



Ajuntament de Cervià de Ter

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 3 DEL POUM DE CERVIÀ DE TER

Modificació de l'àmbit del sector industrial SUD IG1 ROUSSELOT-BARÓ

Març de 2023

ÍNDEX

| | |
|--|----|
| 1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DESCRIPTIVA | 3 |
| 1.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M | 3 |
| 1.2. MARC LEGAL..... | 3 |
| 1.3. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ..... | 3 |
| 1.4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M | 11 |
| 1.5. NORMES URBANÍSTIQUES DEL POU M. ARTICLES VIGENTS | 12 |
| 1.6. JUSTIFICACIÓ | 17 |
| 1.7. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL..... | 21 |
| 1.8. COMPLIMENT DEL REIAL DECRET 849/1986, D'11 D'ABRIL, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT DEL DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC. | 22 |
| 1.9. NORMES URBANÍSTIQUES DEL POU M. ARTICLES MODIFICATS..... | 23 |
| 1.10. PLANIMETRIA DEL POU M. PLÀNOLS MODIFICATS..... | 27 |
| 1.11. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA..... | 27 |
| 1.12. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE | 27 |
| 1.13. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER A UNA MOBILITAT SOSTENIBLE..... | 28 |
| 1.14. MEMÒRIA SOCIAL | 29 |
| 1.15. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA..... | 29 |
| 1.16. CONDICIONS D'EXECUTIVITAT. VIGÈNCIA..... | 30 |
| 2. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA | 31 |
| 2.1. Agenda..... | 31 |
| 2.2. Avaluació econòmica i financera..... | 31 |
| 3. PLÀNOLS | 37 |

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DESCRIPTIVA

1.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

L'objecte de la present Modificació puntual és l'ampliació de l'àmbit del Sòl Urbanitzable Delimitat IG1 ROUSSELOT-BARÓ, d'ús industrial, per a permetre la deslocalització complerta de la indústria càrnica, Baró, ubicada a l'interior del nucli principal de Cervà de Ter, i l'ampliació i/o nova implantació del grup d'indústries Rousselot.

Aquesta ampliació del sòl urbanitzable delimitat també preveu la major protecció d'una part dels terrenys bàsicament agrícoles del costat nord de la carretera GI-633.

La modificació ha de permetre el desenvolupament del POUM donant resposta a les necessitats d'espai i noves expectatives que precisen unes indústries que ja en l'actualitat representen un número considerable de llocs de treball al municipi.

1.2. MARC LEGAL

La present Modificació puntual es redacta de conformitat al marc urbanístic i legal que ve donat en primer lloc pel el RDL 2/2008 de 20 de juny pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei estatal de Sòl, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, i Text refós de la Llei d'Urbanisme consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, publicat el 09/05/2012, que anomenarem a partir d'ara consolidat del TRLU.

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines aprovat definitivament a juliol de 2010.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cervà de Ter, es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 6 d'octubre de 2010 i es va publicar publicat en el DOGC núm. 6092 del 6 de març de 2012.

1.3. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

Iniciativa

La iniciativa de la Modificació Puntual del POUM és de l'Ajuntament de Cervà de Ter.

Redacció

La present Modificació puntual va ser redactada els serveis tècnics del Consell Comarcal del Gironès per encàrrec de l'Ajuntament de Cervià de Ter en les versions inicials i les modificades fins al document de 2022 que ha sigut objecte de la Segona Resolució ambiental de 27 de juliol de 2022.

Posteriorment els documents han sigut adaptats per Joaquim Ginesta, arquitecte col·legiat al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el núm. 17.389/4.

Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general.

El concepte de revisió d'un planejament general queda regulat pel que s'estableix en l'article 95 del TRLU apartat 5 que assenyala que:

[...]

5. En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació de sòl no urbanitzable i que comporta, per sí mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directors urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.

L'actuació no té les característiques de cap dels supòsits explicitats a l'apartat 5 de l'article 95 ja que es mantenen els criteris d'ordenació de l'estructura general i orgànica. Per altra part els canvis en la classificació de sòl no urbanitzable han estat avaluats ambientalment com d'escassa entitat qualitativa, i quantitativament estan molt per sota del 20% de la superfície de sòl urbà i urbanitzable: 9.570,94 m² sobre 555.799 m² de SU i 183.058 de SUD representa solament un 1,30% de variació.

L'actuació tampoc resulta afectada per les circumstàncies dels apartats 2 i 4 de l'article 95, incidència del conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, o disfuncions del PGOU. Es tracta, en conseqüència, d'un supòsit de modificació, en tot cas, regulat per l'article 117 i concordants del RLU.

Igualment no concorren cap de les circumstàncies que poden invalidar una modificació de pla general previstes a l'article 97 del TRLUC:

Tramitació

La present modificació puntual es tramita d'acord amb l'article 117.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, on s'especifica que el seu procés de tramitació es subjecta al mateix procediment que la formació de la figura del planejament que es modifica. Deixen de ser obligatòries, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la informació pública de l'avanç, segons articles 101b) i 101c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Per tant la present modificació es tramita amb allò que determinen els articles 80 i 85 del consolidat del TRLU, per a la tramitació dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal.

L'aprovació inicial i provisional correspon a l'Ajuntament de Cervià de Ter i l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Aprovació inicial: ple 29-04-2016

Informació pública:

- DOGC núm. 7137 08-06-2016
- BOP núm. 109 08-06-2016
- Diari de Girona 08-06-2016
- El Punt Avui 09-06-2016
- WEB i tauler d'anuncis Sí

Aprovada inicialment la modificació puntual per l'Ajuntament de Cervià de Ter d'acord amb els informes previs dels serveis territorials d'urbanisme de Girona i realitzada l'exposició pública i consultes preceptives es recullen els informes favorables següents:

- Departament de Cultura.
- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació.
- ICGC Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.
- Agència Catalana de l'Aigua del Departament de Territori i Sostenibilitat.

Abans de l'aprovació provisional es recullen i consideren les prescripcions d'aquest informes a la modificació.

Es rectifica el document de modificació puntual, per a adaptar-lo a les condicions fixades a l'informe no favorable de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona del Departament de Territori i Sostenibilitat, referent a mantenir les zones forestals amb clau VF i garantir el manteniment i millora del grau de protecció de les zones ZPT.a.

L'al·legació a la modificació puntual realitzada per Rousselot Gelatin SL es considera en totes les seves condicions generals i es justifica la desestimació dels diferents punts al·legats amb informe tècnic de setembre de 2016.

Primera Resolució ambiental de 21 de setembre de 2018

El 21 de setembre de 2018, el director general de Polítiques Ambientals i Medi Natural, va resoldre formular la declaració ambiental estratègica amb caràcter favorable amb les condicions següents:

a) La futura estació depuradora d'aigües residuals que tractarà l'efluent de l'activitat industrial que es traslladarà des del nucli urbà s'haurà d'ubicar a l'interior del sector de sòl industrial.

b) El Projecte de canvi de traçat de la línia elèctrica aèria a 132 kV amb motiu de l'ampliació del sector industrial s'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte

ambiental simplificada. En aquest procediment caldrà definir i analitzar diferents solucions alternatives i seleccionar la més coherent amb la protecció del medi.

c) En el cas que s'introdueixin canvis significatius en la versió de la Modificació que serà objecte d'aprovació definitiva, caldrà verificar la seva concordança amb la present declaració ambiental estratègica.

Aprovació provisional: ple 12-05-2021

Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 26 de juliol de 2018

L'acord de l'informe de 26 de juliol de 2018 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona especifica el següent:

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

1 Emetre informe sobre la proposta de la Modificació núm. 3 el Pla d'ordenació urbanística per a l'ampliació del sòl urbanitzable en l'àmbit del sector SUD IG-1 Rousselot - Baró, a Cervià de Ter, que es preveu sotmetre a aprovació provisional, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les observacions següents:

1.1 Caldrà completar la documentació amb les determinacions de l'article 99 de la Llei d'urbanisme.

- La identitat de tots els propietaris durant els cinc anys anteriors i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. (Per raons de protecció de dades personals aquesta documentació no ha de formar part del document tècnic)

- La previsió de l'execució immediata i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha de ser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

- Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en el qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document d'avaluació econòmica i financera, com a separata.

1.2 Cal que la modificació mantingui la concreció del traçat del camí ral amb la qualificació de sistema de la xarxa de camins públics. L'adequació anirà a càrrec del sector.

1.3 La franja verda privada de 15 m a tocar de la carretera s'haurà de tractar i plantar d'acord amb criteris d'integració paisatgística, que podran ser fixats per l'Ajuntament.

1.4 Es recomana que la tanca es posicioni passada la franja de zona verda privada de 15 m.

2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe compleix les funcions de l'informe establert a les normes d'ordenació territorial dels plans territorials en relació amb els documents dels plans aprovats inicialment

3 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent, amb els informes dels organismes sectorials, en especial l'ACA i el Departament d'Empresa i Coneixement.

4 Notificar aquest acord a l'Ajuntament i a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.

Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 26 de gener de 2022

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 26 de gener de 2022 va acordar

1. Retornar a l'Ajuntament de Cervià de Ter l'expedient de la Modificació núm. 3 del POUM per a l'ampliació del sòl urbanitzable en l'àmbit del sector SUD IG-1 Rousselot - Baró, promogut i tramès per l'Ajuntament, atès que cal iniciar novament el tràmit d'avaluació ambiental estratègica del pla en haver caducat la declaració ambiental estratègica.

2. Comunicar-ho a l'Ajuntament

Tanmateix, l'informe que motiva l'acord valora el contingut de la proposta i conclou que es dona compliment adequat a les prescripcions de l'informe de 26 de juliol de 2018 de la mateixa Comissió, excepte pel que fa a la prescripció 1.4, en relació amb la recomanació de posicionar la tanca passada la franja de zona verda privada de 15m, ja que el document no en parlava, pel que es manté la recomanació.

A més, l'informe indica que cal adaptar el document en compliment del contingut dels informes en els següents punts:

- D'acord amb la Resolució de la declaració ambiental estratègica, de 21 de setembre de 2018, cal preveure que la futura estació depuradora d'aigües residuals que tractarà l'efluent de l'activitat industrial que es traslladarà des del nucli urbà s'haurà d'ubicar a l'interior del sector de sòl industrial.
- D'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 29 de maig de 2020:
 - o Cal adaptar el redactat de l'Article 54.- S.U.D. -IG1. "ROUSSELOT-BARO" de la normativa de la modificació al que preveu el Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016).
 - o D'acord amb la nova redacció de l'article 259ter del Reglament del domini públic hidràulic, aprovada pel Reial decret 1290/2012, de 7 de setembre s'haurà de justificar el tipus de xarxa escollida (separativa o unitària per a aigües residuals i d'escorrentia) i alhora s'hauran de plantejar mesures que limitin l'aportació d'aigües de pluja als col·lectors, motiu pel qual es recomana la instal·lació de xarxes separatives, en concordança amb el que disposa l'article 8 del Decret català 130/2003 pel qual s'aprova el reglament dels serveis públics de sanejament.
- D'acord amb l'informe de la Secció d'Activitats Radioactives i Extractives i Energia, del Departament d'Empresa i Coneixement, de 14 de febrer de 2019, el redactat de la modificació haurà de contenir la previsió d'aplicació de la normativa vigent en matèria d'electricitat, tant general com específica.

Aprovació del document ambiental estratègic simplificat en el Ple de 23 de maig de 2022

En compliment de l'acord de 26 de gener de 2022 es reinicia el tràmit d'avaluació ambiental i se sol·liciten els informes que es relacionaven com a necessaris a l'informe de MMAA de 1 d'octubre de 2015 i es reben les següents respostes:

- Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 29 de juny de 2022, amb les següents conclusions:

1. *L'àmbit del sector SUD IG1 Rousselot-Baró a ampliar ocupa terrenys parcialment inundables per a avingudes associades a 100 i 500 anys de període de retorn i es consideren Zona inundable definida a l'article 14 del RDPH (modificat pel RD 638/2016, de 9 de desembre).*

2. *Es justificarà el compliment de l'article 14 (bis) del Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016), pel que fa a les limitacions d'usos en sòl rural en la zona inundable.*

3. *D'acord amb la nova redacció de l'article 259ter del Reglament del domini públic hidràulic, aprovada pel Reial decret 1290/2012, de 7 de setembre s'haurà de justificar el tipus de xarxa escollida (separativa o unitària per a aigües residuals i d'escorrentia) i alhora s'hauran de plantejar mesures que limitin l'aportació d'aigües de pluja als col·lectors, motiu pel qual es recomana la instal·lació de xarxes separatives, en concordança amb el que disposa l'article 8 del Decret català 130/2003 pel qual s'aprova el reglament dels serveis públics de sanejament.*

4. *L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, i l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, si procedeixen, es resoldran en expedients independents, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial decret 849 / 1986, d'11 d'abril.*

- Informe dels Serveis Territorials a Girona del departament d'Acció Climàtic, Alimentació i Agenda Rural (Desenvolupament Rural) de 6 de juliol de 2022, amb caràcter favorable.

- Informe emès per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 20 de juliol de 2022, amb el següent contingut:

1. *Emetre informe favorable, a l'efecte de la consulta efectuada per l'OTAA sobre el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada regulat a l'article 29 i següents de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, sobre la Modificació puntual núm. 3 del POUM amb ampliació de l'àmbit del sector industrial SUD IG1 Rousselot-Baró al municipi de Cervià de Ter. Tal i com es va posar de manifest a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, de 26 de juliol de 2018, es recomana que la tanca es posicioni passada la franja de zona verda privada de 15m.*

2. *Manifestar que si, com a resultat de les consultes efectuades per l'òrgan ambiental, es resol que cal una avaluació ambiental estratègica ordinària, es donarà per evacuat l'informe urbanístic i territorial sobre l'Avanç de Pla previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.*

3. *Notificar aquest acord a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental i a l'ajuntament.*

També cal tenir en compte dues observacions que es realitzen en la part expositiva de l'acord de 20 de juliol de 2022, una sobre contingut i l'altra sobre el tràmit (el subratllat és afegit):

Respecte al document analitzat en data 26 de juliol de 2018 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en el tràmit d'informe previ a l'aprovació provisional, la proposta d'ara únicament introdueix modificacions per tal de donar compliment a les seves prescripcions i per donar compliment a les determinacions dels informes dels diferents organismes sectorials. De la revisió d'aquestes determinacions únicament falta incorporar la recomanació respecte a la tanca, en el sentit que es posicioni passada la franja de zona verda privada de 15m.

Pel que fa a la tramitació s'observa que en el document que s'ha aportat consta una diligència d'aprovació inicial, si bé s'està iniciant el tràmit ambiental, motiu pel qual el Ple de l'Ajuntament haurà de ratificar l'aprovació inicial un cop es disposi de la resolució que finalitzi l'avaluació ambiental estratègica simplificada, sotmetre l'expedient a informació pública i sol·licitar els informes als organismes sectorials per tal que es ratifiquin.

Segona Resolució ambiental de 27 de juliol de 2022

Vist el contingut dels informes anteriors la Directora dels Serveis Territorials a Girona del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural subscriu la Resolució ACC/ /2022, per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic de la Modificació núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal a l'àmbit del sector industrial SUD-IG1, al terme municipal de Cervià de Ter (exp. OTAAGI20220138):

Emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal de Cervià de Ter a l'àmbit del sector industrial SUD-IG1 no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb les condicions següents:

a) La futura estació depuradora d'aigües residuals que tractarà l'efluent de l'activitat industrial que es traslladarà des del nucli urbà s'haurà d'ubicar a l'interior del sector de sòl industrial.

b) Durant la tramitació de la Modificació caldrà justificar la incorporació de les determinacions fixades per l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb la part del sector que es troba en una zona inundable.

c) El Projecte de canvi de traçat de la línia elèctrica aèria a 132 kV amb motiu de l'ampliació del sector industrial s'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental simplificada. En aquest procediment caldrà definir i analitzar diferents solucions alternatives i seleccionar la més coherent amb la protecció del medi.

d) En el cas que s'introdueixin canvis significatius en la versió del Pla que serà objecte del següent acord d'aprovació, caldrà verificar-ne la concordança amb el present informe ambiental estratègic.

Incorporació de correccions prescrites en anteriors informes i en la segona tramitació ambiental

El present document dona compliment a la condició de que la futura estació depuradora d'aigües residuals que tractarà l'efluent de l'activitat industrial s'ubiqui a l'interior del sector de sòl industrial. En aquest sentit cal tenir en compte que de les dues activitats que es preveu que hi hagi a l'àmbit la de Rousselot ja és preexistent i compta amb depuradora pròpia. Per tant solament serà necessària la depuració d'aigües residuals generades per l'activitat de l'empresa Baró de nova implantació a l'àmbit. Aquestes circumstàncies fan innecessària la reserva d'espai per a una depuradora col·lectiva i per això l'última versió del Pla parcial que es tramitava simultàniament ja no realitzava la reserva de 705 m2. En conseqüència, s'estableix la següent condició a l'article 54 de les Normes urbanístiques de la modificació de POUM.

[...]

- Les aigües residuals s'hauran de depurar en origen en cada una de les parcel·les abans de poder ser abocades a la xarxa de sanejament del sector.

[...]

Pel que fa a la xarxa de sanejament, la descripció del Pla parcial pot ser equívoca en el sentit de que parla d'una xarxa unitària, però en realitat és separativa, ja que les residuals solament conflueixen amb les pluvials una vegada ja han estat depurades. Aquest funcionament es descriu a l'article 22 de les Normes urbanístiques del Pla parcial que es tramita simultàniament que té el següent contingut:

*Atesa la distància existent entre el nou sector industrial i la xarxa de sanejament municipal i la capacitat actual de la depuradora municipal, les aigües residuals s'hauran de **depurar en origen abans de poder ser abocades a la xarxa de sanejament del sector**. Com s'ha esmentat anteriorment aquesta xarxa serà unitària i s'abocarà a la llera de la riera de la Farga.*

El sistema de depuració autònom que hauran de disposar cadascuna de les indústries que s'implantin haurà de rebre la preceptiva autorització d'abocament a llera de l'Agència Catalana de l'Aigua. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.

Per tant es tracta d'una xarxa híbrida: separativa en els trams de xarxa privats abans de la depuració i unitària en la xarxa pública que solament rep aigües pluvials o residuals ja depurades.

En compliment de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 29 de maig de 2020 que confirma que els terrenys objecte de la modificació puntual número 3 de l'àmbit del Sector Industrial SUD IG1 Rousselot-Baró es troben fora de la Zona de Flux Preferent, però estan parcialment afectats per inundabilitat, s'incorpora un apartat 1.9. a la Memòria que justifica el compliment de l'article 14 del Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, que desenvolupa els títols preliminar I, IV, V, VI i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües.

Per altra part s'adapta l'article 54 de les Normes urbanístiques de la modificació del POUM incorporant els següents paràgrafs:

- El Pla parcial justificarà el compliment de l'article 14 (bis) del Reglament del Domini Públic Hidràulic pel que fa a les limitacions d'usos en sòl rural en la zona inundable i la viabilitat del rebliment per a evitar la inundabilitat.

[..]

El Pla parcial haurà de justificar el tipus de xarxa escollida (separativa o unitària per a aigües residuals i d'escorrentia) i alhora s'hauran de plantejar mesures que limitin l'aportació d'aigües de pluja als col·lectors.

De la resolució ambiental resulta la incorporació d'un paràgraf a l'apartat "Mesures ambientals a tenir en compte" de l'article 54 amb la següent redacció:

El Projecte de canvi de traçat de la línia elèctrica aèria a 132 kV amb motiu de l'ampliació del sector industrial s'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental simplificada. En aquest procediment caldrà definir i analitzar diferents solucions alternatives i seleccionar la més coherent amb la protecció del medi

Finalment, en compliment de l'informe de la Secció d'Activitats Radioactives i Extractives i Energia, del Departament d'Empresa i Coneixement, de 14 de febrer de 2019 s'inclou un paràgraf a l'article 54 de les Normes urbanístiques de la modificació del POUM amb el següent contingut.

El Pla parcial i el Projecte d'urbanització compliran la normativa aplicable i consideracions tècniques que siguin vigents en l'àmbit d'instal·lacions elèctriques.

1.4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

La present modificació puntual del POUM correspon a l'ampliació de l'àmbit delimitat com a sector de desenvolupament industrial, del Sòl Urbanitzable Delimitat SUD IG1 ROUSSELOT-BARÓ, i a la transformació de la qualificació d'uns sòls no urbanitzables, actualment qualificats com a Zona Forestal (VF) i Zona Agrícola d'interès per a l'estratègia connectiva (ZPT.a), com a Zona Forestal (VF) i com a una nova Zona Agrícola de protecció especial d'interès per a l'estratègia connectiva (ZPE.c).

El Sòl Urbanitzable Delimitat SUD IG1 ROUSSELOT-BARÓ correspon a un sector discontinu que compren, bàsicament tres zones, com defineix el POUM:

Una a tocar la carretera de Verges, molt abans de arribar al nucli urbà, on actualment hi ha la fàbrica Rousselot i el sòl rústec que toca a aquesta factoria, dedicada a processos químics, una altra que és sobre el camí de Raset al extrem est del nucli de Cervià, i una tercera, una massa boscosa, que es troba entre una zona d'equipaments, on ara hi ha el camp de futbol del municipi i uns terrenys destinats a equipaments cedits el seu dia per a una ampliació de la fàbrica Rousselot.

L'àmbit de la modificació solament afecta la primera zona situada al costat de la carretera de Verges.

S'augmenta la superfície total de l'àmbit en 9.570,94 metres quadrats, incorporant al SUD IG1 ROUSSELOT-BARÓ els terrenys situats al costat nord-est de la delimitació actual del sòl industrial i també amb façana a la carretera de Verges.

També es preveu l'augment de la protecció d'uns terrenys situats al nord de la carrereta GI-633, a la mateixa zona, al qualificar-los com a una nova Zona Agrícola de protecció especial d'interès per a l'estratègia connectiva (ZPE.c) en una superfície de 60.664 metres quadrats. Al perímetre de la nova zona es regularitzen les delimitacions actuals passant una part de la Zona Agrícola d'interès per a l'estratègia connectiva (ZPT.a) a Zona Forestal (VF).

La modificació adapta les superfícies de l'àmbit a la realitat topogràfica.

Les superfícies resultants afectades per aquesta modificació puntual son les següents.

- SNU ZPE es modifica a SUD-ig-1a augmentant l'aprofitament privat en una superfície de: 9.570,94 m²
- SNU ZPT.a es modifica a SNU ZPE.c en una superfície de: 60.328,00 m²
- SNU ZPT.a es modifica a SNU VF en una superfície de: 12.473,00 m²
- SNU VF es modifica a SNU ZPE.c en una superfície de: 336,00 m²

Actualment els terrenys afectats per la modificació tenen al POUM la següent classificació i qualificació:

- A la zona d'ampliació del sòl urbanitzable delimitat, els terrenys afectats estan classificats com a sòl no urbanitzable amb la qualificació de ZPE zona agrícola de protecció especial.
- A l'augment de la protecció i canvi de qualificació dels sòls del nord de la GI-633, els terrenys afectats estan classificats com a no urbanitzables amb la qualificació de protecció Zona Forestal (VF) i Zona Agrícola d'interès per a l'estratègia connectiva (ZPTa),

Aquest sector industrial ve definit gràficament al POUM als plànols següents:

- Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial 06a
- Ordenació del sòl urbà i urbanitzable 07g

1.5. NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM. ARTICLES VIGENTS

Els articles 51, 52, i 54 de les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Cervià de Ter, defineixen i regulen les condicions d'ús, dels sectors de desenvolupament industrial i concretament les condicions del sector SUD IG1 ROUSSELOT-BARÓ, clau IG1.

Els articles 51 i 52 són de caràcter general de les zones de desenvolupament industrial i no es preveu en cap cas la seva modificació.

Article 51.- Sectors de desenvolupament Industrial. (S.U.D. -I).

Definició.

Comprèn aquell sòl que en funció de l'actual situació de desenvolupament del territori, el Pla considera idoni per a l'assentament d'activitats destinades a serveis complementaris i petites indústries (In) o grans indústries (Ig)
Respecte del Pla territorial es justifica com a una delimitació més precisa del límit del sòl de urbà en front del sòl de protecció especial, tal i com diu l'apartat 2 del article 2.4 de la Normativa d'ordenació territorial. S'ha proposat donar abast a aquelles activitats existents i algunes de les finques més properes per tal de poder desenvolupar fàcilment la gestió del sòl.

Edificabilitat.

El sostre per a usos privats serà el que s'assenyala als quadres normatius per a cada sector. En cap cas l'edificabilitat bruta serà superior a 0,42 m² de sostre per m² de sòl del sector.

Condicions d'ús.

Definits en cada cas.

Condicions de parcel·lació.

Per a les **In** les parcel·les resultants del desenvolupament d'aquests sectors no tindran, en cap cas, superfícies inferiors a 1.000 m². La façana mínima de les parcel·les no serà inferior a 25 m.

Per a les **Ig** les parcel·les no seran inferiors a 15.000 m².

Condicions d'ordenació i edificació.

La seva ordenació complimentarà en cada cas les condicions específiques que per a cada zona de sòl urbanitzable s'assenyalaran al pla parcial corresponent. No obstant això, l'edificació es disposarà, preferentment, de forma aïllada.

Per a les **In** l'edificació no excedirà l'altura reguladora de 9 m. ni tindrà més de PB + 1 P. A excepció d'aquells elements singulars, com ara sitges o torres de recuperació, etc. Que siguin necessàries per al correcte funcionament l'activitat que correspongui.

Per a les **Ig** l'edificació no excedirà l'altura reguladora de 15,50 m. ni tindrà més de PB + 1 P. A excepció d'aquells elements singulars, com ara sitges o torres de recuperació, etc. Que siguin necessàries per al correcte funcionament de l'activitat que correspongui.

Condicions dels sistemes.

Els sòls destinats a sistemes d'espais lliures no tindran superfícies inferiors a 1.000 m² on sigui possible inscriure una circumferència de diàmetre mínim 30 m. Els vials previstos en el desenvolupament dels sectors urbanitzables d'aquest tipus, tindran una amplada mínima de 10 m.

Aquestes determinacions s'entenen amb les excepcions previstes al present text normatiu.

Franges de protecció.

Tots els àmbits de sol urbanitzable que confrontin amb zones forestals, preveuran, en el seu desenvolupament, una franja de protecció de 25 metres, d'acord amb el que estableix el Decret 241/1994, de 26 de juliol.

Article 52.- Gestió i execució del planejament en sectors de sol urbanitzable delimitat

Les determinacions contingudes als quadres tenen caràcter normatiu pel que fa a les reserves de sol mínimes. El sistema viari, però, podrà veure modificades les previsions en funció de l'ordenació

concreta resultant dels Plans Parcial. Les determinacions gràfiques compreses als plànols per als

diferents sectors, tenen caràcter indicatiu pel que fa a l'estructura dels sistemes locals, no així pel que conforma l'estructura general i orgànica del territori (sistema viari general, espais lliures i d'equipaments de caràcter general) que pretenen garantir l'obtenció dels objectius i la coherència del model definit en el present Pla. Els plànols indiquen els criteris bàsics de desenvolupament dels sectors en referència a la ubicació preferent dels espais de reserva de sòl, a la distribució, del sistema viari i a les tipologies de desenvolupament urbà, però en cap cas tenen caràcter normatiu pel que fa al dimensionat dels espais i edificacions.

En els trams de les carreteres confrontants amb sol urbanitzable, el planejament derivat i el projecte d'urbanització haurà de precisar la vialitat de cadascun d'aquests àmbits i els seus accessos a carreteres. Els àmbits dels sectors hauran d'ajustar-se per tal d'incloure en el seu interior el sol necessari per a la construcció dels seus accessos a les carreteres. Els costos d'aquests intercanviadors i de les actuacions d'adequació de les carreteres que siguin necessàries s'hauran d'incloure en les càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats.

En el cas que hi hagi indicis de riscos geològics, pel desenvolupament de les figures de planejament, caldrà realitzar un estudi específic de riscos geològics de conformitat amb l'informe emès per l'Institut Geològic de Catalunya en data 14 de setembre de 2011.

L'article 54 és de caràcter específic del sol SUD IG1 que es veurà modificat, únicament, en part dels seus paràmetres numèrics, actualment està redactat de la següent forma:

Article 54.- S.U.D.-IG1. "ROUSSELOT-BARÓ"

Delimitació

Es tracta de un sector discontinu que compren, bàsicament tres zones: Una àrea a tocar la carretera de Verges, molt abans de arribar al nucli urbà, on actualment hi ha la fàbrica Rousselot i el sol rústec que toca a aquesta factoria, dedicada a processos químics, una altra que és sobre el camí de Raset al extrem est del nucli de Cervià, i una tercera, una massa boscosa, que es troba entre una zona d'equipaments, on ara

hi ha el camp de futbol del municipi i uns terrenys destinats a equipaments cedits el seu dia per a una ampliació de la fàbrica Rousselot.

Objectius

L'objectiu es múltiple, per una banda donar cabuda a una ampliació d'una indústria en funcionament que crea riquesa al municipi, per altra ubicar una indústria càrnia molesta que ara es troba al mig del casc urbà i a més obtenir un equipament al centre del municipi i un parc urbà al nord del municipi.

Qualificacions

Ordenació de l'edificació segons la zona per a usos específics i serveis.

| | | |
|------------------------------|---|-------|
| Superfície total: | 136.268 m ² | |
| Cessions per a zona verda: | 62.769 m ² | 46 % |
| Cessions per a equipaments: | 13.307 m ² | 9,7 % |
| Ocupació de parcel·la neta: | 75% | |
| Edificabilitat màxima bruta: | 0,38 m ² sostre / m ² sòl | |
| Alçada de les edificacions: | 15,50 m. ni tindrà més de PB + 1 P. A excepció d'aquells elements singulars, com ara sitges o torres de recuperació, etc. que siguin necessàries per al correcte funcionament de l'activitat que correspongui | |
| Parcel·la mínima: | 15.000 m ² | |
| Vialitat: | 3 % | |
| Programa d'actuació: | Primer quadrienni. | |
| Sistema d'actuació: | D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució del present sector, el sistema de reparcel·lació per cooperació . | |

Observacions: Per al desenvolupament del sector seran imprescindibles els informes favorables del Departament de medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, de l'Agència Catalana de l'Aigua, del Ministeri de Foment, del Servei d'Obres i Vies de la Diputació de Girona, de la Comissió d'Equipaments comercials de Catalunya i de l'empresa elèctrica propietària de la línia que travessa el sector.

Aquest planejament derivat i els seus projectes d'urbanització que el desenvolupin, hauran de dissenyar tots els elements de connexió viària a la carretera, d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres "3.1-IC" i amb la "instrucció per al disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran les rotondes partides ni en general les interseccions en creu.

Les propostes, d'ordenació, zonificació i rasants d'urbanització, s'establiran a partir dels resultats dels treballs de simulació hidràulica de les revingudes del Ter per a la Planificació dels espais fluvials del Baix Ter, desenvolupats per l'A.C.A., i l'aplicació de l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme i els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'A.C.A. de 28 de juny del 2.001 i modificats el 17 de juliol del 2.003 sobre l'ocupació dels terrenys inundables. Els documents de planejament derivat que es redactin definiran les mesures de protecció passiva a adoptar per deduir el risc hidrològic a valors concordants amb els usos del sòl planificats.

- El desenvolupament es farà a través d'un Pla Parcial que haurà de contemplar un estudi d'impacte paisatgístic que estudiï les mesures necessàries per tal d'assegurar la integració del sector amb l'entorn.
- La primera franja de 15 m. al costat de la carretera ha de tenir la qualificació d'espais lliures. Aquesta franja s'ampliarà, en el seu costat de ponent, fins a incloure el camí ral i tindrà tractament paisatgístic a través d'arbres que mitiguin l'impacte del sector sobre la carretera.
- La part de la carretera Gi-633 declarada de domini públic serà de cessió lliure i gratuïta.
- L'accés al sector s'haurà d'ajustar a la normativa sectorial. Les parcel·les no tindran en cap cas accés directe a la carretera Gi-633. La vialitat del sector haurà de situar-se fora de la zona de servitud (8 metres amidats des de l'aresta exterior de l'esplanació resultant)

Mesures ambientals a tenir en compte

- Aquest planejament ha de connectar-se amb la Gi-633, pel que hauran de tenir informe favorable del Servei Territorial de Carreteres de Girona.
 - S'haurà d'analitzar i seleccionar l'alternativa de menor impacte per al manteniment del camí ral que connecta amb el nucli de Cervià de Ter i pel canal de reg de Sant Jordi.
 - Caldrà preveure la ubicació a l'interior del sector de sistemes de retenció de sòlids i/o de pretractament de les aigües pluvials de manera prèvia al seu abocament al medi.
 - Les condicions referents a la prevenció del risc d'inundació determinades per l'Agència Catalana de l'Aigua.
 - Caldrà una anàlisi específica, i selecció de l'alternativa de menor impacte ambiental i les mesures i criteris per a la seva integració ambiental, per a les infraestructures de protecció front el risc d'inundació.
 - Caldrà analitzar, com a primera alternativa pel sanejament de les aigües residuals, la implantació d'un únic sistema de tractament d'aigües residuals o bé la seva connexió al sistema de sanejament municipal previst al PSARU 2005, sense perjudici dels pretractaments que puguin instal·lar-se a cada activitat del sector industrial.
 - El Pla Parcial i els projectes d'urbanització també hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002 de 28 de Juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o d'enllumenat sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, al seu càrrec, les mesures de protecció pertinents.
- No es permetran activitats que generin fum, pols, vapor o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998 de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el seu Reglament D. 136/1999, de 18 de maig.
- El Pla Parcial, pel que respecte al compliment de la directiva marc d'aigües, haurà d'adaptar-se a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de la Conca Fluvial de Catalunya: que s'està redactant en l'actualitat.

Condicions d'ús

| ÚS ESPECÍFIC | PERMISSIBILITAT |
|---------------------|------------------------|
| Hab. Unifamiliar | Compatible (1) |
| Hab. Plurifamiliar | Incompatible |
| Comerç Petit | Incompatible |
| Comerç mitjà | Incompatible |
| Comerç Gran | Incompatible |
| Oficines i Serveis | Compatible |
| Hoteler | Incompatible |
| Industrial | Dominant (3) |
| Estació de Servei | Incompatible |
| Sanitari | Compatible (2) |
| Assistencial | Compatible |
| Cultural/Religiós | Incompatible |
| Recreatiu | Incompatible |
| Restauració | Incompatible |
| Esportiu | Compatible |
| Administratiu | Compatible |
| Serveis Tècnics | Incompatible |
| Aparcament | Compatible |

(1) Es permet l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge màxim per indústria o magatzem

(2) S'admeten els dispensaris, consultoris.

(3) L'ús industrial s'admetrà comprès en annex I, 7.1 i 7.2 a (i b) i l'Annex II.1, Annex II.2 i Annex III de la Llei 3/1998 de 27 de febrer aquella que la substitueixi.

1.6. JUSTIFICACIÓ

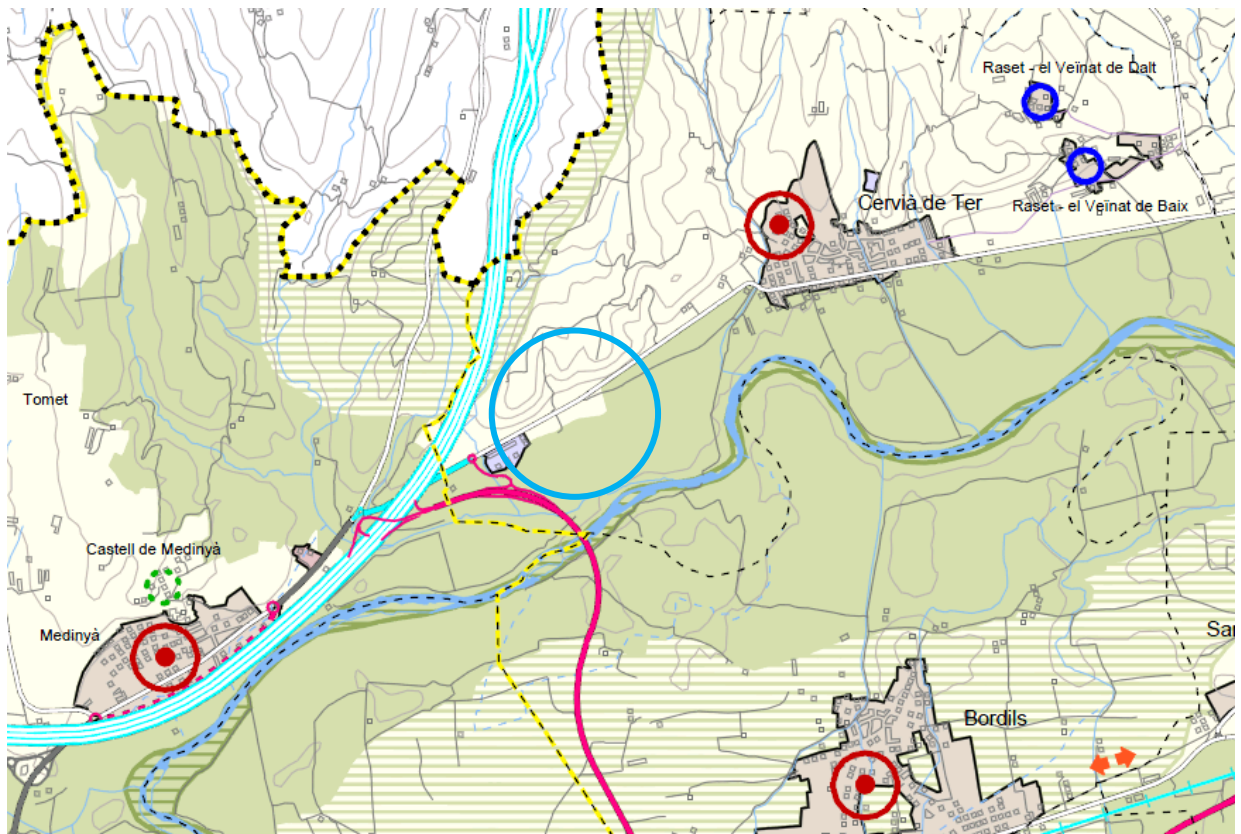
D'acord amb l'Art. 97.1 del consolidat del TRLU, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i la oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

Els motius que van portar al POUM a generar aquest nou sòl industrial no han variat en el poc temps que ha transcorregut des de la seva aprovació.

La necessitat de donar cabuda a una ampliació d'una industrial existent que aporta riquesa al municipi i la deslocalització d'una indústria càrnica molesta, situada a l'interior del nucli, a més d'obtenir un sòl d'equipament al centre i un nou parc urbà al nord del nucli, són els motius principals d'aquesta iniciativa. A tal efecte la proposta de modificació intenta adaptar-se a les necessitats d'espai de les dues indústries implicades que la condicionen a l'obtenció d'una superfície superior a la delimitada al POUM.

Realitzats els treballs de topografia de les finques delimitades al sector IG1, i atès que s'ha detectat una disminució de la superfície real respecte de la prevista al POUM, es preveu la seva regularització a la modificació.

La zona industrial del sector delimitat es situa en un àmbit, que el pla territorial classifica majoritàriament com a sòl de protecció especial, i que defineix com a aquell sòl que, pels valors naturals o de connectivitat ecològica, o per la localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori, que tenen diferents caràcters i funcions.



La connectivitat entre les zones de protecció especial del nord de Medinyà i la que ressegueix el Ter queda molt malmesa pel traçat de l'autopista AP-7, de la nacional N-II i en especial per la futura implantació de la carretera d'accés a la C-66 des de la mateixa AP-7.

A l'efecte de minimitzar l'afectació sobre el territori de protecció especial, que el POUM tradueix com a zona agrícola de protecció especial (ZPE), i evitar reduir les seves funcions d'espai connector, la modificació puntual també proposa una ampliació considerable d'aquest espai de protecció especial ZPE, al costat nord de la carretera GI-633, creant una nova Zona Agrícola de protecció especial d'interès per a l'estratègia connectiva (ZPE.c)

Aquesta ampliació del sòl de protecció especial millorarà considerablement la connectivitat amb la zona, també de protecció especial, del nord de Medinyà.

El Pla Territorial de les Comarques Gironines en l'article 2.4 de precisió i modificació de límits preveu la modificació dels límits dels espais de protecció especial sempre que no hi hagi augments substancials de superfície de sòl de menor protecció en perjudici del de major protecció.

Atès que l'ampliació de l'àmbit del sòl industrial no és viable en sòls de protecció preventiva per situar-se a l'altre costat de la carretera, cosa que impossibilitaria la implantació de la nova indústria, es proposa una petita ampliació del sòl urbanitzable delimitat al costat nord-est de l'existent i al mateix temps una ampliació considerable dels sòls de protecció especial al costat nord de la carretera.

Article 2.4

Precisió i modificació de límits

1. Els plànols del Pla assenyalen a escala 1/50.000 els límits dels diferents tipus de sòl que componen el sistema d'espais oberts. **Aquests límits poden ser concretats pels instruments de planejament urbanístic que defineixin l'ordenació a escales més detallades, sempre que no hi hagi augments substancials de superfície de sòl de menor protecció en perjudici del de major protecció, sense perjudici del que s'estableix l'apartat 2 d'aquest article i a l'apartat 5 de l'article 2.9, i de la possibilitat, prevista i regulada en el Pla, de classificar nou sòl urbà o urbanitzable, mitjançant el planejament urbanístic, en el sòl de protecció preventiva. En tot cas, s'han de justificar les variacions de forma de la delimitació que hi calgui introduir.**

2. La línia de delimitació entre el sòl de protecció especial no procedent de la normativa sectorial o de protecció territorial i les àrees urbanes, en les quals el Pla defineix estratègies que permeten una extensió limitada de l'ocupació urbana d'acord amb les determinacions del títol III, pot variar com a resultat del planejament urbanístic que determini l'abast de l'extensió i el traçat detallat d'aquesta línia. En tot cas, la línia no pot variar en aquelles parts on s'especifiqui en el plànol la condició de "límit específic del creixement urbà", d'acord amb el que preveu l'article 3.16. La determinació de les àrees d'extensió ha de justificar l'ocupació de sòl de protecció especial o territorial si hi ha possibilitat d'ocupar només sòl de protecció preventiva.

...

Article 2.7

Sòl de protecció especial: regulació

1. **El sòl de protecció especial ha de mantenir la condició d'espai no urbanitzat, sens perjudici de la precisió de límits que es regula en l'apartat 2 de l'article 2.4.** Amb aquesta finalitat ha de ser classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal llevat que, excepcionalment i de manera justificada, convingués incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent. Quan es doni aquesta situació, el tractament del sòl haurà de garantir la preservació dels valors que han motivat la seva inclusió en la categoria de protecció especial. En els sòls de protecció especial determinats pel Pla s'ha d'aplicar el règim que estableix aquest article.

...

Article 2.22 Àmbits d'interès especial per a la connectivitat

1. Els àmbits d'interès especial per a la connectivitat són aquells sectors del territori amb unes característiques morfològiques, una estructura d'hàbitats i una localització que afavoreixen la continuïtat dels fluxos biològics i ecològics, com és facilitar els moviments d'un ampli ventall d'espècies a través del territori i mantenir la continuïtat de determinats processos ecològics. També inclouen els elements del paisatge, generalment d'estructura contínua i lineal, que, amb independència del valor dels seus hàbitats naturals, tenen un interès per permetre els desplaçaments de determinades espècies entre diferents espais naturals d'una certa dimensió.

2. El Pla identifica els àmbits d'interès especial per a la connectivitat en el plànol O.5 en tant que **és un objectiu del Pla garantir al màxim la permeabilitat ecològica entre les àrees d'interès natural.**

...

Es justifica un augment considerable dels sòls de major protecció en front dels de menor protecció a la present modificació puntual amb la següent proporció de superfícies:

Augment de sòl industrial 9.570,94 m2

Es transforma sòl no urbanitzable qualificat de zona agrícola de protecció especial ZPE a Sòl urbanitzable delimitat SUD-IG1. "ROUSSELOT-BARÓ"

Augment de sòl de protecció especial ZPE.c 60.664,00 m2

Es transforma sòl no urbanitzable qualificat de zona agrícola de protecció especial ZPT.a (60.328,00 m2) i zona forestal VF (336,00 m2) a no urbanitzable qualificat de zona agrícola de protecció especial d'interès per a l'estratègia connectiva ZPE.c (60.664,00 m2). A l'efecte de regularitzar les delimitacions una zona actualment forestal qualificada de zona agrícola de protecció especial d'interès per a l'estratègia connectiva ZPE.c (12.473,00 m2) es transforma en zona forestal VF (12.473 m2).

En un període d'estancament econòmic, l'adaptació de les previsions de creixement urbanístic a la demanda real del sector poden fomentar el creixement de l'activitat industrial compatible, i estendre el seu dinamisme econòmic a la resta del territori.

L'oportunitat i conveniència en relació als interessos públic i privats concurrents és clara, en tant que l'Ajuntament considera primordial l'activació del sector amb l'ampliació de la indústria existent i la reimplantació i renovació d'altre indústria que el mateix POUM obliga, per conveni, a sortir del centre del nucli dintre del primer quadrienni.

L'ampliació de sòl industrial proposada a la modificació recull una superfície de sòl no urbanitzable ZPE que pertany bàsicament als dos titulars principals del sector.

La procedència registral d'aquestes noves finques és la mateixa de les que delimita actualment el POUM.

Es redacta annex a la modificació on s'aporta la documentació sensible de la justificació de compliment de l'article 99 de la Llei d'urbanisme que per raons de protecció de dades personals no pot formar part del present document tècnic.

L'augment de la superfície del sòl industrial no suposa, en cap cas, la multiplicació de la vialitat interior previsible inicialment, atès que la iniciativa no planteja un augment del número de finques resultants.

Les finques destinades a cessió, per a espais lliures i equipaments públics, es mantenen a la modificació sense modificar la seva delimitació, però adaptant els paràmetres de superfície a la realitat topogràfica.

Respecte a l'acompliment de les previsions de l'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, pel contingut i característiques d'aquesta modificació del POUM, es considera que la documentació que la conforma és suficient tal i com preveu l'article 96 del consolidat del text refós de la Llei d'urbanisme.

La prescripció de l'article 118 del Reglament, en referència a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, no es creu que sigui necessària la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que avalui l'increment potencial de desplaçaments provocat per aquesta nova implantació i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport ja que, l'augment de superfície a implantar no suposa un canvi significatiu en aquests aspectes.

1.7. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

Paral·lelament a aquest document s'ha redactat el document inicial estratègic segons l'objecte i contingut que estableix l'article 100 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

L'objecte és l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment d'aquesta nova ordenació que no altera el que, en el seu dia, s'hagués pogut elaborar, ja que no es tracta d'uns canvis que incideixen en un nou model de creixement, però si milloren les condicions de connectivitat entre les zones de protecció especial de la serralada mitja del nord de Medinyà i les que ressegueixen el riu Ter.

Per tan, la identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, en el què s'inclouen la descripció dels aspectes i elements ambientals rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes per aquesta modificació puntual, no son objecte de cap canvi ni alteració substancial.

Concretament la present modificació representa una petita ampliació de l'àmbit industrial en una zona homogènia, i travessada per una línia d'alta tensió, per a permetre el desplaçament, en condicions, d'una indústria d'usos molestos emplaçada en el casc urbà de la població, i al mateix temps una ampliació de la superfície de protecció especial de la zona.

S'assoleix, per tant, una millor zonificació d'usos al municipi, concentrant la indústria pesada, totalment compatibles en relació al lloc i veïnatge on s'estableixen i cal dir que entoma el repte de donar una resposta activa i positiva i alhora més sostenible al desenvolupament urbanístic d'aquestes zones del sòl urbà. Per tant, l'esmentada modificació possibilita els aspectes mediambientals positius en relació a l'escenari precedent.

Les zones de reserva d'espais verds i d'equipaments no es modifiquen pel que fa a la seva delimitació ni condicions d'ús.

1.8. COMPLIMENT DEL REIAL DECRET 849/1986, D'11 D'ABRIL, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT DEL DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC.

L'article 14 DEL Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, que desenvolupa els títols preliminar I, IV, V, VI i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües, estableix que Les noves edificacions i usos associats en aquells sòls que es trobin en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor del Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, es realitzaran, en la mesura que sigui possible, fora de les zones inundables.

L'àmbit del sector urbanitzable té una mínima part inclosa en zona inundable d'acord amb la següent imatge:



La primera qüestió a considerar és que el sector urbanitzable no acull usos residencials sinó industrials. Tampoc es preveu l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com ara, hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones majors o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament en els càmpings i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil, o similars.

També s'ha de tenir en compte que l'àmbit no està afectat per la zona de flux preferent i per tant no hi ha una prohibició a la modificació del relleu. La variació del relleu en aquesta àrea de superfície reduïda, reomplint els terrenys a una cota no inundable, no ha de tenir una incidència significativa sobre el règim actual del riu. Per això, el Pla parcial podrà incorporar fàcilment les mesures de protecció contra la inundació consistents en situar la plataforma d'implantació de les edificacions a una cota no inundable.

1.9. NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM. ARTICLES MODIFICATS

L'article 54 del POUM que com s'ha esmentat anteriorment és el que regula de forma específica el sòl SUD IG1 ROUSSELOT-BARÓ, es veurà modificat, únicament, en part dels paràmetres numèrics que el regulen, a les observacions on es fa referència a les condicions de la franja de 15 metres al llarg de la carretera i extrem oriental que tindran la condició d'espais lliures privats, i a les mesures ambientals on s'especifica la cota de nivell mínima de 41,30 metres, fixada per l'ACA, dels terraplens o esculleres de protecció passiva per evitar afectacions hidrològiques al sector industrial.

Es modifica la superfície total del sector i la superfície de cessió per a zona verda, i els tants per cent resultants de cessions.

Per a regular adequadament la protecció de la zona al nord de la carretera GI-633 es redacta un nou article, 90 bis.- Zona agrícola de protecció especial d'interès per a l'estratègia connectiva (clau ZPE.c)

L'article 54 del POUM restarà modificat de la següent forma:

Article 54.- S.U.D.-IG1. "ROUSSELOT-BARÓ"

Delimitació

Es tracta de un sector discontinu que compren, bàsicament tres zones: Una àrea a tocar la carretera de Verges, molt abans de arribar al nucli urbà, on actualment hi ha la fàbrica Rousselot i el sòl rústec que toca a aquesta factoria, dedicada a processos químics, una altra que és sobre el camí de Raset al extrem est del nucli de Cervià, i una tercera, una massa boscosa, que es troba entre una zona d'equipaments, on ara hi ha el camp de futbol del municipi i uns terrenys destinats a equipaments cedits el seu dia per a una ampliació de la fàbrica Rousselot.

Objectius

L'objectiu es múltiple, per una banda donar cabuda a una ampliació d'una indústria en funcionament que crea riquesa al municipi, per altra ubicar una indústria càrnia molesta que ara es troba al mig del casc urbà i a més obtenir un equipament al centre del municipi i un parc urbà al nord del municipi.

Qualificacions

Ordenació de l'edificació segons la zona per a usos específics i serveis.

| | | |
|-------------------------------------|--|----------------|
| <i>Superfície total:</i> | <i>139.679,53 m²</i> | |
| <i>Cessions per a zona verda:</i> | <i>57.039,30 m²</i> | <i>40,84 %</i> |
| <i>Cessions per a equipaments:</i> | <i>12.877,29 m²</i> | <i>9,22 %</i> |
| <i>Ocupació de parcel·la neta:</i> | <i>75%</i> | |
| <i>Edificabilitat màxima bruta:</i> | <i>0,38 m² sostre / m² sòl</i> | |

| | |
|-----------------------------|--|
| Alçada de les edificacions: | 15,50 m. ni tindrà més de PB+1P. A excepció d'aquells elements singulars, com ara sitges o torres de recuperació, etc. que siguin necessàries per al correcte funcionament de l'activitat que correspongui |
| Parcel·la mínima: | 15.000 m ² |
| Vialitat: | 3 % |
| Programa d'actuació: | Primer quadrienni. |
| Sistema d'actuació: | D'entre els sistemes d'actuació previstos per la llei, es fixa com a sistema d'actuació per a l'execució del present sector, el sistema de reparcel·lació per cooperació . |

Observacions: Per al desenvolupament del sector seran imprescindibles els informes favorables del Departament de medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, de l'Agència Catalana de l'Aigua, del Ministeri de Foment, del Servei d'Obres i Vies de la Diputació de Girona, de la Comissió d'Equipaments comercials de Catalunya i de l'empresa elèctrica propietària de la línia que travessa el sector.

El Pla parcial i el Projecte d'urbanització compliran la normativa aplicable i consideracions tècniques que siguin vigents en l'àmbit d'instal·lacions elèctriques.

Aquest planejament derivat i els seus projectes d'urbanització que el desenvolupin, hauran de dissenyar tots els elements de connexió viària a la carretera, d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres "3.1-IC" i amb la "instrucció per al disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran les rotondes partides ni en general les interseccions en creu.

Les propostes, d'ordenació, zonificació i rasants d'urbanització, s'establiran a partir dels resultats dels treballs de simulació hidràulica de les revingudes del Ter per a la Planificació dels espais fluvials del Baix Ter, desenvolupats per l'A.C.A., i l'aplicació de l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme i els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'A.C.A. de 28 de juny del 2.001 i modificats el 17 de juliol del 2.003 sobre l'ocupació dels terrenys inundables. Els documents de planejament derivat que es redactin definiran les mesures de protecció passiva a adoptar per deduir el risc hidrològic a valors concordants amb els usos del sòl planificats.

- El Pla parcial justificarà el compliment de l'article 14 (bis) del Reglament del Domini Públic Hidràulic pel que fa a les limitacions d'usos en sòl rural en la zona inundable i la viabilitat del rebliment per a evitar la inundabilitat.

- El desenvolupament es farà a través d'un Pla Parcial que haurà de contemplar un estudi d'impacte paisatgístic que estudiï les mesures necessàries per tal d'assegurar la integració del sector amb l'entorn.

- La primera franja de 15 metres d'amplada al costat sud de la carretera, i la franja, també de 15 metres d'amplada, a l'extrem oriental de l'ampliació del sector, com es reflexa al plànol modificat 07g Ordenació sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, han de tenir la condició d'espais lliures privats. Aquestes franges tindran un tractament paisatgístic a través d'arbres que mitiguin l'impacte del sector sobre la carretera i es mantindran a l'exterior de les tanques perimetrals dels establiments.

- La part de la carretera Gi-633 declarada de domini públic serà de cessió lliure i gratuïta.

- L'accés al sector s'haurà d'ajustar a la normativa sectorial. Les parcel·les no tindran en cap cas accés directe a la carretera Gi-633. La vialitat del sector haurà de situar-

se fora de la zona de servitud (8 metres amidats des de l'aresta exterior de l'esplanació resultant)

Mesures ambientals a tenir en compte

- Aquest planejament ha de connectar-se amb la Gi-633, pel que hauran de tenir informe favorable del Servei Territorial de Carreteres de Girona.
 - S'haurà d'analitzar i seleccionar l'alternativa de menor impacte per al manteniment del camí ral que connecta amb el nucli de Cervà de Ter i pel canal de reg de Sant Jordi.
 - Caldrà preveure la ubicació a l'interior del sector de sistemes de retenció de sòlids i/o de pretractament de les aigües pluvials de manera prèvia al seu abocament al medi.
 - Les condicions referents a la prevenció del risc d'inundació determinades per l'Agència Catalana de l'Aigua que determina entre d'altres mesures que la cota de nivell mínima dels terraplens o esculleres, de protecció passiva per evitar afectacions hidrològiques al sector industrial, serà de 41,30 metres.
 - Caldrà una anàlisi específica, i selecció de l'alternativa de menor impacte ambiental i les mesures i criteris per a la seva integració ambiental, per a les infraestructures de protecció front el risc d'inundació.
 - Les aigües residuals s'hauran de depurar en origen en cada una de les parcel·les abans de poder ser abocades a la xarxa de sanejament del sector.
 - El Pla parcial haurà de justificar el tipus de xarxa escollida (separativa o unitària per a aigües residuals i d'escorrentia) i alhora s'hauran de plantejar mesures que limitin l'aportació d'aigües de pluja als col·lectors.
 - El Pla Parcial i els projectes d'urbanització també hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002 de 28 de Juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o d'enllumenat sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, al seu càrrec, les mesures de protecció pertinents.
- No es permetran activitats que generin fum, pols, vapor o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998 de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el seu Reglament D. 136/1999, de 18 de maig.
- El Pla Parcial, pel que respecta al compliment de la directiva marc d'aigües, haurà d'adaptar-se a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de la Conca Fluvial de Catalunya: que s'està redactant en l'actualitat.
 - El Projecte de canvi de traçat de la línia elèctrica aèria a 132 kV amb motiu de l'ampliació del sector industrial s'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental simplificada. En aquest procediment caldrà definir i analitzar diferents solucions alternatives i seleccionar la més coherent amb la protecció del medi.

Condicions d'ús

ÚS ESPECÍFIC

PERMISSIBILITAT

| | |
|--------------------|----------------|
| Hab. Unifamiliar | Compatible (1) |
| Hab. Plurifamiliar | Incompatible |
| Comerç Petit | Incompatible |
| Comerç mitjà | Incompatible |
| Comerç Gran | Incompatible |
| Oficines i Serveis | Compatible |
| Hoteler | Incompatible |
| Industrial | Dominant (3) |
| Estació de Servei | Incompatible |
| Sanitari | Compatible (2) |
| Assistencial | Compatible |
| Cultural/Religiós | Incompatible |
| Recreatiu | Incompatible |
| Restauració | Incompatible |
| Esportiu | Compatible |
| Administratiu | Compatible |
| Serveis Tècnics | Incompatible |
| Aparcament | Compatible |

(1) Es permet l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge màxim per indústria o magatzem

(2) S'admeten els dispensaris, consultoris.

(3) L'ús industrial s'admetrà comprès en annex I, 7.1 i 7.2 a (i b) i l'Annex II.1, Annex II.2 i Annex III de la Llei 3/1998 de 27 de febrer o aquella que la substitueixi.

Es crea una nova qualificació de sòl no urbanitzable de protecció especial ZPE que el denominen Zona Agrícola de protecció especial d'interès per a l'estratègia connectiva (ZPE.c).

Article 90 bis.- Zona agrícola de protecció especial d'interès per a l'estratègia connectiva (clau ZPE.c)

Definició i objectius

Són els sòls agrícoles de la plana del Ter situats per sobre de la carretera GI-633 de la part més occidental del terme. Prenen un valor especial perquè formen part de la matriu agrícola productiva del municipi, conformen el paisatge de les riberes del Ter, participen de l'estructuració dels espais oberts del terme, i afavoreixen la connectivitat entre les zones boscoses i agrícoles del terme que el Pla Territorial de les Comarques Gironines (PTCG) marca com a Sòl de Protecció Especial.

El sòl de protecció especial d'interès per a l'estratègia connectiva ha de mantenir la condició d'espai no urbanitzat.

Compatibilitat d'usos i condicions de l'activitat

Les mateixes condicions que al sòl qualificat de zona agrícola de protecció especial ZPE, regulades a l'article 89, excepte les activitats d'extracció d'àrids, que en cap cas seran admeses.

Condicions per a l'edificació

Les mateixes condicions que al sòl qualificat de zona agrícola de protecció especial ZPE, regulades a l'article 90, excepte la del punt 7, que fa referència a les activitats extractives, que en cap cas seran admeses.

1.10. PLANIMETRIÀ DEL POUM. PLÀNOLS MODIFICATS

La planimetria del POUM es mantindrà inalterada excepte als aspectes de classificació i ordenació del sòl de la zona corresponent a l'oest del municipi on s'ubica el sòl industrial Ig1 ROUSSELOT-BARÓ.

El plànol vigent del POUM, 07g Ordenació sòl urbà i urbanitzable, es substituirà pel plànol de la modificació puntual, 07g Ordenació sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable. Plànol modificat.

El plànol d'informació del POUM, I.06.a.Classificació del sòl, que correspon a la zona oest del municipi, es veurà modificat únicament a la zona corresponent a l'àmbit de la modificació puntual reflectida al nou plànol d'ordenació 07g Ordenació sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable. Plànol modificat

1.11. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

D'acord amb el que estableix l'article 105 del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme*, l'aprovació i publicació d'un programa de participació ciutadana és obligatòria en el cas de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal, no així en la seva modificació. És per aquesta raó, que en aquest cas, **no es contempla**.

1.12. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

La modificació plantejada no suposa cap alteració de l'estructura del sòl ni del model urbanístic, per tant, no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible. La modificació pretén un equilibri entre una utilització racional del territori amb un possible creixement de les activitats econòmiques i de la població, per a millorar la cohesió social al municipi.

Amb la modificació puntual plantejada es mantenen els objectius del planejament urbanístic general que incideixen més directament en la racionalitat de la utilització del territori, tals com la ordenació dels usos industrials per zones, i la protecció especial de tots els terrenys d'alt valor natural, paisatgístic i connector.

1.13. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER A UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

La modificació no suposa una alteració de la xarxa viària prevista en el planejament vigent ni comporta cap alteració del planejament que impliqui un canvi en el model de mobilitat del municipi.

Es mantindrà i reforçarà l'objectiu principal del POUM d'assegurar la introducció de les mesures que garanteixin l'ordenació de la nova mobilitat, resultat del nou desenvolupament urbanístic, preveient la integració funcional de les xarxes per a vianants, bicicletes i transport col·lectiu.

S'incorporaran els valors de qualitat de vida i seguretat que han de permetre les millors condicions per a l'accessibilitat i la connectivitat urbana i social.

D'acord amb aquest marc d'anàlisi, de diagnosi i de vocació propositiva de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, el pla defineix les mesures i les actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, d'acord amb el Decret 344/2006.

En la gestió dels serveis públics que es desenvoluparan a l'àmbit del sector SUD-Ig 1 Rousselot-Baró es tindrà especial cura en el compliment de la Llei 9/2003, de 13 juny, de la mobilitat.

En el disseny dels carrers, es tindrà especial atenció en la integració del nou sistema viari al medi i, al mateix temps, a la xarxa viària existent al nucli urbà de Cervià de Ter.

Es disposarà un ample de voreres que afavoreix l'accés per a vianants.

Per assegurar la supressió de barreres urbanístiques es disposaran guals adaptats a tots els encreuaments, i en especial a l'extrem est del carrer de la zona d'equipament davant del cementiri.

Les actuacions de jardineria de la zona verda permetran millorar la seva accessibilitat.

La situació del nou sòl industrial al costat de la carretera GI-633 i molt propera a l'encreuament amb la NII i al costat de l'accés a l'AP-7 assegurarà una bona accessibilitat i mobilitat. Així mateix facilitarà la seva accessibilitat amb transport públic.

S'afavorirà l'ús de sistemes de mobilitat sostenible per a accedir als llocs de treball que es generaran al nou sector industrial.

El nou traçat previst pel camí ral, el cost i execució del qual anirà a càrrec del sector, mantindrà i millorarà la seva accessibilitat des de la carretera GI-633 i permetrà un accés sostenible caminant o en bicicleta des del nucli.

L'avaluació favorable de la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments en bicicleta i a peu, en l'increment potencial dels desplaçaments provocats per la nova planificació i consegüent nova implantació d'activitats, garanteix la sostenibilitat de la mobilitat del sistema.

1.14. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no preveu sostre residencial de nova creació i no té repercussions en les reserves d'habitatge social previstes i quantificades en el POUM de Cervià de Ter.

1.15. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 59 del TRLU, que estableix la documentació del plans d'ordenació urbanística municipal.

A l'apartat 3.d especifica que la memòria ha d'integrar:

"L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i, la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

La modificació prevista es redacta expressament per a adequar la superfície de sòl destinat a usos productius per a les necessitats de les empreses que s'han d'implantar al sector.

L'augment de la superfície de sòl industrial, que es preveu, sense augment de la vialitat ni apreciablement dels serveis del sector afavoreix la viabilitat econòmica de l'operació.

El cost diferencial imputable a les finances públiques de l'operació és únicament el de la redacció de la modificació puntual, que en el desenvolupament del sector s'afegirà als costos de gestió.

Per tractar-se d'un augment de la superfície de sòl industrial sense augment de la vialitat ni apreciablement dels serveis previstos inicialment al sector, la modificació puntual del POUM proposada, no suposarà a les finances públiques cap augment dels costos d'implantació ni de manteniment de les infraestructures i dels serveis prestats necessaris.

Cal remarcar que el present document permetrà a l'Administració desenquistar el desenvolupament d'un sector prioritari pel POUM atès que permet una ordenació racional dels usos industrials, alliberant del nucli principal, majoritàriament residencial o de comerços, d'una indústria molesta.

L'augment de superfície que suposa la modificació també augmentarà els ingressos municipals a través dels impostos de construccions, instal·lacions i obres (ICIO), i de les taxes per a l'expedició de les corresponents llicències urbanístiques que es generaran. També amb els ingressos generats dels impostos sobre béns immobles (IBI) de les construccions; juntament amb els ingressos de les taxes de recollida de residus sòlids urbans i de clavegueram.

La modificació farà més viable el desenvolupament del sector i permetrà alliberar de l'interior del nucli una indústria molesta i consegüentment l'activació d'una nova zona residencial i la revalorització de les finques dels voltants de l'indústria existent.

Amb les previsions econòmiques enumerades anteriorment, és evident que s'obtidran majors ingressos dels inicialment previstos, pel que fa a la consolidació i desenvolupament del sector industrial afectat per la present modificació, per tant, atès que la modificació plantejada no suposa la implantació de noves infraestructures ni la prestació de nous serveis i les despeses de manteniment no s'incrementen respecte les actuals, es garanteix la sostenibilitat econòmica.

1.16. CONDICIONS D'EXECUTIVITAT. VIGÈNCIA

D'acord amb l'article 2 de les Normes del POUM de Cervà de Ter, aquest document entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència indefinidament.

Cervà de Ter, març de 2022.
L'arquitecte,
Col. 17389/4 Joaquim Ginesta

2. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERAAGENDA

La present modificació puntual del POUM serà de vigència immediata a partir de l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al DOGC.

El Pla parcial, projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació hauran d'aprovar-se en un termini màxim d'un any des de l'aprovació de la modificació puntual.

El termini previst per l'execució de les obres d'urbanització és de 2 anys a comptar des de l'entrada en vigor del pla parcial.

2.2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

A l'avaluació econòmica i financera de la rendibilitat de l'operació derivada de la present modificació puntual del planejament urbanístic general, es justifica en termes comparatius, el rendiment econòmic resultant de l'ordenació vigent al POUM i el que resulta de la nova ordenació.

D'entrada cal assenyalar que la superfície topogràfica real total de l'àmbit del sector vigent no és de 136.268 m², si no considerablement inferior.

Les superfície real de les finques cadastrals inicialment afectades pel planejament és de 117.322,15 m².

Com s'ha esmentat anteriorment la modificació adapta els paràmetres del POUM a les superfícies reals de l'àmbit.

En tot cas l'estudi econòmic comparatiu es realitza amb les superfícies i paràmetres que figuren al POUM vigent.

Cost de les obres d'urbanització.

El cost aproximat de les obres d'urbanització s'ha determinat realitzant un avançament del projecte d'urbanització ponderat segons el mètode d'estimació M.S.V. (metres quadrats de superfície de vial), mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions i que estableix el cost de les obres, incloent-hi el de xarxes de servei i el moviment de terres, si bé el cost real de les obres serà el que resulti del corresponent projecte d'urbanització.

Al cost estimat M.S.V. de les obres d'urbanització s'ha afegit el cost que l'empresa subministradora d'energia Endesa ha pressupostat per a donar subministrament al sector.

Aquest cost es preveu poder-lo negociar substancialment.

El cost d'execució aproximat de les obres d'urbanització, a càrrec dels propietaris, que comparativament no varien entre les previsions del POUM vigent i de la modificació puntual, serà per capítols el següent:

| | | |
|---|--|------------------------|
| ZONA INDUSTRIAL- SUD-Ig 1a | | |
| a.1 | Moviment de terres, pavimentació i acabats | 418.550 euros |
| a.2 | Serveis urbanístics de sanejament, abastament, telecomunicació, i enllumenat | 331.580 euros |
| a.3 | Serveis urbanístics de baixa, mitja i alta tensió | 1.449.925 euros |
| a.4 | Escullera de protecció a inundabilitat | 260.360 euros |
| a.5 | Desplaçament del camí Ral pel perímetre | 34.450 euros |
| a.6 | Desplaçament línia d'alta tensió | 205.110 euros |
| Total zona 1a | | 2.699.975 euros |
| ZONA D'EQUIPAMENTS - SUD-Ig 1b | | |
| b.1 | Urbanització del carrer | 121.790 euros |
| Total zona 1b | | 121.790 euros |
| ZONA D'ESP AIS LLIURES - SUD-Ig 1c | | |
| c.1 | Urbanització de zona verda | 25.610 euros |
| Total zona 1c | | 25.610 euros |
| PRESSUPOST TOTAL DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ | | 2.847.375 euros |

Costos de gestió.

| | | |
|----------------------------------|--|----------------------|
| 1. Redacció de projectes | | |
| 1.1 | Pla parcial urbanístic i estudis annexos | 35.000 euros |
| 1.2 | Projecte d'urbanització | 26.000 euros |
| 1.3 | Projecte de reparcel·lació | 12.000 euros |
| 2. Despeses de gestió i execució | | |
| 2.1 | Serveis d'assessorament jurídic | 12.000 euros |
| 2.2 | Despeses registrals | 15.000 euros |
| 2.3 | Direcció i control de les obres d'urbanització | 16.000 euros |
| COSTOS TOTA LS DE GESTIÓ | | 116.000 euros |

Costos totals imputables al sector.

| | |
|---|------------------------|
| COSTOS TOTAIS IMPUTABLES AL SECTOR | 2.963.375 euros |
|---|------------------------|

Els imports relacionats s'han valorat sense considerar les despeses financeres ni l'impost sobre el valor afegit.

Repercussió dels costos.

La repercussió mitjana dels costos totals imputables per metre quadrat de sòl privat és la següent:

POUM vigent:

| | |
|--|-----------------------|
| Superfície total del sector | 136.268,00 m2 |
| Superfície de sòl industrial privat | 51.439,46 m2 |
| Superfície de sòl d'aprofitament mig 10 % | 5.143,95 m2 |
| Superfície de sostre edificable 0,38 del sector | 51.781,84 m2 |
| Superfície de sostre d'aprofitament mig 10 % | 5.178,18 m2 |
| Costos totals imputables al sector | 2.963.375 euros |
| REPERCUSSIÓ DELS COSTOS TOTAIS PER HECTÀREA DE SÒL DE L'ÀMBIT | |
| 2.963.375 euros / 13,626800 Ha | 217.466,68 euros/Ha |
| REPERCUSSIÓ DELS COSTOS TOTAIS PER METRE QUADRAT DE SÒL PRIVAT | |
| 2.963.375 euros / 46.295,51 m2 | 64,01 euros/m2 |
| REPERCUSSIÓ DELS COSTOS TOTAIS PER METRE QUADRAT DE SOSTRE PRIVAT | |
| 2.963.375 euros / 46.603,66 m2 | 63,59 euros/m2 |

Modificació puntual proposada:

| | |
|---|-----------------------|
| Superfície total del sector | 139.679,53 m2 |
| Superfície de sòl industrial privat | 60.011,25 m2 |
| Superfície de sòl d'aprofitament mig 10 % | 6.001,13 m2 |
| Superfície de sostre edificable 0,38 del sector | 53.078,22 m2 |
| Superfície de sostre d'aprofitament mig 10 % | 5.307,82 m2 |
| Costos totals imputables al sector | 2.963.375 euros |
| REPERCUSSIÓ DELS COSTOS TOTAIS PER HECTÀREA DE SÒL DE L'ÀMBIT | |
| 2.963.375 euros / 13,967953 Ha | 212.155,28 euros/Ha |
| REPERCUSSIÓ DELS COSTOS TOTAIS PER METRE QUADRAT DE SÒL PRIVAT | |
| 2.963.375 euros / 54.010,12 m2 | 54,87 euros/m2 |

| | |
|--|----------------------------------|
| REPERCUSSIÓ DELS COSTOS TOTALS PER METRE QUADRAT DE SOSTRE PRIVAT | |
| 2.963.375 euros / 47.770,40 m ² | 62,03 euros/m² |

Aquesta repercussió per metre quadrat de sòl net o sostre industrial una vegada cedit a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament mig del sector, és perfectament assumible i fa viable l'operació.

La diferència entre els dos escenaris és considerable però no substancial.

Aplicant les superfícies reals de les finques implicades i afectades pel POUM vigent, es dificultaria considerablement l'operació atesa la insuficiència de la superfície industrial real resultant per a implantar les factories, segons les necessitats manifestades per les empreses.

El valor unitari de repercussió es manté substancialment per sota del preu de mercat de sòl industrial.

A l'efecte d'obtenir un valor de mercat més ajustat a la realitat i adequat al tipus de requeriments que ens ocupa hem pres mostres del mercat immobiliari actual de terrenys industrials urbanitzats a la venda a la província de Girona.

Al mercat existeix una varietat important de preus de naus edificades de segona ocupació o més velles de tipologies molt diferents i preus que oscil·len des de 350 euros/m² de sostre fins a més de 2.000 euros/m² de sostre.

La implantació d'una nova indústria com la que ens ocupa difícilment es pot realitzar sobre una nau existent.

La disparitat de preus d'edificacions existent, així com, també, la important disparitat de costos de construcció de les diferents tipologies de naus dificulta ostensiblement la obtenció d'un valor residual del terreny fiable.

Es relacionen les següents mostres:

| SITUACIÓ | SUPERFÍCIE | VALOR COMERCIAL | EDIFICABILIT | VALOR UNITARI DE PARCEL·LA | VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SOSTRE |
|--------------------------------|----------------|-----------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| | M ² | € | M ² s / M ² sol | €/M ² sol | €/M ² sostre |
| POLÍGON DE CELRÀ | 13.200 | 3.128.400 | 0,75 | 237 | 316 |
| POLÍGON DE CELRÀ | 22.764 | 4.552.784 | 0,75 | 200 | 267 |
| POLÍGON DE CELRÀ | 6.198 | 1.239.600 | 0,75 | 200 | 267 |
| POLÍGON DE RIUDELLOTS SELVA | 10.180 | 1.985.100 | 0,80 | 195 | 244 |
| POLÍGON DE QUART | 2.000 | 945.000 | 1,22 | 472 | 387 |
| SÒL INDUSTRIAL VILAMALLA | 4.815 | 866.700 | 1,13 | 180 | 159 |
| SÒL INDUSTRIAL RIUDARENES | 5.725 | 1.648.800 | 0,70 | 288 | 411 |
| POLÍGON MASSANES HOSTALRIC | 5.392 | 1.347.753 | 0,90 | 250 | 278 |
| POLÍGON MASSANES HOSTALRIC | 6.809 | 2.188.515 | 0,90 | 321 | 357 |
| SÒL INDUSTRIAL VILAMALLA | 7.314 | 1.316.600 | 1,13 | 180 | 159 |
| SÒL INDUSTRIAL ST JAUME LLIER. | 15.249 | 2.378.870 | 1,20 | 156 | 130 |
| POLÍGON MARGESA DE SALT | 16.364 | 9.818.400 | 1,18 | 600 | 508 |
| SÒL INDUSTRIAL MASSANES | 5.400 | 1.080.000 | 0,70 | 200 | 286 |
| SÒL INDUSTRIAL VILAMALLA | 4.266 | 533.250 | 1,13 | 125 | 111 |

A l'efecte d'obtenir un valor més ajustat a la realitat del nou sector de Cervià de Ter amb superfícies de sòl importants i a l'emplaçament en que es situen es realitza la següent homogeneïtzació de mostres prenent únicament les mostres de superfícies de sòl superiors a 10.000 m2.

| SITUACIÓ | SUPERFÍCIE | VALOR UNITARI DE PARCEL·LA | VALOR DE REPERCUSIÓ DE SOSTRE | COEFICIENT HOMOGEN. | VALOR UNITARI HOMOGEN PARCEL·LA | VALOR DE REPERCUSIÓ HOMOGEN. DE SOSTRE |
|-----------------------|------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------------------|--|
| | M2 | €/M2 sol | €/M2 sostre | COEF. | €/M2 sol | €/M2 sostre |
| POLÍGON DE CELRÀ | 13.200 | 237 | 316 | 0,80 | 190 | 253 |
| POLÍGON DE CELRÀ | 22.764 | 200 | 267 | 0,80 | 160 | 214 |
| POLÍGON RIUDELLOTS S. | 10.180 | 195 | 244 | 0,80 | 156 | 195 |
| SÒL IND. ST JAUME LL. | 15.249 | 156 | 130 | 1,15 | 179 | 150 |
| POLÍGON MARGESA SALT | 16.364 | 600 | 508 | 0,70 | 420 | 356 |
| TOTAL | - | - | - | - | 221 €/M2 sol | 234 €/M2 sostre |

A aquests valors l'hi apliquem una depreciació per coeficient de mercat de 1,30.

Valor de mercat homogeneïtzat i ponderat per metre quadrat de parcel·la: $221\text{€/M2 sol} / 1,30 = 170\text{ €/M2 sòl}$

Valor de mercat homogeneïtzat i ponderat de repercussió per metre quadrat de sostre: $234\text{€/M2 sostre} / 1,30 = \mathbf{180\text{ €/M2 sostre}}$

El valor obtingut seria el de repercussió sobre el sostre edificable de venda una vegada urbanitzat el sector.

Atenent a la certa mancança del sector urbanitzat en els serveis d'abastament d'aigua i depuració de residuals per la impossibilitat de connectar-los a les xarxes municipals es considera oportú aplicar un coeficient de depreciació d'un 20 %.

Valor de mercat depreciat de repercussió per metre quadrat:

$170\text{ €/M2 sòl} \times 0,80 = \mathbf{136\text{ €/M2 sostre}}$
 $180\text{ €/M2 sostre} \times 0,80 = \mathbf{144\text{ €/M2 sostre}}$

Per a realitzar comparativa d'aquests costos amb els obtinguts resultants de la modificació puntual caldria afegir a aquests últims el valor actual de les finques aportades i els costos de finançament.

El valor total de les finques aportades que es corresponen a bosc mediterrani a la zona verda de cessió i a camps de conreu de regadiu a la resta és aproximadament d'uns 700.000 euros.

En tractar-se d'un sòl industrial resultant que no està destinat a sortir al mercat sinó que es d'ús propi i immediat de les empreses implicades a l'operació els costos de finançament es reduiran al termini d'execució de les obres d'urbanització que l'agenda preveu de dos anys.

Ates el cost actual del diner i l'efectivitat progressiva de la inversió en el període d'execució de les obres d'urbanització els costos de finançament es xifren en un 5 % dels costos totals imputables al sector, al voltant de 150.000 euros

Aplicant aquests costos als considerats inicialment:

| | |
|--|----------------------------------|
| REPERCUSSIÓ DELS COSTOS TOTALS PER METRE QUADRAT DE SÒL PRIVAT | |
| $2.963.375 + 700.000 + 150.000 \text{ euros} / 54.010,12 \text{ m}^2$ | 70,60 euros/m² |
| REPERCUSSIÓ DELS COSTOS TOTALS PER METRE QUADRAT DE SOSTRE PRIVAT | |
| $2.963.375 + 700.000 + 150.000 \text{ euros} / 47.770,40 \text{ m}^2$ | 79,83 euros/m² |

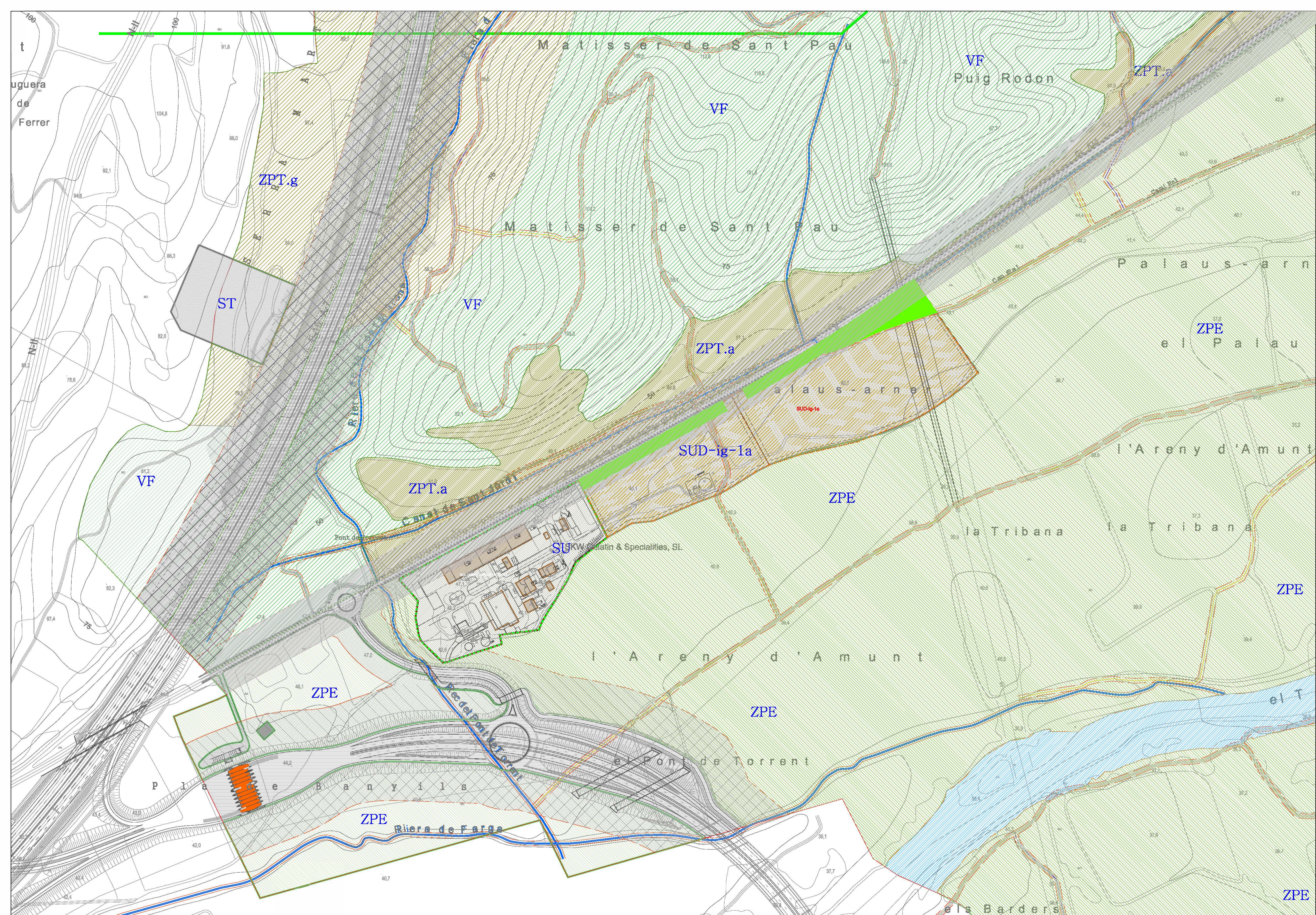
Els valors de repercussió per metre quadrat de sòl i de sostre obtinguts de 136 i 144 euros son considerablement superiors als valors de repercussió dels costos totals del sector per metre quadrat de 70,60 euros/m² de sòl i 79,83 euros/m² de sostre.

Els números obtinguts a aquesta justificació corresponen a l'escenari més desfavorable.

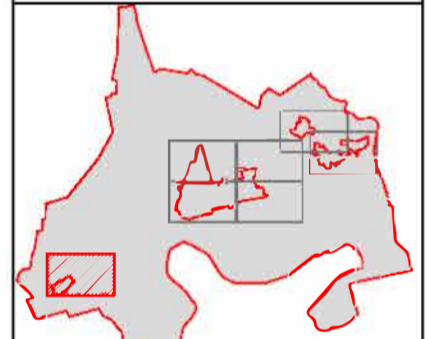
3. PLÀNOLS

07g Ordenació sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable. Plànol vigent

07g Ordenació sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable. Plànol modificat



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL - MODIFICACIÓ PUNTUAL 3
AJUNTAMENT DE CERVÀ DE TER



| | |
|--|---------------------------------|
| | Terme Municipal |
| | Sòl Urbà |
| | Sòl Urbanitzable delimitat |
| | Poligona Actuació Urbanística |
| | Autopistes |
| | Carrers privats |
| | Carrers públics - Ajuntament |
| | Àrea de qualificació de carrers |
| | Edificacions en S.N.U. |

| | | |
|--|------|--|
| | IG1 | Àgula |
| | IG2 | Àgula: Àgula per habitatge residencial |
| | IG3 | Àgula: Àgula de tipus residencial |
| | IG4 | Àgula: Àgula de tipus comercial |
| | IG5 | Àgula: Àgula de tipus industrial |
| | IG6 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG7 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG8 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG9 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG10 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG11 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG12 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG13 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG14 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG15 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG16 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG17 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG18 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG19 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG20 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG21 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG22 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG23 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG24 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG25 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG26 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG27 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG28 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG29 | Àgula: Àgula de tipus terciària |
| | IG30 | Àgula: Àgula de tipus terciària |

| | | |
|--|------|--------------|
| | Em1 | Edificacions |
| | Em2 | Edificacions |
| | Em3 | Edificacions |
| | Em4 | Edificacions |
| | Em5 | Edificacions |
| | Em6 | Edificacions |
| | Em7 | Edificacions |
| | Em8 | Edificacions |
| | Em9 | Edificacions |
| | Em10 | Edificacions |
| | Em11 | Edificacions |
| | Em12 | Edificacions |
| | Em13 | Edificacions |
| | Em14 | Edificacions |
| | Em15 | Edificacions |
| | Em16 | Edificacions |
| | Em17 | Edificacions |
| | Em18 | Edificacions |
| | Em19 | Edificacions |
| | Em20 | Edificacions |
| | Em21 | Edificacions |
| | Em22 | Edificacions |
| | Em23 | Edificacions |
| | Em24 | Edificacions |
| | Em25 | Edificacions |
| | Em26 | Edificacions |
| | Em27 | Edificacions |
| | Em28 | Edificacions |
| | Em29 | Edificacions |
| | Em30 | Edificacions |

| | | |
|--|-------|---------------------------------|
| | Co | Zona Cooperativa |
| | In | Indústria |
| | Ig | Indústria Gen |
| | Eq | Equipaments |
| | Eq1 | Equip. Esports |
| | Eq2 | Equip. Santitat/Assistència |
| | Eq3 | Equip. Socio-Cultural-Recreatiu |
| | Eq4 | Equip. Esportiu-Recreatiu |
| | Eq5 | Equip. Administratiu |
| | Eq6 | Equip. Cultural |
| | Eq7 | Equip. Recreatiu |
| | Eq8 | Equip. Recreatiu |
| | Eq9 | Equip. Recreatiu |
| | Eq10 | Equip. Recreatiu |
| | Eq11 | Equip. Recreatiu |
| | Eq12 | Equip. Recreatiu |
| | Eq13 | Equip. Recreatiu |
| | Eq14 | Equip. Recreatiu |
| | Eq15 | Equip. Recreatiu |
| | Eq16 | Equip. Recreatiu |
| | Eq17 | Equip. Recreatiu |
| | Eq18 | Equip. Recreatiu |
| | Eq19 | Equip. Recreatiu |
| | Eq20 | Equip. Recreatiu |
| | Eq21 | Equip. Recreatiu |
| | Eq22 | Equip. Recreatiu |
| | Eq23 | Equip. Recreatiu |
| | Eq24 | Equip. Recreatiu |
| | Eq25 | Equip. Recreatiu |
| | Eq26 | Equip. Recreatiu |
| | Eq27 | Equip. Recreatiu |
| | Eq28 | Equip. Recreatiu |
| | Eq29 | Equip. Recreatiu |
| | Eq30 | Equip. Recreatiu |
| | Eq31 | Equip. Recreatiu |
| | Eq32 | Equip. Recreatiu |
| | Eq33 | Equip. Recreatiu |
| | Eq34 | Equip. Recreatiu |
| | Eq35 | Equip. Recreatiu |
| | Eq36 | Equip. Recreatiu |
| | Eq37 | Equip. Recreatiu |
| | Eq38 | Equip. Recreatiu |
| | Eq39 | Equip. Recreatiu |
| | Eq40 | Equip. Recreatiu |
| | Eq41 | Equip. Recreatiu |
| | Eq42 | Equip. Recreatiu |
| | Eq43 | Equip. Recreatiu |
| | Eq44 | Equip. Recreatiu |
| | Eq45 | Equip. Recreatiu |
| | Eq46 | Equip. Recreatiu |
| | Eq47 | Equip. Recreatiu |
| | Eq48 | Equip. Recreatiu |
| | Eq49 | Equip. Recreatiu |
| | Eq50 | Equip. Recreatiu |
| | Eq51 | Equip. Recreatiu |
| | Eq52 | Equip. Recreatiu |
| | Eq53 | Equip. Recreatiu |
| | Eq54 | Equip. Recreatiu |
| | Eq55 | Equip. Recreatiu |
| | Eq56 | Equip. Recreatiu |
| | Eq57 | Equip. Recreatiu |
| | Eq58 | Equip. Recreatiu |
| | Eq59 | Equip. Recreatiu |
| | Eq60 | Equip. Recreatiu |
| | Eq61 | Equip. Recreatiu |
| | Eq62 | Equip. Recreatiu |
| | Eq63 | Equip. Recreatiu |
| | Eq64 | Equip. Recreatiu |
| | Eq65 | Equip. Recreatiu |
| | Eq66 | Equip. Recreatiu |
| | Eq67 | Equip. Recreatiu |
| | Eq68 | Equip. Recreatiu |
| | Eq69 | Equip. Recreatiu |
| | Eq70 | Equip. Recreatiu |
| | Eq71 | Equip. Recreatiu |
| | Eq72 | Equip. Recreatiu |
| | Eq73 | Equip. Recreatiu |
| | Eq74 | Equip. Recreatiu |
| | Eq75 | Equip. Recreatiu |
| | Eq76 | Equip. Recreatiu |
| | Eq77 | Equip. Recreatiu |
| | Eq78 | Equip. Recreatiu |
| | Eq79 | Equip. Recreatiu |
| | Eq80 | Equip. Recreatiu |
| | Eq81 | Equip. Recreatiu |
| | Eq82 | Equip. Recreatiu |
| | Eq83 | Equip. Recreatiu |
| | Eq84 | Equip. Recreatiu |
| | Eq85 | Equip. Recreatiu |
| | Eq86 | Equip. Recreatiu |
| | Eq87 | Equip. Recreatiu |
| | Eq88 | Equip. Recreatiu |
| | Eq89 | Equip. Recreatiu |
| | Eq90 | Equip. Recreatiu |
| | Eq91 | Equip. Recreatiu |
| | Eq92 | Equip. Recreatiu |
| | Eq93 | Equip. Recreatiu |
| | Eq94 | Equip. Recreatiu |
| | Eq95 | Equip. Recreatiu |
| | Eq96 | Equip. Recreatiu |
| | Eq97 | Equip. Recreatiu |
| | Eq98 | Equip. Recreatiu |
| | Eq99 | Equip. Recreatiu |
| | Eq100 | Equip. Recreatiu |

