



Ajuntament d'Aiguaviva

# MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES D'AIGUAVIVA

- Contingut:** Modificació puntual de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva a l'article 132bis "*Sector Industrial Can Garrofa*" de la Normativa Urbanística pel que fa a la seva afectació volumètrica i parcel·lària al Sector Can Garrofa d'Aiguaviva.
- Iniciativa:** Ajuntament d'Aiguaviva.
- Promoció:** Junta de Compensació del Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva.



CUATRECASAS

---

Abril de 2017



## CONTINGUT

Els documents que desenvolupen aquesta Modificació puntual de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva a l'article 132bis "Sector Industrial Can Garrofa" de la Normativa Urbanística tenen el següent contingut:

1. Antecedents .....	3
2. Memòria .....	3
2.1 Objectius de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries. ....	3
2.2 Marc legal aplicable .....	4
2.3 Contingut documental .....	4
2.4 Justificació de la conveniència, oportunitat i iniciativa de la modificació puntual, en compliment de l'establert a l'article 97 TRLUC.....	4
2.5 Solució adoptada.....	4
2.6 Justificació de la no subjecció de la present Modificació puntual a avaluació ambiental. ....	6
2.7 Justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic sobre mobilitat generada. ....	6
2.8 Justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic sobre integració paisatgística.....	7
2.9 Compliment de l'establert en els articles 97, 98, 99 i 100 del TRLUC. ....	7
3. Contingut Normatiu de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva. ....	7
4. Conveni Urbanístic Sector Can Garrofa d'Aiguaviva (BOP 20, de 30 de gener de 2017).....	8



## 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 230.155,00m<sup>2</sup> i ofereix un aprofitament urbanístic privat de 114.962,48 m<sup>2</sup> (107.649,66m<sup>2</sup> 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 mitjança 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

### 2.1 Objectius de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries.

El principal objectiu de la present Modificació puntual de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva a l'article 132bis "Sector Industrial Can Garrofa" de la Normativa Urbanística és 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 que admeti un volum màxim edificable de fins a 11,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> al Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva. Aquest volum màxim edificable 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).

L'actual redactat de l'article 132bis "Sector Industrial Can Garrofa" de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva no preveu la possibilitat de constituir una parcel·la única i indivisible de grans dimensions ni un volum màxim edificable d'11,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> al Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva.

D'acord amb tot l'anterior, la solució adoptada consisteix en introduir els paràmetres edificatoris que actualment no consten a l'article 132bis "Sector Industrial Can Garrofa" de la Normativa Urbanística de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva, perquè el mateix prevegi la possibilitat de constituir una parcel·la única i un volum màxim edificable per parcel·la d'11,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> al Sector Industrial Can Garrofa. Així mateix, s'adequa a la realitat física la relació de superfícies que consta en el referit article 132bis, fruit del replanteig elaborat en motiu de la redacció 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), de entre les que destaca (i) una correcció d'un error de càlcul del sostre edificable manifestat en el redactat original de l'article 132bis a l'hora d'aplicar el coeficient d'edificabilitat bruta de 0,55m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl (que es manté en la present Modificació; el que prova que no es s'altera l'edificabilitat) a la superfície total del Sector, i (ii) la matisació de la reserva com a zona no edificable d'una "franja d'aproximadament 100 metres situada a ambdós costats de la carretera de Santa Coloma" d'acord amb el contingut dels plànols d'ordenació del citat Pla Parcial Can Garrofa: 100 metres al costat sud que dona al polígon industrial i 70 metres al costat nord que dona al sistema d'equipament.

## 2.2 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.

## 2.3 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 59.1 del TRLUC estableix la documentació amb que es formalitza el planejament general. En compliment d'aquest article, i d'acord amb l'article 26.3 del RLUC; la Disposició Addicional Vuitena apartats 6.a.Quart, 6.a.Cinquè i 6.b.Tercer 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, en relació amb la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental; 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 puntual incorpora:

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

## 2.4 Justificació de la conveniència, oportunitat i iniciativa de la modificació puntual, en compliment de l'establert a l'article 97 TRLUC.

La conveniència i oportunitat de la present Modificació puntual de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva a l'article 132bis "Sector Industrial Can Garrofa" de la Normativa Urbanística es justifica per raons d'utilitat pública i interès social:

1. Es dona sortida a l'execució del polígon industrial Can Garrofa 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 un volum edificable adaptat a les noves i modernes necessitats de les indústries altament productives.

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. La present modificació fomentarà l'ocupació de la resta de polígons industrials del municipi d'Aiguaviva destinats a petita i mitjança 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 a la realitat física la relació de superfícies fruit del replanteig elaborat en motiu de l'elaboració 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 de data 11 de febrer de 2009 (número 5.316).

Finalment, d'acord amb l'article 101 del TRLUC, la iniciativa privada no té dret al tràmit per l'aprovació de les propostes de modificació del planejament general. No obstant l'anterior, al respecte, l'Ajuntament d'Aiguaviva assumeix expressament la iniciativa pública per formular la present Modificació puntual.

## 2.5 Solució adoptada.

La present Modificació puntual de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva a l'article 132bis "Sector Industrial Can Garrofa" de la Normativa Urbanística es configura segons la taula comparativa que es transcriu a continuació (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):

<p><i>Article 132bis.- Sector Industrial Can Garrofa</i></p> <p><i>1. Denominació: Sector Can Garrofa.</i></p> <p><i>2. Delimitació: Sector situat al sud del polígon Casa Nova, carretera Gi-533, delimitació cadastral (sòl no urbanitzable) i autopista A-7.</i></p> <p><i>3. Règim del Sòl: Sòl apte per urbanitzar.</i></p> <p><i>4. Planejament que el delimita: Normes Subsidiàries.</i></p> <p><i>5. Objectius: Establir un àmbit de desenvolupament industrial a Aiguaviva que doni oferta a la forta demanda de sòl industrial que hi ha, prioritant la creació</i></p>	<p><b>Article 132bis.- Sector Industrial Can Garrofa</b></p> <p><b>1. Denominació: Sector Can Garrofa.</b></p> <p><b>2. Delimitació: Sector situat al sud del polígon Casa Nova, carretera Gi-533, delimitació cadastral (sòl no urbanitzable) i autopista A-7.</b></p> <p><b>3. Règim del Sòl: Sòl apte per urbanitzar.</b></p> <p><b>4. Planejament que el delimita: Normes Subsidiàries.</b></p> <p><b>5. Objectius: Establir un àmbit de desenvolupament industrial a Aiguaviva que doni oferta a la forta demanda de sòl industrial que hi ha, prioritant la creació</b></p>
---	---

<p>d'un parc d'indústria mitjana i gran i altres petites indústries netes i perfectament integrables en el paisatge.</p> <p>6. Característiques:</p> <p>6.1. Superfície total: 228.795,00m<sup>2</sup>.</p> <p>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.</p> <p>6.2. Distribució del sòl:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superfície neta aprofitable: 137.277,00m<sup>2</sup> (60,00%).</li> <li>- Superfície d'ús i domini públic: 91.518,00m<sup>2</sup> (40,00%).</li> </ul> <p>6.2.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espais lliures: parcs i jardins urbans. 45.759,00 m<sup>2</sup> sòl (20%).</li> <li>- Equipaments públics: 11.439,75m<sup>2</sup> sòl (5%).</li> <li>- Vialitat i aparcaments: 34.319,25m<sup>2</sup> sòl (15%).</li> </ul> <p>6.3. Qualificació prevista del sòl privat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial en totes les categories: Assimilable clau 8.</li> <li>- Comercial (amb les limitacions establertes pel P.T.S.E.C.).</li> <li>- Estació de serveis.</li> <li>- Hotelier i restauració als serveis del polígon industrial.</li> <li>- Oficines.</li> </ul> <p>6.4. Altres paràmetres o condicions.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relació privat/total: 60%.</li> <li>- Índex edificabilitat sector (bruta): 0,55m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.</li> <li>- Sostre: 114.397,50 m<sup>2</sup>st.</li> <li>- Ús general dominant: Industrial.</li> </ul> <p>7. Condicions generals.</p> <p>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</p>	<p>d'un parc d'indústria mitjana i gran i altres petites indústries netes i perfectament integrables en el paisatge.</p> <p>6. Característiques:</p> <p>6.1. Superfície total: <b>230.155,00m<sup>2</sup></b>.</p> <p>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.</p> <p>6.2. Distribució del sòl:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superfície neta aprofitable: <b>114.962,48m<sup>2</sup> (49,95%)</b>.</li> <li>- Superfície d'ús i domini públic: <b>115.192,52m<sup>2</sup> (50,05%)</b>.</li> </ul> <p>6.2.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espais lliures: parcs i jardins urbans. <b>56.714,24 m<sup>2</sup> sòl (24,64%)</b>.</li> <li>- Equipaments públics: <b>11.621,98m<sup>2</sup> sòl (5,05%)</b>.</li> <li>- <b>Serveis Tècnics: 300,00m<sup>2</sup> (0,13%)</b>.</li> <li>- Vialitat i aparcaments: <b>46.556,30m<sup>2</sup> sòl (20,23%)</b>.</li> </ul> <p>6.3. Qualificació prevista del sòl privat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial en totes les categories: Assimilable clau 8 <b>i d'acord amb els paràmetres o condicions de l'apartat 6.4.</b></li> <li>- Comercial (amb les limitacions establertes pel P.T.S.E.C.).</li> <li>- Estació de serveis.</li> <li>- Hotelier i restauració als serveis del polígon industrial.</li> <li>- Oficines.</li> </ul> <p>6.4. Altres paràmetres o condicions.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relació privat/total: <b>49,95%</b>.</li> <li>- Índex edificabilitat sector (bruta): 0,55m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.</li> <li>- Sostre: <b>125.837,25 m<sup>2</sup>st</b>.</li> <li>- Ús general dominant: Industrial.</li> <li>- <b>Admet la constitució d'una parcel·la única si es prioritza la creació d'un parc d'indústria gran.</b></li> <li>- <b>Volum màxim edificable per parcel·la: 11,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.</b></li> </ul> <p>7. Condicions generals.</p> <p>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</p>
---	---

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es reserva com a zona no edificable una franja d'aproximadament 100 metres situada a ambdós costats de la carretera de Santa Coloma, en coherència amb el desenvolupament industrial consolidat al llarg d'aquest eix viari.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Protegir les visuals de l'edifici de Can Garrofa.</li> </ul> <p>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.</p> <p>7.2. Ateses les determinacions mínimes establertes per a cada zona, especialment pel que fa a la parcel·laria, la ubicació</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es reserva com a zona no edificable una franja <b>de 100 metres al costat sud (i de 70 metres al costat nord)</b> de la carretera de Santa Coloma, <b>a comptar des de la línia divisòria dels dos sentits de la marxa d'aquesta carretera</b>, en coherència amb el desenvolupament industrial consolidat al llarg d'aquest eix viari.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Protegir les visuals de l'edifici de Can Garrofa.</li> </ul> <p>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.</p> <p>7.2. Ateses les determinacions mínimes establertes per a cada zona, especialment pel que fa a la parcel·laria, la ubicació</p>
---	--

<i>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.</i> <i>8. Sistema d'actuació: Compensació bàsica."</i>	<i>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.</i> <i>8. Sistema d'actuació: Compensació bàsica."</i>
--	--

## **2.6 Justificació de la no subjecció de la present Modificació puntual a avaluació ambiental.**

D'acord amb la Disposició Addicional Vuitena apartats 6.a.Quart, 6.a.Cinquè i 6.b.Tercer 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; en relació amb la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental; la present Modificació puntual no està subjecte a cap tràmit d'avaluació ambiental. Al respecte, a continuació es transcriu aquest precepte (el subratllat és dels redactors):

*"6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:*

### **A) SÓN OBJECTE D'AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA ORDINÀRIA:**

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

*Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*(...)*

### **B) SÓN OBJECTE D'AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA SIMPLIFICADA:**

*Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.*

*Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.*

*Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència."*

En aquest sentit, la present Modificació puntual simplement ve a modificar el Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva com a parcel·la única a la que se li admet un volum

màxim edificable d'11,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, i s'adequa a la realitat física la relació de superfícies fruit del replanteig elaborat en motiu de l'elaboració 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 de data 11 de febrer de 2009 (número 5.316). La present Modificació puntual segueix mantenint 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 ja previst pel planejament vigent. Així mateix, aquest document segueix mantenint les superfícies de zones i sistemes, els usos, la intensitat d'aquests usos, i la densitat d'edificació, motiu pel qual no suposa cap modificació substancial que impliqui una afectació al medi ambient, ni a la Xarxa Natura 2000, ni constitueix cap variació fonamental de les estratègies, les directrius, ni les propostes del planejament que es ve a modificar.

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

En aquest sentit, i en compliment de l'apartat 6.e) de la Disposició Addicional Vuitena 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, amb anterioritat a l'aprovació inicial, l'Ajuntament d'Aiguaviva sol·licitarà a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona (OTAA), acompanyant-li el present instrument de planejament, que confirmi que, d'acord amb l'exposat en aquest document, la present Modificació puntual no té efectes significatius sobre el medi ambient, ni constitueix cap variació fonamental de les estratègies, directrius i propostes o cronologia de l'article 132bis de les Normes Subsidiàries que ve a modificar.

## **2.7 Justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic sobre 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 general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable*" o quan les actuacions suposin "*una implantació singular*", considerant implantacions singulars "*implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.*"

En tant que la present Modificació puntual no té per objectiu cap nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni 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, aquest expedient no ha d'anar acompanyat de cap estudi de la mobilitat generada.



## **2.8 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 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, disposició de caràcter general ni pla territorial ni urbanístic, aquest expedient no ha d'anar acompanyat de cap estudi d'impacte i integració paisatgística.

No obstant l'anterior, convé subratllar que la present modificació, la qual admetrà que al Sector Can Garrofa s'hi admeti la constitució d'una parcel·la única sempre que es prioritzi la creació d'un parc d'indústria gran, fomentará 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.

Així mateix, pel que fa a l'admissibilitat d'un volum màxim edificable d'11,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en tant que és un volum 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), la introducció d'aquest paràmetre edificatori a l'article 132bis (inexistent fins aleshores), atraurà 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.

## **2.9 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 document 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 simplement ve a modificar el Sector Industrial Can Garrofa d'Aiguaviva com a parcel·la única a la que se li admet un volum màxim edificable d'11,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, i s'adequa a la realitat física la relació de superfícies.

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 aquesta Modificació puntual, pel mateix motiu que el paràgraf anterior.

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, pel mateix motiu que els paràgrafs anteriors. I és que cal subratllar que el que portaria a l'error de pensar que estem davant d'un increment del sostre edificable (passar de 114.397,50 m<sup>2</sup>st a 125.837,25 m<sup>2</sup>st) no és més que una mera correcció d'un error de càlcul manifestat en el redactat original de l'article 132bis a l'hora d'aplicar el coeficient d'edificabilitat bruta de 0,55m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl (que es manté en la present Modificació; el que prova que no s'altera l'edificabilitat) a la superfície total del Sector; error de càlcul que va ser corregit en 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 número 5.316 de data 11 de febrer de 2009). Matisar, però, que aquest ajust hauria d'haver comportat que el sostre edificable hagués estat de 126.585,25m<sup>2</sup>st –que és el resultat de multiplicar la superfície del Sector (230.155,00m<sup>2</sup>) per l'índex d'edificabilitat bruta (0,55m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl)–, però el mateix Pla Parcial mencionat conclou al respecte que el sostre edificable es manté d'acord amb les determinacions del redactat original de l'article 132bis a 125.837,25m<sup>2</sup>st (això és, sobre la base que la superfície del Sector es considerava de 228.795,00m<sup>2</sup>). D'acord amb l'anterior, i per tal d'homogeneïtzar criteris, la present Modificació s'adequa al criteri optat pel Pla Parcial del Sector Can Garrofa que ve a desenvolupar aquest article 132bis.

## **3. Contingut Normatiu de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva.**

### **Article 1: modificació de l'article 132bis de la Normativa Urbanística de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva.**

Es modifica l'article 132bis de la Normativa Urbanística de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva, que queda redactat de la forma següent:

*"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, prioritant 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: 230.155,00m<sup>2</sup>.*
  - 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: 114.962,48m<sup>2</sup> (49,95%).
- Superfície d'ús i domini públic: 115.192,52m<sup>2</sup> (50,05%).

6.2.1.

- Espais lliures: parcs i jardins urbans. 56.714,24 m<sup>2</sup> sòl (24,64%).
- Equipaments públics: 11.621,98m<sup>2</sup> sòl (5,05%).
- Serveis Tècnics: 300,00m<sup>2</sup> (0,13%).
- Vialitat i aparcaments: 46.556,30m<sup>2</sup> 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): 0,55m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.
- Sostre: 125.837,25 m<sup>2</sup>st.
- 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: 11,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

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."

Barcelona, Abril de 2017

Els autors,

Norbert Torres i Pugès  
Enginyer Camins Canals i Ports

Rafael Tejada Ramírez  
Arquitecte

**4. Conveni Urbanístic Sector Can Garrofa d'Aiguaviva (BOP 20, de 30 de gener de 2017).**

Finalment, de conformitat amb l'article 104 del TRLUC, el present document integra el Conveni Urbanístic Sector Can Garrofa d'Aiguaviva (BOP 20, de 30 de gener de 2017) que s'acompanya.

\* \* \*



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 preclínic 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.

**II.** 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 100.000m<sup>2</sup>, 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



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:

- 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. 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:



ÀMBIT DEL PLA	230.155,00	100%
<b>SISTEMES</b>	<b>SUPERFÍCIE</b>	<b>%</b>
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
<b>ZONES</b>	<b>SUPERFÍCIE</b>	<b>%</b>
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 <sup>2</sup>
Sòl Privat	114.962,48m <sup>2</sup>
Ús	Industrial i Terciari
Índex d'Edificabilitat Bruta	0,55m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s.
Edificabilitat	125.837,25m <sup>2</sup> sostre
Ocupació màxima	70%
Volum edificable	7,5m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> , amb façana mínima de 15m. No obstant, 4.000 m <sup>2</sup> 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 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 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.
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



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 URBANÍSTICS 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, compromentent-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 metres<sup>2</sup>, 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.***

4. *Separacions mínimes: La separació mínima de l'edificació a tots els llinars 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.



- (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 <sup>2</sup>
Sòl Privat	114.962,48m <sup>2</sup>
Ús	<b>Industrial (amb oficines associades a l'activitat principal industrial implementada).</b>
Índex d'Edificabilitat Bruta	0,55m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s.
Edificabilitat	125.837,25m <sup>2</sup> sostre
Ocupació màxima	70%
Volum edificable	<b>11,5 m3/m<sup>2</sup></b>
Alçada reguladora màxima	<b>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:</b> <b>a) fins arribar als 20m (PB+2) per necessitats de producció.</b> <b>b) fins arribar a 18m (PB+4) quan l'edificació es destini a oficines associades a la pròpia activitat industrial.</b>
Parcel·la mínima	<b>Parcel·la única i indivisible.</b>
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 <b>2,50m</b> 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 <b>2,50m</b> 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.



Espais no edificables	d) Els usos seran de magatzem i aparcament i <b>serveis tècnics.</b> Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser dedicats a aparcaments, a vials interiors o a <b>serveis tècnics.</b> 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.
-----------------------	--

**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 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 L·LICÈNCIES 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 l·licències 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 l·licències que siguin legalment necessaris com a requisit previ a l'obtenció de les l·licències 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 èxpres unànime 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.







**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.



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

Per l'Ajuntament

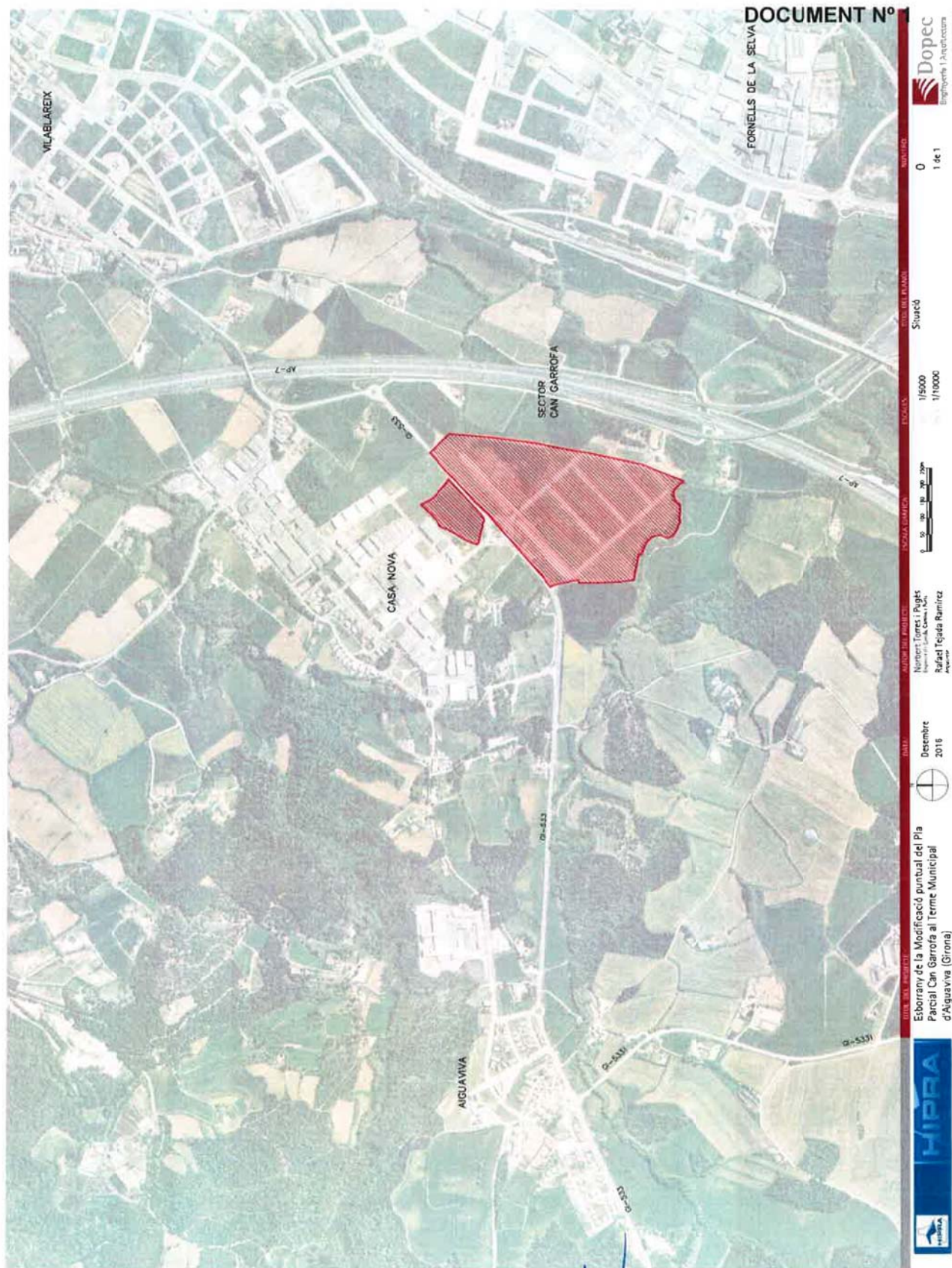
Joaquim Mateu i Bosch  
II·Im. Sr. Alcalde



Per LABORATORIOS HIPRA, S.A.

Joan Pérez Calvo  
Apoderat

Anna Serra Simón  
Secretària Accidental



**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, "**HI-PRA**"), 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.



## 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 100.000m<sup>2</sup>, 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 (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).

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 <sup>2</sup>
Sòl Privat	114.962,48m <sup>2</sup>
Ús	<b>Industrial (amb oficines associades a l'activitat principal industrial implementada).</b>
Índex d'Edificabilitat Bruta	0,55m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s.
Edificabilitat	125.837,25m <sup>2</sup> sòstre
Ocupació màxima	70%
Volum edificable	<b>11,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>
Alçada reguladora màxima	<b>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:</b> <b>a) fins arribar als 20m (PB+2) per necessitats de producció.</b> <b>b) fins arribar a 18m (PB+4) quan l'edificació es destini a oficines associades a la pròpia activitat industrial.</b>
Parcel·la mínima	<b>Parcel·la única i indivisible.</b>





Separacions	7,5 metres a límits de parcel·la i límits a vial <b>públic</b> .
Adaptació topogràfica	Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de <b>2,50m</b> 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 <b>2,50m</b> 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 <b>serveis tècnics</b> .
Espais no edificables	Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser dedicats a aparcaments, a vials interiors o a <b>serveis tècnics</b> . 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



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:



- (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.



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:



