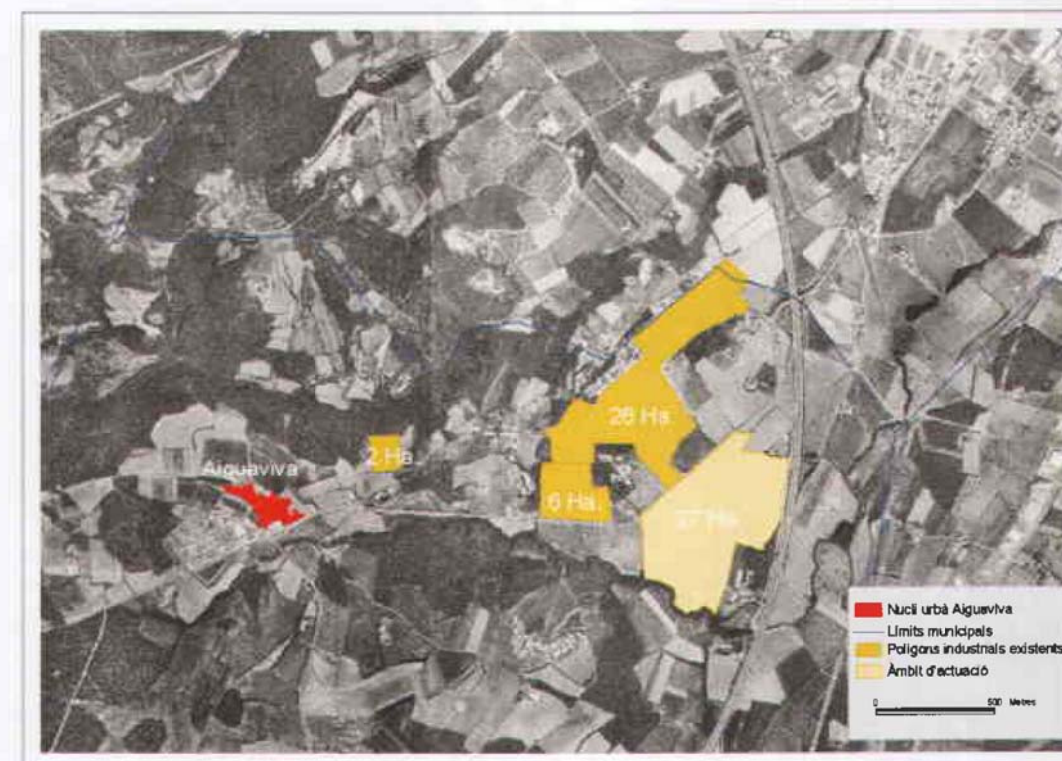


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en la
sessió de data **04 NOV. 2003**
La secretària
Sònia Bofarull i Serrat

Abastant una superfície total d'actuació de 272.450 metres quadrats el projecte executa un polígon industrial constituït per 17 unitats de naus industrials. La resta de l'espai és ocupat per els recintes perimetrals d'aquestes naus, viari de nova creació i espais ajardinats al voltant de l'actuació urbanística.

4.1.2.- Acumulació amb altres projectes.

El present projecte s'inclou dins el procediment urbanístic de modificació de les normes subsidiàries del municipi d'Aiguaviva per tal d'executar d'un pla parcial en el nou sòl industrial que es programa. Tot i aquesta unitat d'actuació, a nivell territorial s'ha de tenir present que les noves instal·lacions són veïnes de dos altres polígons en actual procés de consolidació, el "Sector Industrial Aiguaviva" i el "Girona Business Park" que sumen 26000 i 6000 m² respectivament, per el que l'àrea industrial total en aquesta zona del municipi d'Aiguaviva serà de 59000 m² aproximadament.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en la
sessió de data **04 NOV. 2003**
La secretària
Sònia Bofarull i Serrat

4.1.3.- Utilització de recursos naturals.

Els recursos naturals a utilitzar en el projecte s'entenen dins de dues categories, d'una banda els materials constructius provinents de l'exterior (des dels àrids de les cementacions fins als més diversos materials dels acabats) la magnitud dels quals no es factible de calcular en el l'actual estat de disseny del projecte. D'altra banda es consumirà terreny agrícola que passarà a tenir un ús industrial i que inevitablement, perdrà la seva capacitat agrològica.

4.1.4.- Generació de Residus.

Igualment, respecte a la generació de residus s'han de considerar dues fases ben diferenciades.

D'una banda, durant el període d'execució del complex, la gestió dels residus ve determinada per la normativa específica del sector de la construcció i on en tot cas s'hauran d'evitar els abocaments incontrolats en la riera que delimita part de la unitat d'actuació, ja siguin de runa, provinents dels camions-formigonera, etc.

Un cop el projecte passi a la fase d'explotació, cadascuna de les activitats industrials haurà de complir la normativa en matèria de residus en la forma que l'administració ambiental i la municipal preveuen en cada cas.

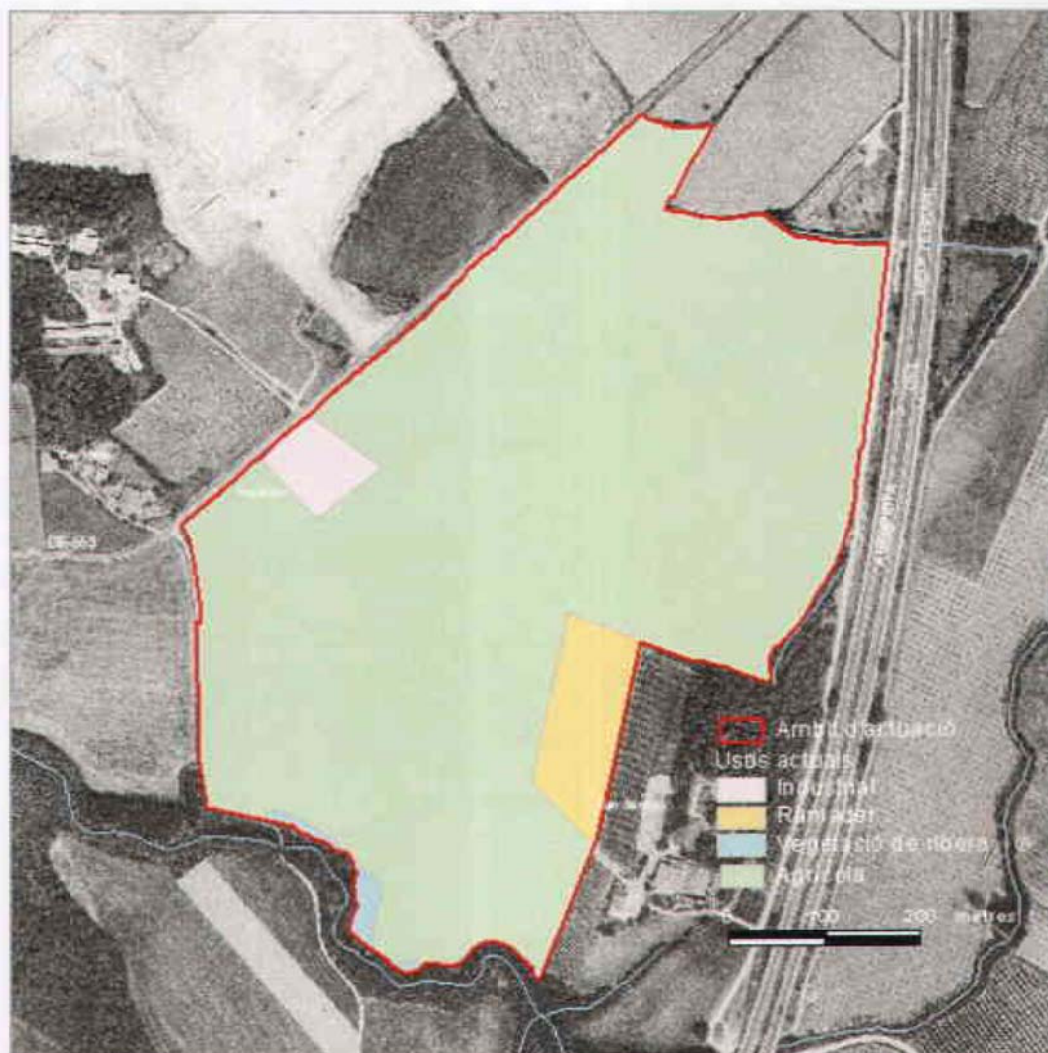
4.1.5.- Contaminació.

El projecte executiu haurà de recollir la forma en que s'evitarà qualsevol contaminació a l'entorn en la fase constructiva i on, per les característiques de l'espai, caldrà tenir especial cura amb el substrat, que es de caràcter permeable, i el Torrent de Can Garrofa, que forma part de la conca fluvial del Ter a través del riu Güell.

4.2.- Ubicació

4.2.1.- Ús existent del sòl.

En l'actualitat els terrenys de l'actuació són ocupats per campes de fruiters, en producció o que ho han estat fins fa poc de temps. L'excepció a aquest ús la formen una granja d'estruços amb al voltant de 100 caps que abasta 11000 metres quadrats, un magatzem vora la carretera que ocupa uns 4500 metres quadrats i un retall de vegetació de ribera que no arriba a constituir un bosc en galeria ben format i que representa dins la parcel·la 2500 metres quadrats.



A aquest respecte l'actuació provocaria uns canvis en els usos del sòl tal i com es descriuen en la següent taula de valors aproximats.

Ús	m². abans	m². després	Diferència
Camps	11000	0	-11000
Explotació ramadera	4500	0	-4500
Industrial	2500	140790	138290
Ajardinaments	0	85525	85525
Vials	0	45160	45160

Taula 2. Canvis en els usos del sol

A efectes pràctics doncs, el projecte transforma terrenys agrícoles en un polígon industrial, l'única zona amb interès natural, la que conté vegetació de ribera, no hauria de veure's afectada ja que el present document aconsella la preservació d'aquesta i el seu potencialment com a bosc en galeria, per les seves propietats hidrogeològiques i de corredor biològic.

4.2.2.- Relativa abundància, qualitat i capacitat regenerativa dels recursos naturals de l'àrea.

	Abundància ²	Qualitat ³	Capacitat regenerativa
Bosc de ribera	r	Molt baixa	Mitjana
Conreus	c	Mitjana	Alta ⁴

Taula 3. Abundància, qualitat i regenerativitat.

Descripció dels codis abundància per al territori català.

c, (ocupa força superfície , més de 7000 ha)

r, (ocupa poca superfície, de 700 a 7000 ha)

rr, (ocupa poca superfície, menys de 700 ha)

² Aquest punt fa referència a l'índex de superfície ocupada per l'habitat per al conjunt de Catalunya segons el mapa d'hàbitats d'interès comunitari a Catalunya. Font Departament de Medi Ambient.

³ Estat de conservació de l'habitat en l'àrea d'estudi.

⁴ Tot i que es tracta de comunitats vegetals amb una elevada productivitat i per tant capacitat regenerativa, el canvi d'ús del sol comporta que en el present cas la capacitat regenerativa d'aquestes comunitats i per a aquests territori en concret sigui nul·la.

4.2.3.- Capacitat de càrrega del medi natural.

L'execució d'un sòl industrial sobre sòl agrícola suposa la desaparició completa del segon i per tant, de totes les seves funcions socio-ambientals com a espai agrícola.

D'aquesta manera, si entenem capacitat de càrrega com la quantitat de pertorbació que pot admetre un sistema natural (o semi-natural com és el cas) sense perdre les seves funcions ecològiques, en el cas que ens ocupa o bé hem de parlar que es supera aquesta capacitat de càrrega o bé hem de considerar que aquest concepte ambiental no té cabuda en l'anàlisi que aquest document representa. És a dir, el projecte no contempla la compatibilització de les actuals funcions d'aquest espai amb les noves projectades sinó que preveu un canvi total en l'ús del sòl.

Si, al contrari entenem com a capacitat de càrrega (o capacitat d'acollida) el grau d'adequació d'un territori per a rebre una activitat (Gómez Orea, 1994) s'haurà d'utilitzar una escala menor per a l'anàlisi d'aquesta qüestió. Així, a escala municipal, el nou nucli industrial estaria ubicat al costat d'altres infraestructures de la mateixa tipologia, ja que te com a veïns altres dos polígons industrials, tal i com es comenta en l'apartat 4.1.2. Per tant, es pot considerar que, per comparació amb aquests com a mètode d'anàlisi senzill, el territori és apte per a rebre aquesta activitat (donat que ja existeix en els polígons limítrofs).

4.3.- Característiques del potencial impacte.

A continuació es dibuixen els potencials efectes significatius que el projecte pot significar en relació als valors descrits en els anteriors dos punts. Aquests potencials impactes han estat identificats en base a una llistes de paràmetres ambientals generals en els estudis d'impacte ambiental.

FACTORS AMBIENTALS SUSCEPTIBLES DE REBRE IMPACTES NEGATIUS. IDENTIFICACIÓ DE POSSIBLES IMPACTES.

MEDI	FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	PREVISIÓ
Medi físic	sòl	destrucció directa	
		contaminació	
		alteració de les característiques edàfiques	
	morfologia	alteració de la topografia	
	elements singulars	destrucció de patrimoni d'interès geològic	
	recursos minerals i roques industrials	pèrdua de recursos naturals	
	components de l'atmosfera	alteració de la composició en fase gasosa	
		alteració de la fase sòlida	
		increment de la radioactivitat	
	clima	increment de boires i precipitacions	
		alteració de la temperatura	
		alteració en la circulació dels vents	
	sorolls	increment dels nivells sonors	
	olors	introducció d'olors	
	aigües superficials	alteració de la qualitat	
		alteració dels fluxos de cabal	
		afecció a masses d'aigua superficials	
	aigües subterrànies	alteració nivell freàtic	
		alteració de la qualitat	
		alteració del flux d'aigua subterrània	
	processos geofísics	alteració de la dinàmica dels llits fluvials	
		increment del risc d'inundacions	
		increment del risc d'incendi	
		alteració de zones humides	
		modificació en l'erosió	
		alteració en la sedimentació	
		alteració en l'estabilitat de talussos	
		subsidència	
		sismicitat induïda	
		vibracions	
		modificació de la propagació de l'onatge	
		alteració de corrents litorals	
		alteració de la recàrrega dels aqüífers	

Medi biòtic	vegetació	eliminació de la coberta vegetal	negatiu
		afecció sobre espècies protegides	negatiu amb incidència ambiental lleu
		canvis en la coberta vegetal: diversitat	negatiu amb incidència ambiental lleu
		augment d'espècies invasores	negatiu amb incidència ambiental lleu
		difficultat per a la regeneració	negatiu
		disminució de la producció	negatiu
	fauna	eliminació o reducció d'espècies	negatiu amb incidència ambiental lleu
		afecció sobre espècies protegides	negatiu amb incidència ambiental lleu
		desplaçament d'individus o poblacions	negatiu amb incidència ambiental lleu
		Invasió de noves espècies	negatiu amb incidència ambiental lleu
		alteració de les poblacions	negatiu amb incidència ambiental lleu
	processos ecològics	eliminació o alteració de biòtops aquàtics	negatiu amb incidència ambiental lleu
		fragmentació de corredors biològics	negatiu amb incidència ambiental lleu
		aïllament d'espècies o individus	negatiu amb incidència ambiental lleu
		concentració d'espècies o individus	negatiu amb incidència ambiental lleu
		alteració de les cadenes tròfiques	negatiu amb incidència ambiental lleu
		alteració dels cicles de reproducció	negatiu amb incidència ambiental lleu
		alteració o ruptura de rutes migratòries	negatiu amb incidència ambiental lleu
		alteració de pautes de comportament	negatiu amb incidència ambiental lleu
		alteració d'hàbitats d'interès comunitari	negatiu amb incidència ambiental lleu
		alteració d'espais protegits	negatiu amb incidència ambiental lleu
Medi perceptual	paisatge intrínsec	unitats de paisatge afectades	negatiu amb incidència ambiental lleu
	intervisibilitat	potencial de vistes	negatiu amb incidència ambiental lleu
	singularitats	incidència visual	negatiu amb incidència ambiental lleu
Medi socio-econòmic	lleure	components singulars del paisatge	negatiu amb incidència ambiental lleu
		caça	negatiu amb incidència ambiental lleu
		pesca	negatiu amb incidència ambiental lleu
	productiu	excursionisme	negatiu amb incidència ambiental lleu
		ús agrícola	negatiu amb incidència ambiental lleu
		ús ramader	negatiu amb incidència ambiental lleu
		ús forestal	negatiu amb incidència ambiental lleu
		mineria	negatiu amb incidència ambiental lleu
		ús industrial	negatiu amb incidència ambiental lleu

Taula 3. Identificació de potencials impactes

IMPACTES

negatiu
negatiu amb incidència ambiental lleu
negatiu depenent de les activitats que es pogueren establir dins la nova àrea industrial
no impactant

Tot i que en aquesta primera revisió ja es mostren possibles punts d'impacte ambiental de les hipotètiques activitats industrials que es podran establir en el futur polígon, clar està que aquestes hauran d'ésser estudiades en cada cas, segons la legislació ambiental i les legislacions sectorials corresponents. El seu anàlisi no està a l'abast d'aquest informe ni de l'actual nivell de disseny del projecte, el seu anàlisi.

4.3.1.- Extensió i magnitud de l'impacte. Probabilitat de l'impacte.

L'extensió i magnitud de l'impacte previsible variarà segons el factor estudiat. D'aquesta forma i en base a la taula 3, es pot fer una primera aproximació a aquests paràmetres com es mostra a continuació.

MEDI	FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	EXTENSIO	ESCALA	PROBABILITAT
Medi físic	sòl	destrucció directa	19 ha. ⁵	Actuació	Segur
		alteració de les característiques edàfiques	27 ha.	Actuació	Segur
		alteració en l'estabilitat de talussos	500 m.l.	Actuació	Possible (*)
		alteració de la recàrrega dels aqüífers	19 ha.	Subconca Riera Can Garrofa	Provable
Medi biòtic	vegetació	eliminació de la coberta vegetal	27 ha.	Actuació	Segur
		canvis en la coberta vegetal: diversitat	27 ha.	Local ⁶	Segur
		difficultat per a la regeneració	19 ha.	Actuació	Segur
		disminució de la producció	27 ha.	Actuació	Segur
	fauna	eliminació o reducció d'espècies	-	Local	Possible
		desplaçament d'individus o poblacions	-	Local	Segur
Medi perceptual	processos ecològics	alteració de les poblacions	-	Local	Possible
		alteració de les cadenes tròfiques	Parcel·la i àrees immediates	Local	Possible
		alteració dels cicles de reproducció	Idem	Local	Possible
		pertorbacions (llums, sorolls)	Idem	Local	Segur (*)
	paisatge intrinsec	unitats de paisatge afectades	Una unitat, conreus	Municipal	Segur
		potencial de vistes	- ⁸	Municipal	Possible (*)
	intervisibilitat	incidència visual	-	Municipal	Provable (*)
	productiu	ús agrícola	25 ha.	Actuació	Segur
		ús ramader	1 ha.	Actuació	Segur

Taula 4.

Els casos indicats amb (*) indiquen que l'afectació del paràmetre ambiental dependrà del disseny final de l'actuació i/o mesures correctores adoptades.

⁵ No es consideren afectades les àrees ajardinades.
⁶ Aquesta escala fa referència a l'àmbit del projecte i els entorns més immediats, les parcel·les i hàbitats veïns.
⁷ No és possible conèixer l'extensió ni la magnitud de l'impacte sobre les poblacions animals amb un estudi preliminar com el que aquest document conté.
⁸ Aquests dos paràmetres paisatgístics són de difícil quantificació sense comparar amb anàlisis de conques visuals, no inclosos en el present estudi preliminar.

Els valors s'han extret de forma qualitativa a partir d'un primer anàlisi de les característiques de la ubicació de la nova infraestructura i dels potencials impactes que generaria.

En vistes als continguts d'aquests quadre, es pot resumir que estem parlant, per a molts dels factors contemplats, d'impactes de tipus local, els efectes negatius dels quals són rebuts en la mateixa àrea d'actuació i, en tot cas, en l'entorn més immediat de l'actuació, assolint com a màxim una escala municipal. No s'ha d'obviar però, que els problemes que es puguin generar sobre el curs de la riera de Can Garrofa podrien arribar a abastar la conca del Ter aigües avall d'aquest punt.

Pel que fa a la probabilitat de l'impacte, aquest es pot considerar segur a nivell del canvi d'usos que es produirà. Si s'accepta aquesta primera premissa, la resta d'impactes susceptibles depenen de si són condicions intrínseques al projecte (augment dels nivells sonors i de contaminació lumínica, desplaçament de les poblacions animals que actualment viuen a l'àrea, etc.) i dels hipotètics impactes que s'haurien de prevenir en base a mesures correctores, tant en la fase de disseny, com en les constructives i d'explotació (abocaments a la llera, impacte visual, etc.).

4.3.2.- Duració, freqüència i reversibilitat de l'impacte

De la mateixa manera, a continuació es detallen a continuació les característiques temporals dels impactes prevists.

MEDI	FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	DURACIÓ	FREQÜÈNCIA	REVERSIBILITAT ⁹
Medi físic	sòl	destrucció directa	F1 i F2	Un cop	Molt baixa
		alteració de les característiques edàfiques	F1 i F2	Un cop	Molt baixa
		alteració en l'estabilitat de talussos	F1	Un cop	Alta
Medi biòtic	vegetació	alteració de la recàrrega dels aqüífers	F1 i F2	Continu	Alta
		eliminació de la coberta vegetal	F1 i F2	Un cop	Baixa
		canvis en la coberta vegetal: diversitat	F1 i F2	Un cop	Baixa
	fauna	difficultat per a la regeneració	F1 i F2	Un cop	Baixa
		disminució de la producció	F1 i F2	Un cop	Mitjana
		eliminació o reducció d'espècies	F1	Un cop	Mitjana
Medi perceptual	processos ecològics	desplaçament d'individus o poblacions	F1	Un cop	Alta
		alteració de les poblacions	F1	Un cop	Alta
		alteració de les cadenes tròfiques	F1 i F2	Un cop	Mitjana
	paisatge intrínsec	alteració dels cicles de reproducció	F1	Un cop	Molt alta
		pertorbacions (llums, sorolls)	F1 i F2	Continu	Molt alta
		unitats de paisatge afectades	F1 i F2	Un cop	Baixa
	intervisiuilitat	potencial de vistes	F1 ¹⁰	Continu	Mitjana
		incidència visual	F1	Continu	Mitjana
	productiu	ús agrícola	F1 i F2	Un cop	Baixa
		ús ramader	F1 i F2	Un cop	Alta

Taula 5.

F1. Fase constructiva.
F2. Fase d'exploració.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Can Garrofa en la
sessió de data 04/11/2003
La secretària
Sònia Bofarull i Serra

⁹ S'entén com a reversible si es torna a la situació inicial (per a una escala temporal humana) un cop deixa d'existir el factor impactant i per tant, en molts d'aquests casos implicaria el desmantellament del futur polígon i retirat de tots els elements antròpics que s'han d'establir.
¹⁰ Sobre aquest punt es considera que s'adoptaran les mesures correctores pertinents i per tant l'impacte només existirà de forma greu durant la fase de construcció.

5.- MESURES CORRECTORES

5.1.- Mesures per a la minimització de l'impacte ambiental

5.1.1.- Impacte paisatgístic:

Com s'ha comentat al llarg del document, el paisatge és un des factors ambientals que més greuge pot rebre per part d'una actuació urbanística. Per a minimitzar aquest impacte, es proposa que el projecte sigui el menys visible possible des dels punts de major trànsit de persones, això és, des de les vies de comunicació que delimiten l'espai, amb especial atenció a l'impacte que percebran les persones residents al territori (o que hi sovintegen la zona) més que l'impacte que es rebrà des de l'autopista. Per tot això es proposen ja ara, pantalles visuals; aquestes han de tenir en la mesura del possible la mateixa textura visual que el paisatge de l'entorn. Així, es proposen diverses fileres d'arbres (com a mínim dues per tal que els buits entre la vegetació es vegin ocupats per la vegetació de segon terme). Pot tractar-se d'alzines en les files més properes a la carretera i de pollancres en segon terme. El fet d'utilitzar dues espècies diferents ens permet tenir una textura més densa i amb arbres de capçades més amples en els punts més propers a l'observador (a banda de ser alzines la vegetació natural més abundant en aquestes contrades). En segon terme, la disposició d'una o dues fileres de pollancre pot ajudar a alleugerir l'impacte visual des de punts més allunyats, ja que en ser arbres que assoleixen majors alçades cobriren l'impacte per a observadors situats més allunyats.

Pel que respecta a la zona situada més al sud, la potenciació del bosc de ribera, com es proposa més endavant, pot servir també per a solucionar part de l'impacte visual.

En la banda on l'actuació limita amb l'autopista es proposa completar tot l'espai de la finca que no ocupa l'actuació urbanística amb plantacions de pollancres, per continuar el tipus de paisatge que trobem a l'altra banda de la carretera, on el més comú són les deveses de pollancre i plataners.

S'intentaria que com a mínim hi haguessin dues fileres d'arbres en tots els punts del perímetre de l'actuació. La vegetació utilitzada hauria d'ésser

espècies autòctones, cosa evident amb l'alzina però que en el cas dels pollancre (*Populus sp.*) existeixen moltes varietats i espècies comercials que no complirien aquest requeriment.

5.1.2.- Contaminació del subsòl i de les aigües freàtiques.

El segon punt important de possible impacte (sense pretendre establir un ordre de prioritats) és el que fa referència a tot abocament que de forma accidental o no, es pogués donar per part de les activitats que s'implantaràn en el polígon industrial.

El substrat geològic sobre el que s'assenta la parcel·la es molt permeable a causa dels materials al·luvials, graves i llims principalment. Per aquest motiu, tota contaminació es pot dispersar ràpidament per la conca fluvial amb perjudici dels seus sistemes naturals i dels abastaments d'aigua per a consum humà.

S'hauran d'impermeabilitzar, doncs, totes les superfícies construïdes, així com estudiar els punts on, per lliscament superficial, s'abocarien a la llera fuites dels hipotètics fluids contaminants. S'hauran de construir les preceptives arquetes de seguretat en aquests punts.

5.1.3.- Separació d'aigües plujanes i aigües negres.

La impermeabilització que suposa la mesura anterior, i de fet tots els projectes d'urbanització en alguna mesura, provoca una disminució de les recàrregues de l'aquífer i un major cost de tractament de les aigües residuals, ja que les aigües de pluja es destinen a depuració.

Existeix la possibilitat de destinar, per una banda, les aigües residuals destinar-les a depuració i per una altra, les aigües plujanes que es recolliran en els vials, tot abocant-les a la riera de Can Garrofa previ pas d'aquestes per basses de decantació i/o depuració natural on es retindrien els sòlids i greixos acumulats en els vials procedents del rentat que s'efectua durant els primers minuts de pluja.

5.1.4.- Ajardinaments amb planta autòctona.

Els ajardinaments que contempla l'actuació haurien de pretendre en el possible assemblar-se al medi natural de l'entorn. Aquesta mesura facilitaria la integració visual del conjunt i alhora, la utilització de plantes autòctones evitaria que el polígon es convertís en un potencial focus d'invasions de plantes forànies com sovint passa en altres tipus d'urbanitzacions de nova planta. Espècies com el pollancre (*Populus sp.*), alzina (*Quercus ilex*), roures (*Quercus sp.*), aurons (*Acer sp.*) Ginesta (*Spartium junceum*), Baladre (*Nerium oleander*) i moltes altres de menor port i també tapissants (per tal de poder evitar les gesses d'elevats requeriments hídrics), poden complir amb escriure les funcionalitats ornamentals de l'ajardinament i alhora, com s'ha comentat, disminuir la incidència visual.

El disseny dels jardins ha de pretendre imitar l'ambient agro-forestal, substituint en el possible línies rectes per corbes, fileres d'arbres per rodals, etc. Dins d'aquest capítol també caldrà pensar en la potenciació del bosc de ribera romanent, tema tractat en el següent apartat.

5.2.- Mesures de gestió dels espais naturals.

5.2.1.- Bosc de Ribera

L'espai natural amb major importància ecològica dins d'àrea d'estudi és sens dubte el bosc de ribera. Aquest és en l'actualitat de mitjana-baixa qualitat per diferents motius:

- Continues estassades que han minvat la quantitat de biomassa.
- Reducció de l'amplada d'aquest ecosistema lineal a causa de l'expansió dels conreus.
- Presència de plantes exòtiques com l'ailant (*Ailantus altissima*) o el raïm de moro (*Phytolacca americana*)

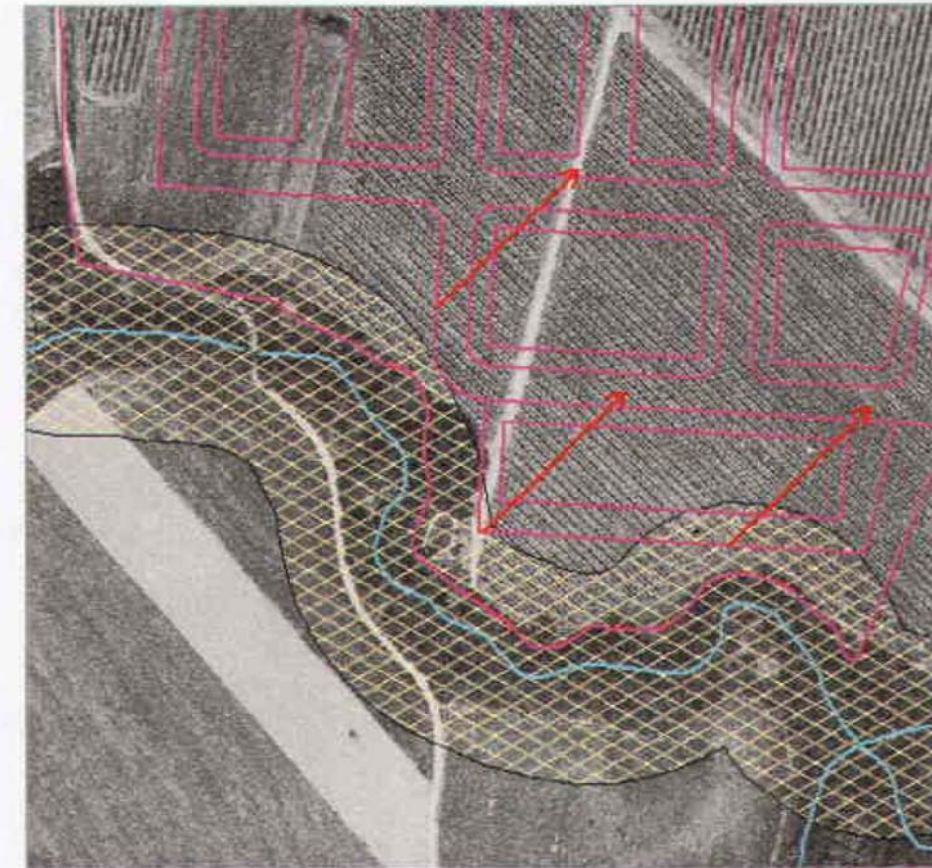
Tot i això, aquest sistema compleix una important funció com a corredor ecològic i paisatgístic. Representa, per al funcionament dels sistemes naturals:

- Hàbitat per a comunitats animals i vegetals
- Conduïte per a plantes, animals, aigua, sediments i nutrients
- Barrera que pot impedir desplaçaments
- Filtre que permet el pas d'alguns elements i inhibeix el d'altres
- Font per a animals o plantes que es mouen a d'altres parts del paisatge
- Embornal per retenir sediments, toxines o nutrients
- Regulador les règims hidro-geològics

La implantació d'una actuació fortament antropitzadora com és un polígon industrial encara dóna més importància als lligams entre medis que se situen a banda i banda dels espais humanitzats i per tant, es creu de gran importància preservar i potenciar les funcions esmentades. Aquesta potenciació significa per al projecte, deixar una major distància entre les actuacions constructives i el pas de la riera, allunyant les instal·lacions projectades en la zona sud fins tenir les parts més properes de les infraestructures a 30 m del centre de la riera.

Alhora caldrà millorar la composició específica de la massa del bosc de ribera, amb espècies autòctones de port elevat que, alhora, solucionin els problemes d'impacte paisatgístic en aquesta zona de l'actuació. D'entre les diferents espècies es considera ara ja el freixe, per les seves qualitats en quan a port elevat, resistència.

Aquesta millora permetrà, a més, prevenir possibles problemes en els talussos de la riera que es podrien veure afectats per moviments de terres, abocaments, etc.



Proposta aproximativa del desplaçament de les infraestructures 30 metres enfora del curs fluvial



BIBLIOGRAFIA

- CANTER, LARRY W.: *Manual de evaluación de impacto ambiental : técnicas para la elaboración de estudios de impacto* . Ed Mc Graw-Hill, 2a. ed. 1998.
- CONESA, V. ; *Guía metodologica para la evaluación del impacto ambiental*. Madrid, 2a ed. Mundi-Prensa. 1995.
- DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT. Fonts cartogràfiques ambientals de Catalunya. www.gencat.es/mediamb/sig.htm
- DIVERSOS AUTORS; *Guía para la elaboración de estudios de Medio físico*. Ministerio de Medio Ambiente. Secretaría General de Medio Ambiente. Madrid. 2000.
- DIVERSOS AUTORS (Josep Maria Mallarach et al.) *Criteris i mètodes d'avaluació del patrimoni natural*. Documents dels Quaderns de Medi Ambient. Generalitat de Catalunya. Departament de Medi Ambient. Barcelona, 1999.
- DIVERSOS AUTORS ; *Evaluación y corrección de impactos ambientales*. Instituto Tecnológico Geominero de España. 1992.
- FOLCH I GUILLÈN, R. ; *La vegetació dels països catalans*. Editorial Ketres. Barcelona. 1981.
- LABAREE, J.M. ; *Com funcionen les vies verdes? Un manual d'ecologia del paisatge*. Fundació Territori i Paisatge. 2000.
- OREA GOMEZ, D. ; *Evaluación de impacto ambiental*. Editorial Agrícola Española, S.A. 1994.

- RIERA, P. ; *Avaluació d'impacte ambiental*. Generalitat de Catalunya. Departament de Medi Ambient. Barcelona. 2000.

10.2 Estudis d'Inundabilitat previs a la present Modificació.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT D'AIGUAVIVA DEL GIRONÈS EN L'ÀMBIT DE
CAN GARROFA . TEXT REFÓS**

ESTUDI D'INUNDABILITAT



PROMOTOR: LUBANGO 2002 SL

ARQUITECTES : Urbanisme 9 SL
Jordi Artigas i Masdeu, Arquitecte

SITUACIÓ : Sector al sud-est de la GI-533 – PK 3,5
AIGUAVIVA DEL GIRONÈS – Gironès

DATA : Octubre del 2003.



CALCUL AVINGUDA T=500 ANYS

ESTUDI D'INUNDABILITAT

RIU GÜELL

AIGUAVIVA, GIRONA

ZONA INDUSTRIAL, CAN GARROFA

J Rebollo Pericot
Enginyer de Camins, Canals i Ports
Col·legiat 10.996

JUNY 2003

DOCUMENTACIO

MEMORIA

PLANOL - DE LA CONCA

PLANOL - DETALL DE LA SECCIO DE CONTROL

PLANOL - SECCIO DE CONTROL

ANNEXE - CALCULS DE L'AVINGUDA T=500

ANNEXE - CALCUL DE L'ALÇADA D'AIGUA A L'AVINGUDA

PLANOL - DETALL DE LA SECCIO AMB AVINGUDA

ESTUDI D'INUNDABILITAT, DEL RIU GÜELL, A L'ALÇADA DE CAN GARROFA, JUNT EL PONT DE L'A-7

MEMORIA

En l'estudi que es presenta a continuació, es desenvolupen els càlculs necessaris, per tal d'avaluar els riscos d'inundació, per un període de retorn de 500 anys, en la futura zona industrial d'Aiguaviva, junt a Can Garrofa, Girona, per les aigües del riu Güell.

METODE DE TREBALL

Es realitzen dues maneres de calcular l'avinguda, amb un anàlisi de sensibilitat del model de TEMEZ, donant dos resultats de cabal d'inundació, per $T=500$ anys i posteriorment s'aplica la fórmula donada per l'antiga Junta d'Aigües per con que spetites en les conques de major risc de plujes.

El Coeficient d'escorrentia considera unes condicions d'urbanització màximes i una impermeabilitat dels camps de conreu tambe molt alta.

Donada l'avinguda es fa un anàlisi de sensibilitat amb dos coeficients de Manning, 0,4 i 0,45, per tal de controlar possibles estats de conservació i erosió de la llera.

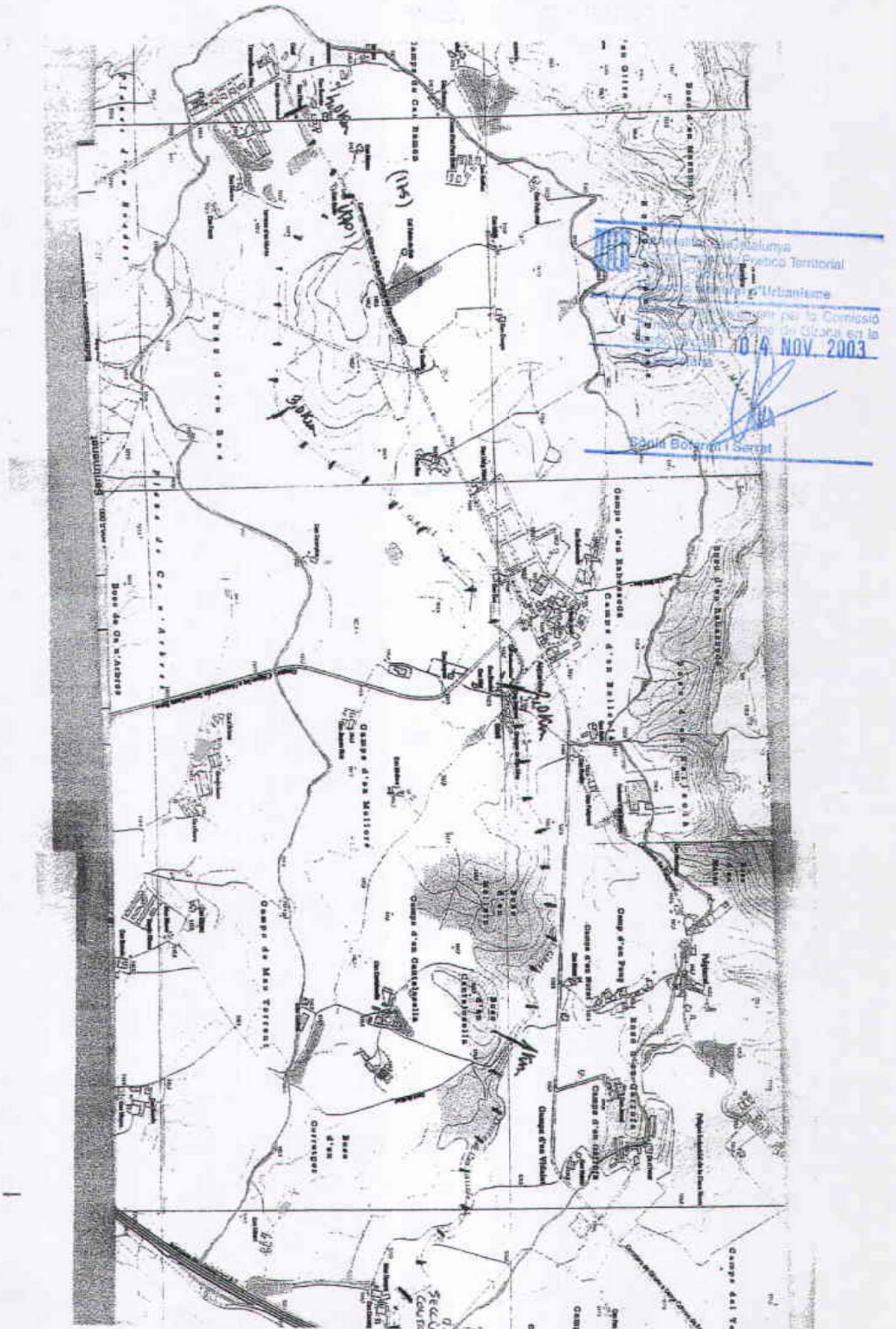
El càlcul de l'alçada de l'avinguda es fa amb una hipòtesi de fluxe uniforme. Igualment es comproba que el número de Froude és menor que la unitat, en tots els cassos, per tant s'està en règimen sub-crític, al qual les condicions de la llàmina d'aigua depenen de les condicions aigües avall. En aquest cas a pesar d'existir el pont de l'Autopista no es consideren, donada la petita alçada del cabal màxim de 3,70 m sobre el fons de la llera.

CONCLUSIONS

L'avinguda del riu Güell, per un període de retorn de 500 anys, amb un valor de 156 m³/s, no afecta a la zona industrial, de Can Garrofa, plantejada al terme d'Aiguaviva, provincia de Girona.

Barcelona 11 de Juny de 2003

Josep Rebollo
Enginyer de Camins, Canals i Ports
Col·legiat 10.996



MÉTODE DE TEMEZ

TORRENT DE CAN GARROFA - HIPOTESI 1

AREA (Km²) = 3.700 Km²
 LONGITUD CURS PRINCIPAL (Km) = 4.350 Km
 DESNIVELL (m) = 89.000 m
 PENDENT CURS PRINCIPAL (J) = 0.02046
 PLUJA DIARIA (mm/dia) = 315.000 mm/dia
 COEFICIENT CORRECTOR (Ka) = 0.962
 PLUJA DIARIA DE CALCUL Pd (mm/dia) = 303.068 mm/dia

De la Fig. 10 - I/I_d = 11.000

TEMPS DE CONCENTRACIO (h) = 1.920 h

I / I_d = 7.146

INTENSITAT MITJANA DE LA PLUJA PER A T=500

I T=500 (mm/h) = 90.239 mm/h

COEFICIENT D'UNIFORMITAT (K) = 1.139

AREA (Km ²)	US TERRA	CARACTERISTICA	PENDENT	SOL	Po	Po x AREA
2.7	Cultiu Prat	Mitja	>3	D	9	24.3
1	Urbanitzat		<3		2	2
3.7						26.3

VALOR MITJA Po = 7.108

DE LA FIGURA 16, MULTIPLICADOR REGIONAL Po (M) = 2.500

VALOR P'o = 17.770

COEFICIENT D'ESCORENTIU (C) = 0.817

AVINGUDA DE PERIODE DE RETORN DE 500 ANYS

Q 500 (m³/s) = 86.310 m³/s

MÉTODE DE TEMEZ

TORRENT DE CAN GARROFA - HIPOTESI 2

AREA (Km²) = 3.700 Km²
 LONGITUD CURS PRINCIPAL (Km) = 3.700 Km
 DESNIVELL (m) = 57.000 m
 PENDENT CURS PRINCIPAL (J) = 0.01541
 PLUJA DIARIA (mm/dia) = 315.000 mm/dia
 COEFICIENT CORRECTOR (Ka) = 0.962
 PLUJA DIARIA DE CALCUL Pd (mm/dia) = 303.068 mm/dia

De la Fig. 10 - I/I_d = 11.000

TEMPS DE CONCENTRACIO (h) = 2.026 h

I / I_d = 6.903

INTENSITAT MITJANA DE LA PLUJA PER A T=500

I T=500 (mm/h) = 87.171 mm/h

COEFICIENT D'UNIFORMITAT (K) = 1.147

AREA (Km ²)	US TERRA	CARACTERISTICA	PENDENT	SOL	Po	Po x AREA
2.7	Cultiu Prat	Mitja	>3	D	9	24.3
1	Urbanitzat		<3		2	2
3.7						26.3

VALOR MITJA Po = 7.108

DE LA FIGURA 16, MULTIPLICADOR REGIONAL Po (M) = 2.500

VALOR P'o = 17.770

COEFICIENT D'ESCORENTIU (C) = 0.817

AVINGUDA DE PERIODE DE RETORN DE 500 ANYS

Q 500 (m³/s) = 83.980 m³/s

FORMULA EMPIRICA - JUNTA AIGÜES

FORMULA CONQUES INTERNES - ESTACIONS TORRENCIALS

q 500 (m³/s x Km²) = 42.153 m³/s x Km²

Q 500 (m³/s) = 155.967 m³/s

Valor més desfavorable, Valor d'estudi

RIU GÜELL

SECCION CONTROL

CASO 1 - HIPOTESIS 1

Caudal de Cálculo (m ³ /s) =	86.31	
Coefficiente de Manning =	0.04	
Pendiente del tramo =	0.01	
Altura de la lámina de agua z (m) =	2.396	(Valor máximo 5,00 m)
Area (z) (m ²) =	25.31	
Perímetro Mojado (z) (m) =	15.88	
Longitud de la lámina libre (m) =	14.60	
Radio Hidráulico (m) =	1.59	
Diámetro Hidráulico (m) =	1.73	
Velocidad según Manning (m/s) =	3.410	
Velocidad según Sección (m/s) =	3.410	(Cuando coinciden Altura de agua correcta)
Numero de Froude F =	0.827	

RIU GÜELL

SECCION CONTROL

CASO 1 - HIPOTESIS 3

Caudal de Cálculo (m ³ /s) =	155.967	
Coefficiente de Manning =	0.04	
Pendiente del tramo =	0.01	
Altura de la lámina de agua z (m) =	3.252	(Valor máximo 5,00 m)
Area (z) (m ²) =	39.13	
Perímetro Mojado (z) (m) =	19.44	
Longitud de la lámina libre (m) =	17.70	
Radio Hidráulico (m) =	2.01	
Diámetro Hidráulico (m) =	2.21	
Velocidad según Manning (m/s) =	3.986	
Velocidad según Sección (m/s) =	3.986	Cuando coinciden Altura de agua correcta)
Numero de Froude F =	0.856	

RIU GÜELL

SECCION CONTROL

CASO 2 - HIPOTESIS 1

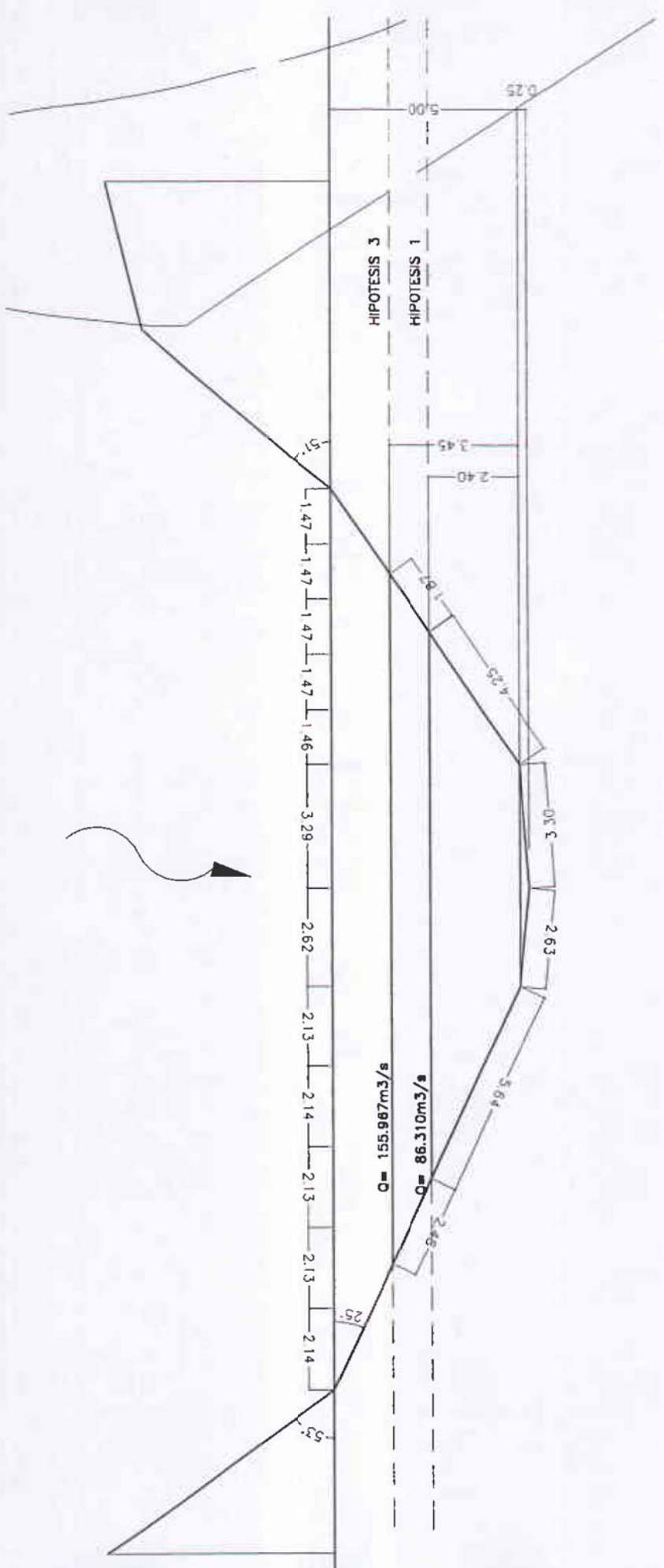
Caudal de Cálculo (m ³ /s) =	86.31	
Coefficiente de Manning =	0.045	
Pendiente del tramo =	0.01	
Altura de la lámina de agua z (m) =	2.549	(Valor máximo 5,00 m)
Area (z) (m ²) =	27.59	
Perímetro Mojado (z) (m) =	16.52	
Longitud de la lámina libre (m) =	15.16	
Radio Hidráulico (m) =	1.67	
Diámetro Hidráulico (m) =	1.82	
Velocidad según Manning (m/s) =	3.128	
Velocidad según Sección (m/s) =	3.128	Cuando coinciden Altura de agua correcta)
Numero de Froude F =	0.740	

RIU GÜELL

SECCION CONTROL

CASO 2 - HIPOTESIS 3

Caudal de Cálculo (m ³ /s) =	155.967	
Coefficiente de Manning =	0.045	
Pendiente del tramo =	0.01	
Altura de la lámina de agua z (m) =	3.449	(Valor máximo 5,00 m)
Area (z) (m ²) =	42.70	
Perímetro Mojado (z) (m) =	20.26	
Longitud de la lámina libre (m) =	18.42	
Radio Hidráulico (m) =	2.11	
Diámetro Hidráulico (m) =	2.32	
Velocidad según Manning (m/s) =	3.653	
Velocidad según Sección (m/s) =	3.653	Cuando coinciden Altura de agua correcta)
Numero de Froude F =	0.766	



10.3 Informes favorables de les diferents Administracions.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT D'AIGUAVIVA DEL GIRONÈS EN L'ÀMBIT DE
CAN GARROFA . TEXT REFÓS**

INFORMES DE LES DIFERENTS ADMINISTRACIONS



PROMOTOR: LUBANGO 2002 SL

ARQUITECTES : Urbanisme 9 SL
Jordi Artigas i Masdeu, Arquitecte

SITUACIÓ : Sector al sud-est de la GI-533 – PK 3,5
AIGUAVIVA DEL GIRONÈS – Gironès

DATA : Octubre del 2003.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprova definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en la
Sessió de data **04 NOV 2003**
La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

Girona, 31 de gener de 2003
Ref.: SCE0176
Assumpte: Modificació puntual NNSS

Sr. Alcalde
Ajuntament d'Aiguaviva
Plaça Constitucional, 1
17181 Aiguaviva

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General de Carreteres
Servei Territorial de Girona
Núm. 006S- 469/2003
Data 03/02/03 Hora 15:50
Registre de sortida

En relació a l'escrit i plànols de data 29 de gener de 2003 relatiu a Modificació Puntual de les NNSS d'Aiguaviva en l'àmbit de Can garrofa, a la carretera GI-533, aquest Servei emet informe favorable.

La línia d'edificació es situarà a 28, 50 m. de l'eix de la carretera (25,00 m. de l'aresta de la calçada).

EL CAP DEL SERVEI



Lluís Gorgorió i Solà



**Agència Catalana
de l'Aigua**

Ciutadans, 11
17004 Girona
Tel. 972 21 38 12
Fax 972 21 37 27
NIF Q 0801031 F
www.gencat.net/aca

Expedient: UDPH2003002253
Procediment: Informes urbanístics
Assumpte: Informe tècnic (informes urbanístics))
Document: 890661


INFORME TÈCNIC

Expedient : UDPH2003002253
Petitionari : Ajuntament d'Aiguaviva
Objecte : Informe sobre la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de
Planejament Urbanístic i Ordenació del territori d'Aiguaviva, en l'àmbit
de "Can Garrofa"
Curs : Torrent de Can Garrofa
Municipi : Aiguaviva (Gironès).

Coordenades : X = 482.229 Y = 4.642.742

L'ajuntament d'Aiguaviva, amb data d'entrada en aquesta Unitat Territorial 22 de maig de 2003, tramet un exemplar del projecte de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic i Ordenació en l'àmbit de "Can Garrofa" perquè s'emeti l'informe corresponent.

PROJECTE PRESENTAT

Els límits del sector són: a l'est, l'autopista A-7; al sud-est, sòl no urbanitzable de les masies de Can Garrofa i Can Renard; al sud, el riu Güell (torrent de Can Garrofa, als plànols); al nord, els camps del Temple; a l'oest, els camps d'en Vidalet; i al nord-oest, la carretera GI-533 de Girona a Santa Coloma de Farners.

El sector té la classificació de sòl no urbanitzable segons les normes urbanístiques vigents, aprovades el 31 de gener de 1991.

L'objectiu de la present modificació és la classificació dels terrenys com a sòl apte per a urbanitzar, d'ús industrial.

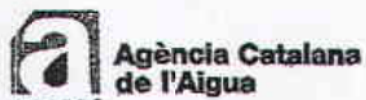
La superfície total és de 289.407,64 m², ocupada actualment per terres de conreu (arbres fruiters i farratge) i dues naus industrials. Una part petita de terreny corresponent a l'àmbit del sector es troba situada al costat sud de la carretera GI-533. Topogràficament, els terrenys tenen un pendent suau del 2 % en direcció sud - est.

La proposta d'ordenació estableix un coeficient d'edificabilitat bruta de 0,55 m²/m²sòl. La superfície total destinada a ús industrial serà de 166.787,78 m², distribuïda per igual en il·les separades per una malla viària en quadrícula.

Es preveu una franja de protecció del sistema fluvial, d'una amplada total de 30 metres respecte l'eix de la llera, al llarg dels 380 metres de longitud en que el sector limita amb el riu Güell, on es contempla preservar i potenciar la funció de corredor ecològic i paisatgístic, així com millorar la massa de bosc de ribera amb nous exemplars d'espècies autòctones.



Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient



El document no inclou cap referència projectual i programàtica precisa sobre la implantació de les xarxes de serveis urbanístics d'abastament, clavegueram i drenatge urbà. Tan sols es menciona que es connectaran a les respectives xarxes existents.

CONSIDERACIONS GENERALS

La superfície de la conca vessant del riu Güell és d'uns 2,50 km². Els màxims cabals instantanis previsibles per unes riuades de 100 i 500 anys de període de retorn són de 23 i 39m³/s, respectivament.

La secció de desguàs del torrent ocupa un espai d'uns 15 metres d'amplada i una altura que en alguns punts arriba fins a 5 metres. La cota dels terrenys de l'extrem sud del sector urbanitzable queda uns 7 metres per sobre del fons de la llera, fora previsiblement, de l'àrea inundable en les revingudes de la conca.

Es considera que la franja d'espai lliure al costat del marge esquerre del riu que es projecta, i que s'ha fixat a partir de les propostes de minimització de l'impacte ambiental, és suficient i adient com a espai de protecció de l'àmbit fluvial sempre i quan no es canviï el relleu natural dels terrenys que hi formen part.

CONCLUSIÓ

A partir de les consideracions efectuades, s'informa favorablement la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic i Ordenació en l'àmbit de "Can Garrofa", amb les següents prescripcions:

1. El relleu dels terrenys que integren l'àrea del sistema de parcs i jardins urbans projectada al costat de riu Güell (tt. de Can Garrofa al document) no serà modificat per les obres d'urbanització, amb la finalitat de ressaltar les característiques morfològiques i ambientals de l'espai fluvial i evitar la transformació paisatgística de l'àrea de ribera del riu.
2. El Pla Parcial, amb la definició gràfica precisa dels serveis urbanístics d'abastament, sanejament i drenatge urbà, es trametrà per informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

El Cap de la Unitat,

Enrique Moya Rodríguez.

Girona, 17 de juny de 2003

10.4 Text refós de la Normativa Urbanística del Pla Parcial Can Garrofa, d'acord amb la present Modificació puntual.

Text refós de la Normativa Urbanística del Pla Parcial Can Garrofa (maig 2017)

Capítol 1. DISPOSICIONS GENERALS

Secció 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència

Art. 1. Naturalesa

Aquest Pla té la condició de pla parcial urbanístic i respecta en totes les seves determinacions la normativa urbanística vigent.

Art. 2. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial urbanístic és l'assenyalat gràficament als plànols d'ordenació.

Art. 3. Vigència

Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida.

Art. 4. Obligacions

Les disposicions contingudes en aquest Pla Parcial urbanístic obliguen al seu compliment per igual tanta l'Administració com als particulars.

Art. 5. Interpretació

La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el planejament urbanístic general d'Aiguaviva.

Art. 6. Modificacions

Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia urbanística.

No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no comportin distorsions en l'estructura general del sector, ni modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització que no suposin modificacions en la superfície i per tant a l'edificabilitat, superior al 5%.

Art. 7. Determinacions

Les determinacions del present Pla Parcial urbanístic es despleguen en els següents documents:

- I. Memòria
- II. Informe Mediambiental
- III. Normes Urbanístiques
- IV. Pla d'etapes i avaluació econòmica
- V. Plànols d'informació i ordenació urbanística

Capítol II. RÈGIM URBANÍSTIC

Secció 1. Qualificació del sol i desplegament del Pla

Art. 8. Règim del sol

La classificació de l'àmbit del Pla Parcial urbanístic del sector Can Garrofa definit en la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva de Gironès, i correspon a la de sol urbanitzable delimitat.

Art. 9. Qualificació

El Pla Parcial urbanístic del sector Can Garrofa qualifica en zones i sistemes.

- S'entén per zones aquella part de terrenys dins la qual es poden exercir els drets relatius a l'edificació, d'acord amb les condicions del Pla Parcial urbanístic.
- S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector, i que són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament d'Aiguaviva de Gironès.

Art. 10. Desenvolupament

Per al desenvolupament del present Pla Parcial urbanístic es redactaran projectes de reparcel·lació, així com el projecte d'urbanització complementari, els quals respectaran les determinacions del Pla Parcial urbanístic i del planejament urbanístic general d'Aiguaviva.

Art. 12. Pla de millora urbana i Projectes d'urbanització Complementaris

1. Es podran redactar Plans de Millora Urbana d'acord amb el que preveu la normativa urbanística vigent, per regular la composició volumètrica i de les façanes.
2. Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin en desenvolupament del Pla Parcial urbanístic del sector Can Garrofa, hauran d'ajustar-se al que disposa la normativa urbanística vigent i la normativa sectorial que li siguin d'aplicació. Així mateix, serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la normativa sectorial aplicable en matèria d'accessibilitat i no discriminació per l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

Secció 2. Sistema d'actuació i divisió poligonal

Art. 13. Sistema d'actuació, compromisos i garanties.

L'execució del Pla Parcial urbanístic del Sector Can Garrofa, es farà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica. L'aplicació d'aquest sistema comporta que els propietaris del polígon aportin el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i executen les obres

d'urbanització a càrrec de dits propietaris, que es constitueixen en junta de compensació. Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris afectats.

De conformitat amb la normativa urbanística vigent, es detallen els compromisos que adquireixen els promotors per l'execució del Pla.

L'aprovació del Pla Parcial requerirà per la seva publicació i executivitat, la protocol·lització dels compromisos que, al marge de les obligacions establertes amb caràcter general a la normativa urbanística vigent, hagin de ser contrets entre promotor i Ajuntament així com els que aquell assumeixi davant dels futurs propietaris, en relació amb els terminis d'execució de les obres d'urbanització i per la implantació de serveis i també en quan a conservació de la urbanització.

En compliment de la normativa urbanística vigent es detallen les garanties que s'hauran de constituir per respondre dels compromisos concrets pel promotor del Pla Parcial.

Per l'acord d'aprovació definitiva d'un pla urbanístic derivat d'iniciativa privada, és requisit previ que asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització, corresponent a la implantació de serveis i execució de les obres d'urbanització, segons avaluació econòmica del propi pla parcial.

Art. 14. Divisió poligonal

Es preveu el desenvolupament del Pla Parcial urbanístic en un únic polígon d'actuació urbanística, corresponent a l'àmbit total del sector urbanitzable.

Art. 15. Procediment

El procediment a seguir per a l'execució del Pla Parcial urbanístic s'ajustarà al que disposi la normativa urbanística vigent.

Secció 3. Determinacions del Pla Parcial urbanístic

Art. 16. Sistemes i zones

1. El Pla Parcial urbanístic del sector Can Garrofa, conté les següents qualificacions, que segueixen les establertes en el planejament urbanístic general d'Aiguaviva del Gironès.

Sistemes:

- Sistema d'espais verds
- Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics.
- Sistema de vialitat i estacionament

Zones:

- Zona Industrial

2. Servituds aeronàutiques derivades de l'aeroport de Girona.

Seràn d'aplicació al sector de Can Garrofa les següents prescripcions sobre servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona:

1. L'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva execució (incloses les grues de construcció o similars), requerirà resolució favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret sobre servituds aeronàutiques.
2. Cal que es faci la inscripció de l'afectació per servituds aeronàutiques en el Registre de la Propietat i en els termes següents:
"Aquesta finca es troba inclosa en zona de servituds aeronàutiques legals corresponents a l'aeroport de Girona. Com a conseqüència d'aquesta proximitat a les instal·lacions aeroportuàries i de la seva situació sota les trajectòries de les maniobres de les aeronaus que hi operen, està sotmesa a eventuais vols a baixa altura".

3. Afeccions acústiques derivades de l'aeroport de Girona.

Seràn d'aplicació al sector de Can Garrofa, les següents prescripcions sobre afeccions acústiques de l'aeroport de Girona:

1. En cas d'implantar-se construccions dins la zona afectada per la petja de soroll, a més de correspondre a usos compatibles amb aquesta afecció, hauran d'estar convenientment insonoritzades per complir amb els nivells d'immissió establerts en el document bàsic DB-HR (protecció al soroll) del Codi Tècnic de l'Edificació, que estableix uns nivells Leq d'immissió de soroll aeri, sense que el cost hagi de córrer en cap cas a càrrec del titular de l'aeroport.
2. Cal que es faci constar, mitjançant anotació al corresponent Registre de la Propietat, d'acord amb allò disposat en l'article 51 del RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i al Reial decret 1093/1997, l'afecció sonora en els termes següents:
"Aquesta finca es troba sotmesa a un nivell d'afecció sonora produïda pel sobrevol i les maniobres d'aeronaus que operen a l'aeroport de Girona, de fins a Leq dia = 60 dB(A) o Leq nit = 50 dB (A) (Nivell sonor continu expressat en decibels escala A, corresponent a la mateixa quantitat d'energia que el soroll real variable considerat, en un punt determinat, durant tot el període diürn o nocturn".

Art. 17. Regulació detallada dels sistemes

El present Pla Parcial urbanístic manté els conceptes, determinacions i terminologia pels sistemes definits en el planejament urbanístic general d'Aiguaviva del Gironès, així com les condicions, normatives generals que li són d'aplicació.

En caràcter particular resulten d'aplicació les següents categories:

• Dins el sistema d'espais verds:

1. El sistema de places, parcs i jardins urbans. En aquesta àrea es procedirà a completar la vegetació amb espècies autòctones. Tanmateix es preveu mantenir la riera, amb una urbanització adequada al tipus d'entorn més natural. Per la resta de condicions seran d'aplicació les determinacions de la normativa general.

- Dins el sistema d'equipaments comunitaris:

Es reserva sòl per Serveis Tècnics.

1. El sistema d'equipament. En aquesta àrea d'acord amb les condicions de l'entorn tindrà una ocupació del 20%, i l'alçada màxima de 10m. La separació de l'edificació respecte la carretera serà de 70m.
 2. "4d" Equipament esportiu:
 - Ocupació màxima: 20%.
 - Alçada màxima: 10m (podrà ser ultrapassada excepcionalment quan se'n justifiqui la necessitat i amb l'informe favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria).
 - Separació mínima de l'edificació a la carretera GI-533: 70,00 m.
- Dins el sistema viari:
 1. La xarxa viària urbana.
 2. La xarxa viària de vianants.

Art. 17.1 Justificació del compliment de mesures sobre mobilitat sostenible.

Si bé el planejament urbanístic general vigent no fixa pel sector determinacions sobre mobilitat sostenible, l'ordenació del Pla Parcial preveu diverses actuacions per facilitar-la.

Es mantenen com a accessos els camins a Can Garrofa existents, i es proposa una secció de vial per facilitar el trànsit de vianants amb comoditat, també es reserva el sòl dins la faixa de separació dels 100 m per construir un itinerari de carril per bicicletes, per poder accedir al polígon des de Girona i els municipis veïns.

Art. 18. Regulació detallada de les zones

El present Pla Parcial urbanístic manté els conceptes, determinacions i terminologia de les zones definides en planejament urbanístic general vigent d'Aiguaviva del Gironès.

Art. 19 Determinacions particulars per a la Zona Industrial.

Definició.

Comprèn els terrenys destinats principalment a la ubicació d'indústries i magatzems que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que manipulin o dels elements tècnics emprats no generin situacions de risc per la salubritat i seguretat públiques i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc en les persones, les coses i el medi ambient.

1. Disposicions generals.

1.1) Edificabilitat neta màxima.

L'edificabilitat neta és de 1'00 m²s/m²s.

1.2) Ocupació

La ocupació màxima serà del 70%.

1.3) Volum.

El volum màxim edificable és de 11,5m³/m². El volum màxim que resulti d'aplicar aquest valor constituirà l'embolcall de tota la edificació a construir en tot el sòl industrial definit en aquest Pla Parcial.

1.4) Alçada reguladora màxima.

L'alçada reguladora màxima serà de 14m (PB+2), en general, que podran ser sobrepassats, dins el límit identificat amb aquest fi en els plànols d'ordenació, sense representar més del 25% del Sòl Privat:

a) fins arribar als 20m (PB+2) per necessitats de producció.

b) fins arribar a 18m (PB+4) quan l'edificació es destini a oficines associades a la pròpia activitat industrial.

1.5) Parcel·la única i indivisible.

Es constituirà una parcel·la única i indivisible.

1.6) Separacions.

L'edificació haurà de separar-se dels llandars 7,5 m, excepte al vial paral·lel a la carretera GI-533 on aquesta distància vindrà determinada per la separació obligatòria de 100 m a l'eix de la carretera i de 12,60 m des del límit de parcel·la en aquest vial.

2. Condicions de l'edificació.

2.1) Ordenació de l'edificació

En aquesta zona el tipus d'edificació és en edificació aïllada, en separació definida als límits de parcel·la.

No obstant es podrà admetre la construcció de naus agrupades en les condicions establertes en l'apartat 2.2 d'aquest article.

2.2) Agrupació d'establiments per parcel·la.

Actuant en el Règim de Propietat Horitzontal és a dir mantenint indivisible la parcel·la, es podran agrupar establiments que formin un conjunt arquitectònic únic, amb una amplada mínima de façana de 10m i una superfície mínima en planta baixa de 300m². El número màxim d'establiments serà el que resulti de dividir la superfície de la parcel·la per 800m².

2.3) Determinació de l'alçada reguladora.

El punt de referència per l'aplicació de l'alçada reguladora màxima serà el que vindrà definit per la planta que tingui consideració de planta baixa a cadascuna de les plataformes d'anivellament que es podran generar a la parcel·la segons les prescripcions de l'article 19.2.5.

La cota de planta baixa respecte de la plataforma on sigui ubicada podrà variar 1 metre respecte el nivell de la plataforma segons estableix l'article 19.2.7.

2.4) Tanques perimetrals.

Les tanques que donen front a la via pública es col·locaran a la alineació de carrer, tindran una alçada màxima de 2,00metres i podran ser opaques fins una alçada de 1,20m, considerada des de la rasant de la futura plataforma interior. En el cas que els murs d'anivellació de terres als límits de parcel·la superin l'alçada de 1,2 m, les tanques perimetrals hauran de ser permeables en tota la seva alçada (2,00 metres considerats des de la rasant de la futura plataforma interior).

Per la formació de tanques vegetals, s'utilitzaran les espècies arbòries i arbustives recomanades a l'informa mediambiental.

2.5) Adaptació topogràfica del terreny.

Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits de la parcel·la no es podran situar a més de 2,50m per sobre o a més de 2,50m per sota la rasant del vial al límit de la parcel·la.

Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis), s'hauran de disposar de tal manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base).

Els murs d'anivellació de terres als límits de parcel·la o al límit del sector no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 2,50m per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3m.

2.7) Soterranis.

S'admet una planta soterrània en les següents condicions:

- Tenir el sostre com a màxim 1m per sobre de la cota que defineix l'alçada reguladora màxima establerta a l'article 19.2.3.
- L'alçada lliure màxima serà de 3,5m.
- Els usos seran de magatzem i aparcament i serveis tècnics.

2.8) Espais no edificables.

Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser dedicats a aparcament o a vials interiors o a serveis tècnics. Els espais que no siguin dedicats a aquests usos s'hauran d'enjardinar obligatòriament. Hom podrà cobrir l'espai destinat a aparcament amb elements de protecció oberts, que no impliquin una obra permanent d'edificació, que caldrà definir-ho en el projecte d'edificació de sol·licitud de llicència municipal.

Fora de límit del gàlib de l'alineació de naus definida al plànol 0.1 Zonificació i superfícies només es podran situar serveis exclusius de les companyies subministradores.

2.9) Edificacions auxiliars.

La edificació auxiliar podrà ser del 5% de la superfície de la parcel·la.

Es permetran edificacions fora de la línia d'edificació quan siguin condicionades per les companyies de subministrament, entre elles: centres de transformació elèctrica, estacions de maniobra elèctrica, centralització de comptadors, etc.

2.10) Cossos i elements sortints

Fora de límit del gàlib de l'alineació de naus definida al plànol 0.1 Zonificació i superfícies es podran situar cossos, elements sortints i marquesines amb un vol màxim de 1.50 m.

2.11) Qualitat arquitectònica de l'edificació.

L'edificació o edificacions dintre d'una mateixa parcel·la tindran un tractament compositiu unitari, inclòs les edificacions auxiliars.

El tractament unitari del volum edificatori quan es desenvolupi l'agrupació d'establiments de diverses activitats industrials en una mateixa parcel·la, estarà solucionat en el projecte de sol·licitud de llicència municipal, en quan a disposició d'accessos, aparcaments en espais lliures d'edificació, disposició de portes practicables de l'activitat i portes de vianants en façana, composició d'obertures i de massissos en el pla de façana, per inserir el logos o rètol de l'empresa, disseny de la tanca comuna de front de vial i laterals.

3. Condicions reguladores d'usos

Els establiments industrials compliran la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.

En la zona d'usos Industrials s'admeten els usos següents:

- Oficines: son permeses en la zona industrial els despatxos propis de l'activitat de cada establiment industrial.
- Industrial.
- Logístic.
- Magatzem.

Art. 21 Reserva i condicions d'aparcament

Al Sistema de vials i aparcaments es garantirà la construcció d'un mínim de 450 places d'estacionament.

Art. 22 Disposicions Addicionals

- Per tot el que no estigui especificat en les normes particulars, s'entén que resulta d'aplicació el que disposa el planejament urbanístic general d'Aiguaviva del Gironès.
- D'acord amb el que estableix el planejament urbanístic general i la Legislació vigent caldrà reservar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a favor de l'Ajuntament.

* * *