



PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR “SAU 3” SANT JOAN DE MOLLET- GIRONA

NOVEMBRE 2014

DOCUMENT 1: MEMÒRIA INFORMATIVA

DOCUMENT 2: MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

DOCUMENT 3: PLA D'ETAPES I DIVISIÓ POLIGONAL

DOCUMENT 4: NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT 5: MEMÒRIA DE LA URBANITZACIÓ I ELS SERVEIS

DOCUMENT 6: PRESSUPOST

DOCUMENT 7: AVALUACIÓ ECONÒMICA I VIABILITAT

DOCUMENT 8: PLÀNOLS

ANNEX 1: INFORME AMBIENTAL

ANNEX 2: ESTUDI DE MOBILITAT

ANNEX 3 MEMÒRIA SOCIAL

ANNEX 4: Acord CTU de Girona sessió 10/10/2014

1. OBJECTE
2. INICIATIVA DEL PLA PARCIAL
3. EQUIP REDACTOR
4. ANTECEDENTS
5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT
6. EMPLAÇAMENT I ÀMBIT
7. CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL
8. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRENY I USOS DEL SÒL I DE LES EDIFICACIONS
9. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL
10. SERVEIS EXISTENTS
11. AFECCIONS IMPOSADES PER LA LEGISLACIÓ SECTORIAL
12. DOCUMENTACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC.

1. OBJECTE

Es objecte del present Pla Parcial Urbanístic, el desenvolupament del Sòl Urbanitzable Delimitat industrial SAU 3^a, segons les prescripcions definides en les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Joan de Mollet, aprovades definitivament en data 28 de març del 2000 i la Modificació Puntual de Planejament de les NNSS Sector SAU3, aprovada definitivament per acord de la CTU de Girona de data 10 d'Octubre de 2014.

2. INICIATIVA DEL PLA PARCIAL

La iniciativa del present Pla Parcial Urbanístic correspon a Maquinaria Auladell, amb adreça a efectes de notificacions al C/ Sant Joan Bosco,39 codi postal 17007 Girona, telèfon 972 20 91 91 i correu electrònic crigersa@grn.es

3. EQUIP REDACTOR

El present Pla Parcial Urbanístic ha estat redactat per Joaquim Bover i Busquet, Arquitecte, amb NIF 40257691D i domicili al carrer Barcelona,11, 17001 de Girona i col·legiat núm. 5115-2 pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya i correu electrònic arquitectes@kgb.cat.

4. ANTECEDENTS

El mes de setembre de 2008 es va presentar a l'Ajuntament de Sant Joan de Mollet el Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SAU-3, ajustat als paràmetres que determinen les NNSS de Planejament.

D'una reunió entre els serveis jurídics i tècnics de l'Ajuntament de Sant Joan de Mollet i l'arquitecte redactor, l'ajuntament proposa deixar en suspens la tramitació del projecte presentat i iniciar la redacció d'una modificació puntual de les Normes Subsidiàries del sector SAU-3, amb les consideracions que s'especifiquen a continuació.

Sector SAU 3

Delimitar un nou perímetre del sector urbanitzable SAU 3 per garantir la protecció de la vegetació i orografia i ordenar l'edificació sobre la plataforma anivellada existent.

Posteriorment, L'Ajuntament de Sant Joan de Mollet va redactar un Avanç de Pla per a la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament del Sector de SAU-3 i la Unitat Aconda.

Aquest document inicial englobava la modificació de dos àmbits geogràficament propers però diferenciats en el desenvolupament urbanístic.

En data març de 2011, els Serveis Territorials de Girona d'Avaluació Ambiental del Departament de Territori i Sostenibilitat va emetre informe analitzant el document de referència, fixant els criteris que s'han d'incloure en el document urbanístic de Modificació Puntual i en l'informe de Sostenibilitat Ambiental.

Vistes de nou les propostes de modificació del planejament vigent, l'Ajuntament creu més convenient tramitar els àmbits de modificació en dos expedients, a la vista que els objectius de les propostes són molt diferents. Per tant, es tramitarà un expedient referent a "Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Joan de Mollet "Sector SAU-3", i un altre expedient de "Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Joan de Mollet "Unitat Aconda".

En data 28 de setembre de 2012 l'Ajuntament de Sant Joan de Mollet va aprovar inicialment l'expedient de Modificació Puntual de Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Joan de Mollet "Sector SAU-3". Es va publicar l'edicta al BOP 211 de 05/12/2012.

En data 10 de gener de 2013, el tècnic municipal va emetre informe, en el que es requereix que el promotor incorpori al document les consideracions d'aquests informe i els de les administracions, així com les consideracions de l'al·legació presentada pel Sr. Lluís Martí Mas. Tots aquests documents figuren com a annexes d'aquesta modificació de planejament.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 02/05/2013, va emetre informe sobre el document de Modificació Puntual de les NNSS de Planejament amb les següents prescripcions.

Incorporació de nous apartats a la memòria i noves condicions a la normativa.
Incorporació en l'apartat de avaluació econòmica i financera l'estudi de viabilitat de la proposta.
Completar l'Agenda d'actuació que fixa terminis pel desenvolupament dels projectes d'urbanització i reparcel·lació urbanística.

Incorporar carta de compromís de Maquinaria Auladell, propietari majoritari de l'àmbit del SAU 3, acceptant la càrrega de la cessió de 500 m2 de sòl, dintre aquest àmbit per formalitzar les cessions corresponents al Polígon d'Actuació Aconda.
Requerir informes a els organismes afectats per raó de llurs competències sectorials no inclosos en l'expedient.

Posteriorment s'han incorporat en el document de Modificació Puntual, informes de la Direcció General de Aviació Civil; Institut Geològic de Catalunya, de la Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental i de la Direcció General de Carreteres.

En sessió de data 10 d'Octubre de 2014 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el document de Modificació Puntual de NNSS Sector SAU3.

5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Joan de Mollet, aprovades definitivament en data 28 de març del 2000, el Pla territorial Parcial de les Comarques Gironines (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010 i la Modificació Puntual de Planejament de les NNSS Sector SAU3, aprovada definitivament per acord de la CTU de Girona de data 10 d'Octubre de 2014.

Sòl urbanitzable, regulat per l'article 89 de les NNSS

Art. 89 – SAU 3 (NNSS)

1. Objectius

Oferir sòl per a ús industrial destinat a la implantació de petites i mitjanes indústries i magatzems que per les característiques de l'activitat o dels productes o materials utilitzats, no generin situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques, o de contaminació al medi ambient.

Donat que la zona industrial es troba al inici de l'Avinguda de la Generalitat, la cessió de l'espai lliure es dividirà en dues parts:

- una part es disposarà a tot el llarg de la carretera, per tal de separar-se de les naus, i oferir un primer pla arbrat,
- a segona part es reservarà per protegir l'alzinar situat al nord del sector.

2. Superfícies i paràmetres globals

Superfície total SAU-3:	26.775 m ²
Edificabilitat bruta màxima:	0.65 m ² sostre/m ² sòl
Cessions mínimes obligatòries per a sistemes:	
Viari:	25 %
Parcs i jardins urbans:	10 %
Equipaments:	5%

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

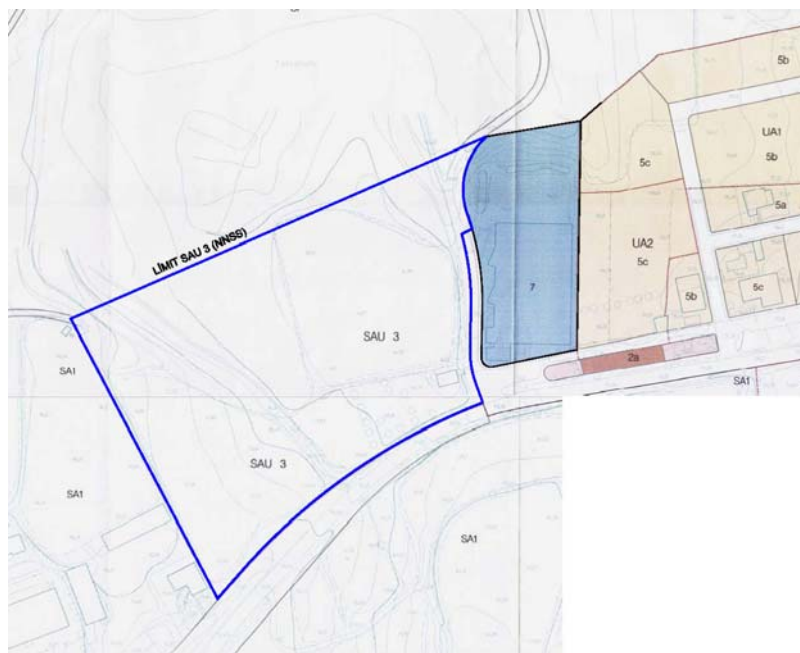
L'ús d'habitatge queda limitat a un habitatge destinat al vigilant de l'empresa per a cada instal·lació que tingui un mínim de 1.500 m² de sostre construït.

Les condicions d'ordenació, edificació i ús es regulen a l'article 86 precedent de les condicions del sòl apte per urbanitzar.

4. Condicions de gestió

La tramitació es realitzarà amb Pla Parcial d'iniciativa privada.

El sistema de gestió serà per compensació.



Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

En data 14 de setembre de 2010, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla territorial Parcial de les Comarques Gironines (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010). Aquest planejament qualifica el sòl objecte d'aquesta modificació amb una tipologia de Sòl de Protecció Preventiva, regulat per l'article 2.11 de la normativa.

Article 2.11 Sòl de protecció preventiva: regulació

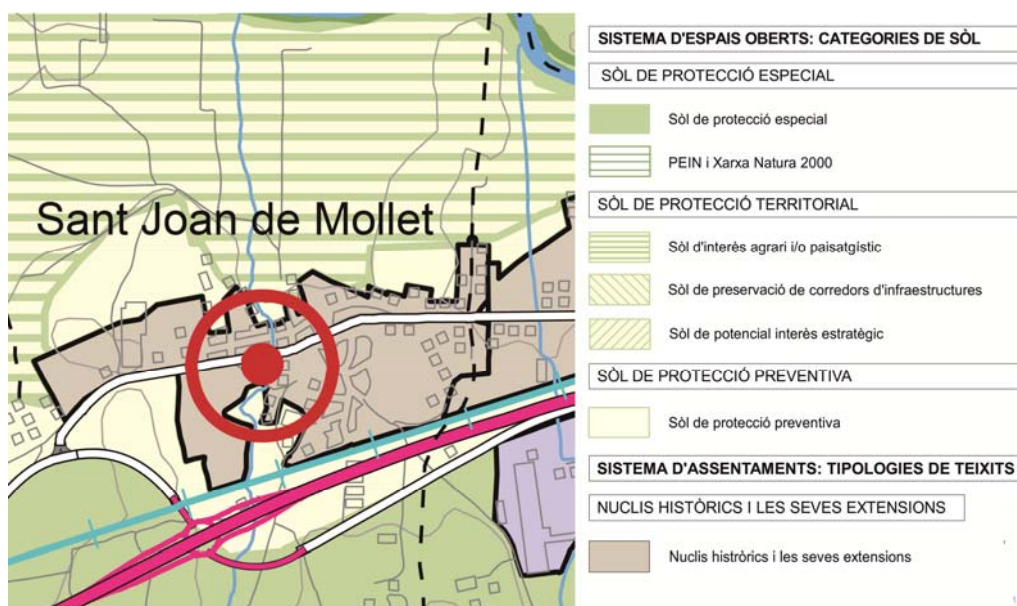
1. El sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).
2. Els plans d'ordenació urbanística municipal pot, si s'escau, classificar com a urbanitzable les peces de sòl de protecció preventiva que tinguin la localització i la proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el Pla d'ordenació urbanística municipal adopti d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà que en cada cas estableix el Pla, tenint present els valors naturals, ambientals i/o agraris a preservar. Si, per raons d'interès general, fos necessària la classificació d'alguna peça aïllada per a la continuïtat d'alguna activitat, aquesta s'ha d'ajustar als criteris restrictius de l'apartat 6 de l'article 2.15.

3. El sòl de protecció preventiva que mantingui la classificació de sòl no urbanitzable continua subjecte a les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl, amb les especificacions que estableixi en cada cas el Pla d'ordenació urbanística municipal i altres instruments de planejament urbanístic, si escau. Sense perjudici de les restriccions específiques per a determinades àrees establertes en el Pla d'ordenació urbanística municipal o altres instruments urbanístics, cal considerar, en general, el sòl de protecció preventiva com una opció preferent davant de la del sòl de protecció territorial per a implantacions admeses en sòl no urbanitzable.

4. Els plans municipals han de posar una especial atenció en l'ordenació de l'àmbit del sòl de protecció preventiva, sense perjudici de la capacitat del Pla d'ordenació urbanística municipal de precisar, d'acord amb el Pla territorial, l'ordenació de tot el sòl no urbanitzable del terme municipal. El Pla estableix a l'article 2.13 d'aquestes normes, recomanacions per a una adequada ordenació del sòl no urbanitzable en el planejament urbanístic i, en el seu títol sisè, així com en les disposicions transitòries, condicions d'integració paisatgística en els espais oberts.

5. El Pla determina alguns espais de sòl de protecció preventiva a l'entorn d'activitats econòmiques existents aïllades en els municipis de Cervià de Ter, Sant Gregori i Vall-llobrega, que, atenent els arguments expressats en la informació pública, el Pla considera que cal facilitar-ne la continuïtat, i l'ampliació si és necessària, mitjançant el procediment urbanístic pertinent en cada cas. El planejament urbanístic municipal ha d'establir, si s'escau, les condicions de la transformació d'aquest sòl evitant la parcel·lació per a usos aliens a l'activitat implantada o a les finalitats específiques assenyalades en el Pla.

6. La formalització del connector, previst en sòl de protecció preventiva, entre els espais de la Xarxa Natura 2000 del riu Ter i Les Gavarres, que es localitza al nord de Montjuïc, al municipi de Girona, ha de tenir una amplada suficient per garantir-ne la funcionalitat i assolir el màxim perímetre de contacte amb l'espai de Les Gavarres.



Sector de Desenvolupament Industrial (SAU-3)

Modificació Puntual de Planejament de les NNSS Sector SAU3, aprovada definitivament per acord de la CTU de Girona de data 10 d'Octubre de 2014.

Art.1 Sector de Desenvolupament Industrial (SAU-3)

1. Objectius

Oferir sòl per a ús industrial destinat a la implantació de petites i mitjanes indústries i magatzems que per les característiques de l'activitat o dels productes o materials utilitzats, no generin situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques, o de contaminació al medi ambient.

2. Superfícies i paràmetres globals

Superfície total SAU-3:

41.100 m²

Edificabilitat bruta màxima: 0,4272 m² sostre/m² sòl
 Cessions mínimes obligatòries per a sistemes:
 Viari: 18 %
 Places i jardins urbans: 10 %
 Equipaments: 5 %
 Serveis tècnics: 1 %

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ús d'habitatge queda limitat a un habitatge destinat al vigilant de l'empresa per a cada instal·lació que tingui un mínim de 1.500 m² de sostre construït.

Les condicions d'ordenació, edificació i ús es regulen a l'article 86 precedent de les condicions del sòl apte per urbanitzar.

Paràmetres edificables segons determinacions de l'art. 86 de les NNSS

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació industrial entre mitgeres, amb alineació de vial.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim de parcel·la	10 m
Parcel·la mínima	400 m

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació	edificació aïllada i agrupada
Edificabilitat màxima	1,2 m ² st/m ² sòl
Ocupació màxima	80 %
Planta baixa	d'acord amb l'article 28
Alçada reguladora màxima	11 m a justificar segons activitat
Nombre màxim de plantes	2
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	d'acord amb l'article 41 NNSS
Separacions mínimes al carrer	3 m
al fons de parcel·la	4 m
als laterals de parcel·la	-
Construcció auxiliar	Dintre dels paràmetres de l'edificació principal
Alçada lliure mínima Planta baixa	3,5 m
Planta pis	3 m
Elements sortints	D'acord amb l'art. 42 NNSS
Cossos sortints	D'acord amb l'art. 42 NNSS
Tractament espai lliure	Es plantarà un mínim de 1 arbre cada 7,5 metres lineals als llindecs amb camins i altres zones que no tinguin qualificació industrial
Soterranis	Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació

L'àmbit de referència està inclòs dintre les zones i espais afectats per Servituds Aeronàutiques Legals. Per l'execució de qualsevol construcció o instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors, mitjans per la construcció, com grues o similars), es requerirà informe favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

4. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	Industrial en categories 1 ^a , 2 ^a i 3 ^a Magatzems i indústries de transformació per manufacturats. Deixalleria industrial i selecció de residus per la futura transformació reutilització, reciclatge o etiquetatge pel tractament especialitzat posterior
Dotació mínima d'aparcament	1 per cada 100 m ² edificats

Es qualifica l'1% de la superfície de l'àmbit per a Serveis Tècnics. Aquest sòl es delimitarà per la futura ubicació d'un sistema de depuració autònom. En cas que

l'Agència Catalana de l'Aigua pugui admetre la connexió a l'EDAR, aquest sòl tindrà la consideració d'equipament privat.

4. Condicions paisatgístiques

Com a principal mesura correctora de les visuals en relació a la CC-255z i els espais edificables, així com en la transició entre el sòl industrial edificable i el sòl no urbanitzable en els límits nord i nord est del sector es crearan pantalles vegetals amb espècies arbòries autòctones i adaptades al lloc.

Els petits àmbits forestals que queden dins el sòl privat lliure d'edificació, es mantindran en el seu estat actual i quedarà prohibit qualsevol actuació de tala o modificació de l'entorn.

Per tal de minimitzar la visibilitat de la nau des del sòl no urbanitzable, s'utilitzaran colors similars a l'entorn (marró, verd, etc.), tant en l'edificació principal com a les tanques i en qualsevol element visible. En l'àrea de contacte amb el sòl no urbanitzable (pati posterior), es col·locaran barreres vegetals per integrar l'edificació dins el paisatge.

5. Condicions de l'entorn

El vial existent que limita la transició entre l'àmbit de sòl urbanitzable SAU 3 i el sòl urbà industrial (clau 7), es tractarà de forma global en els documents que es redactin pel desenvolupament del planejament urbanístic i per l'implantació de tots els serveis urbanístics.

El límit Est d'aquesta modificació és la vorera existent que queda incorporada en l'àmbit del sòl urbà. El límit Nord confronta amb el sòl urbà industrial i quedarà delimitat per una tanca de protecció amb barrera vegetal.

Per garantir els límits de transició amb el sòl no urbanitzable forestal, correspondrà a la vialitat del sector de desenvolupament l'ajustament del seu traçat al límit Nord. Des de aquesta vialitat es disposarà d'un accés al camí a la Tarranella.

6. Condicions de gestió

L'execució o la gestió del planejament urbanístic del Sector de Desenvolupament Industrial (SAU-3) s'efectuarà mitjançant el sistema de compensació bàsica.

L'ordenació d'aquest sector, cal considerar-lo conjunt amb el polígon d'actuació urbanística "Aconda". Els documents de Pla Parcial i Projecte d'Urbanització donaran resposta conjunta als problemes comuns dels dos àmbits, transició amb el sòl no urbanitzable, protecció dels espais forestals existents i del sistema viari comú.

En aquest sentit i per tal de donar resposta a les conclusions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, respecte al sanejament en el sector Aconda hi ha una reserva de sòl suficient per la instal·lació d'un sistema de depuració sectorial. El PPU contemplarà amb partida específica pressupostària d'instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector de planejament derivat (industrial) i del sòl urbà no consolidat (MP NNSS sector SAU3), d'acord amb allò informat en l'apartat de consideracions generals Expedient UDPH2013000588, sens perjudici de que en el tràmit del corresponent projecte d'urbanització l'Agència avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors del sistema públic de sanejament.

Les xarxes de sanejament seran separatives i s'haurà d'incorporar un tractament de les aigües d'escorrentia, independent del tractament d'aigües residuals.

El document d'ordenació de planejament derivat que es redacti incorporarà els condicionants de proposta de conveni urbanístic que es proposen en l'informe de l'Agència catalana de l'Aigua i que s'adjunten com a document vinculant en el present document.

El Projecte de PPU i el d'urbanització hauran de justificar que l'abastament d'aigua potable no modificarà ni variarà la pressió dels sectors consolidats, en compliment al que estableix l'informe de la Companyia subministradora d'aigua potable PRODAISA.

El projecte ha d'incloure totes les indicacions de l'informe emès per la Direcció General de Aviación Civil. Plànol de les Servituds Aeronauticas de l'Aeroport de Girona, zona de maniobra d'aproximació Frustada VOR RWY 02. Han de tenir en compte que no poden sobrepassar les limitacions establertes per la servitud indicada en tots els seus elements com, antenes,

parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, rètols, remats decoratius, etc. Inclòs grues de construcció i similars.

Tanmateix, com que la propietat majoritària del sòl es dels mateixos titulars que "Aconda", es fa una reserva de 500 m² de sòl de cessió en l' àmbit del SAU 3 que corresponen a les cessions obligatòries de la Unitat d' Actuació "Aconda".

7. Requeriments ambientals

- Els documents de planejament derivat que es redactin per al desenvolupament d'aquest sector, inclouran en la seva documentació l'afectació dels sistemes d'abastament d'aigua i de sanejament, així com la recollida i conducció d'aigües pluvials del nou sòl industrial ampliat, en relació a les xarxes municipals i a les finques veïnes.
- Tractament dels patis situats a l'oest, per tal que aquests ajudin a la integració de la nau en el seu entorn, evitant els contenidors i magatzems exteriors, o fent que aquests siguin el mínim visible des de l'exterior. Per tal d'afavorir la infiltració de les aigües plujanes, els patis resultants es podran pavimentar fins a un 50 % de la seva superfície.
- Es limitaran els cartells publicitaris de manera que aquests només siguin visibles des de la carretera i/o carrer d'accés. Es procurarà evitar els de tipus lumínic.
- Es garantirà l'aïllament acústic de les edificacions, i s'evitarà la realització d'activitats a l'aire lliure, etc.
- Es limitarà l'enllumenat exterior per a evitar els fluxos d'intrusió lumínica i l'impacte negatiu sobre els organismes vius.
- S'adopten els criteris tècnics fonamentals de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn: tant en la xarxa viària com a l'exterior de les naus industrials.
- L'enllumenat serà de baix consum en espais oberts públics i privats: làmpades de vapor de sodi d'alta pressió amb rellotges astronòmic i regulador de flux, i la projecció de la llum per sota la horitzontal.
- S'establiran els espais suficients en els espais públics destinats a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per optimitzar les operacions de recollida i transport de residus: es disposarà d'un espai amb dimensions suficients per a l'emmagatzematge de residus, amb separació de les fraccions de recollida selectiva.

8. Requeriments referents a la Prevenció d'Incendis

En la zona forestal límit es disposarà d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada. per tal d'evitar el risc d'incendi. Aquesta franja de protecció tindrà accessos suficients, des de la xarxa viària del sector, que garanteixin l'execució del manteniment. En cas necessari, es realitzaran actuacions de restauració i tractament de la vegetació, d'acord amb l'Annex 2 del Decret 123/2005 de Mesures de Prevenció d'Incendis Forestals. L'avaluació econòmica i financera del planejament derivat fixarà com a despeses les obligacions del manteniment de l'esmentada franja.

En el planejament derivat es fixaran els requeriments de protecció contra incendis i la implantació d'hidrants per donar compliment al Decret 64/1995, Decret 123/2005, Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP-120.

Per a l'obtenció de les llicències d'edificació caldrà que es presenti i s'aprovi un projecte de protecció contra incendis que justifiqui el compliment de l'Annex II del Reial Decret 2267/2004.

9. D'acord amb les determinacions de l'article 45.1 del Text Refós Decret Legislatiu 1/2010 i Llei 3/2012, els propietaris cediran el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector, lliure de càrregues urbanístiques.



6. EMPLAÇAMENT I ÀMBIT

L' àmbit del PPU SAU 3 es troba classificat, com a Sòl Urbanitzable, Delimitat, Desenvolupament industrial.

L'àmbit on es desenvolupa, té una superfície de 41.225 m², i els seus límits son els següents:

- al nord : Limita amb el sòl no urbanitzable
- a l'oest : Limita amb el sòl no urbanitzable.
- a l'est : Limita amb la vorera del vial existent que forma part del sòl industrial Aconda.
- al sud : Limita amb la carretera C-255 z

7. CONVENIÈNCIA, I JUSTIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL

L'objectiu principal del present Pla Parcial Urbanístic, es el desenvolupament d'un sector de caràcter industrial, impulsat per els propietaris majoritaris d'aquest àmbit urbanístic.

D'acord amb les determinacions de l'article 97.1 del Text Refós del DL 1/2010 i Llei 3/2012, es justifica aquest modificació de planejament en virtut a :

Es delimita un major àmbit al Nord que garanteix la localització de la futura edificació en la plataforma anivellada existent i la protecció de massa arbòria circumscrita.

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines permet classificar com a urbanitzable peces de sòl de protecció preventiva que tinguin la localització i la proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el planejament urbanístic municipal adopti d'acord amb les estratègies de desenvolupament.

Aquest Pla Parcial Urbanístic, possibilitat una vegada aprovats els documents urbanístics corresponents la instal·lació de una nova industria de derivats del paper amb la creació de 25 llocs de treball directes, son els arguments que justifiquen els

interessos públics i privats concurrents per la tramitació i aprovació del present document de modificació puntual.

No es modifica el sostre previst en el document de les NNSS de l'article 89 de la normativa de les normes. Per tal de facilitar la consolidació de la nova indústria d'acord amb les tecnologies actuals de magatzematge en vertical, el Pla Parcial urbanístic estableix una major alçada reguladora a la que preveien les NNSS possibilitant que a l'interior de la nau puguin maniobrar "toros" de 11 metres. Així mateix poder tal de poder garantir la màxima ocupació del sostre edificable en planta baixa es proposa que la separació de l'edificació respecte dels carrers sigui de 3 metres.

S'estableix que els espais lliures compleixen les dues funcions proposades: fer de pantalla visual de les futures naus industrials en relació a la carretera C-255z i per altra banda establir una franja suficient que garanteixi l'adequada transició entre el sòl urbanitzable industrial i el no urbanitzable.

La ordenació del nou sector es fa en concordança amb el polígon d'actuació urbanística veí Aconda per tal de donar resposta conjunta als problemes comuns que es plantegen a la zona, els sistema viari és comú i avui està totalment consolidat, urbanitzat, només falta la encintat i vorera del sector SAU-3 i les escomeses de serveis corresponents a les futures parcel·les que en resultin.

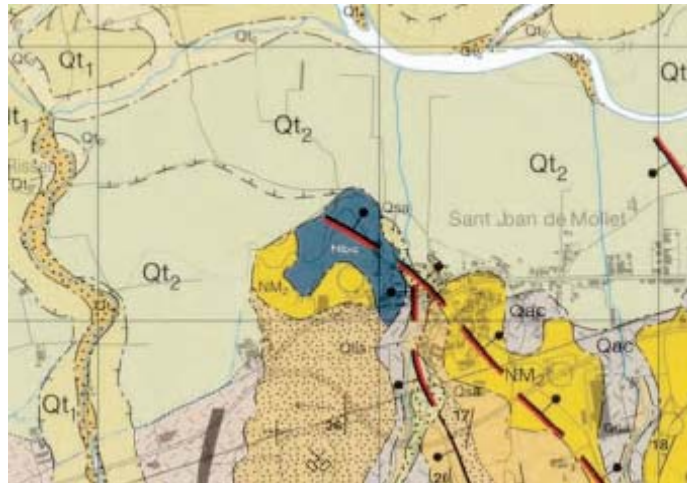
En relació a la C-255z i el sector la proposta de situació dels equipament ajustat al camí, vial de connexió amb la traça de carrilet l'edificació del solar destinat a equipament estarà situada fora de a zona de servitud de la carretera C-255z.

8. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRENY I USOS DEL SÒL I DE LES EDIFICACIONS

El sector de Terranella se situa geogràficament al municipi de Sant Joan de Mollet a la comarca del Gironès. El territori que ocupa correspon a una àrea limítrofa entre els estreps orientals de la Serralada Transversal i la Depressió de l'Empordà.

La Serralada Transversal està formada per materials eocens afectats per fractures l'esglaonament de les quals provoca el progressiu enfonsament de la serralada per sota la Depressió de l'Empordà. Durant el Neogen aquesta depressió es va omplir de materials terrígens aportats per sistemes de ventalls al·luvials procedents dels relleus circumdants. En el període quaternari es van desenvolupar diverses unitats fluvials relacionades amb els principals cursos hídrics que solquen la zona, i unitats col·luvials associades amb els processos d'estabilització dels vessants naturals.

En el municipi de Sant Joan de Mollet, i més concretament en el sector de Terranella, el substrat geològic està constituït per materials gresos i lutítics eocens (EBv3), formats per una alternança de nivells de graves i sorres amb trams argilosos de color ocre i vermell (epígraf NM2) i volcànics (Nbc) d'edat miocena. A les parts topogràficament més baixes, situades al N i just fora de l'àmbit de les tres modificacions, el conjunt anterior apareix recobert per sediments quaternaris de terrassa 2 del riu Ter que corresponen a graves i gravetes amb matriu sorrenca-llimosa cap a sostre (epígraf Qt2).



EB1	L'unitat és formada per l'alternança de nivells conglomeràtics de guix compactats amb 1-4 metres. La fracció fina de la predominant. Els còdols més abundants són els de molins marabòtics i els de calcàries massives, per sobre d'elles queden l'olives i la trúbren en proporció variable. La unitat és frega intercalada i a sobre de la unitat EB1, de manera transicional, s'hi punta amb el certament superior per ser net i fins i tot discordant. El gruix de la unitat és molt irregular i la seva altura incompleta. Fineses fàcils i de poca duresa. Són atribuïda al Pliocè superior i Pliocè.	NM1	Nivells de conglomerats i grans formats caràcters intermitents de argiles vermelles, que formen cicles desèrtics. Els nivells de conglomerats, generalment poc orientats, estan caracteritzats per còdols de calcàries i grans bosses granítics; requereixen moltíssimes argiles i en menor proporció còdols de molins marabòtics. La base de l'estructura està en argiles massives. El gruix de la unitat és molt irregular i la seva altura incompleta. Fineses fàcils i de poca duresa. Són atribuïda al Pliocè superior i Pliocè.
Nivell	Fracció d'argiles (basaltes) formant cicles desèrtics. Els còdols més abundants són els de molins marabòtics i els de calcàries massives, per sobre d'elles queden l'olives i la trúbren en proporció variable. La unitat és frega intercalada i a sobre de la unitat EB1, de manera transicional, s'hi punta amb el certament superior per ser net i fins i tot discordant. El gruix de la unitat és molt irregular i la seva altura incompleta. Fineses fàcils i de poca duresa. Són atribuïda al Pliocè superior i Pliocè.	Qt2	Grans gronxes heteronòmiques amb una forma de base que, cap al nord, guanyen molta finesa i s'acaben argiles amb presència ocasional de còdols rodats de molins marabòtics. Topogràficament situa entre 5 i 10 m d'altura al nord del Ter, mentre que respecte del Ter es situa a 4-6 m. Es desenvolupa respecte la terrassa 3 (C2). El gruix de la unitat és irregular, amb un màxim de 15 m registrats al sondatge a l'oest de la palaneta del Ter. S'interpreta com a sèrie de dipòsits diposats per corrents en règim laminar anastomósat. Terrassa 2. Cronològicament correspon al Pliocè superior.

Les característiques topogràfiques són terrasses a diferent nivell amb cotes que van de la cota més elevada situada al extrem sud oest en la cruïlla de la C-255z amb la zona d'accés del sector, fins a la cota més baixa situada a l'oest del sector amb una diferència de cota de 11 m.

Es tracta d'un sòl originalment agrícola i la seva major part està lliure d'arbrat.

La única edificació existent en l'àmbit del sector SAU3, és el de una construcció tipus barraca de 70 m² situada en el límit sud est i que cal enderrocar.

9. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

La propietat de sòl corresponent al Sector "SAU 3" de Sant Joan de Mollet, pertany als següents propietaris:

Propietari	Parcel·la Cadastral	Finca Registral	Sup. aportada	%
Joan Portulas Font	17178A00100180	536	3.144,40	7,627
Maquinària Auladell, SL	17178A00100181	576	8.251,10	20,015
Maquinària Auladell, SL	17178A00100221	123	25.608,95	62,120
Miquel Lloveras Clota – Dolors Bager Feliu	17178A00100222	565	2.880,45	6,988
Camí	17178A001009029		217,20	0,527
-----	17178A001009028		573,90	1,392
-----	17178A001000223		549,00	1,331
	TOTAL		41.225,00	100,00

10. SERVEIS EXISTENTS

Als plànols d'implantació de serveis (núm. 13,14,15,16,17,18 i 19), on es grafien les xarxes de serveis previstes, també es fa referència als serveis existents que actualment discorren pel sector.

De les consultes efectuades amb les diferents companyies de serveis, s'en desprèn que la dotació de serveis al sector no presenta problemes ni costos excessius doncs bé en el propi àmbit o a distàncies raonables es troben els troncs de serveis necessaris amb dimensionat i subministraments suficients.

11. AFECCIONS IMPOSADES PER LA LEGISLACIÓ SECTORIAL

Direcció General de Carreteres

El desenvolupament de l'àmbit SAU-3 comporta incidència sobre la carretera C-255z pel que fa als aspectes relatius als accessos , usos, ordenació de l'edificació , transit generat i seguretat viària.

D'acord amb l'anàlisi realitzada, es considera que la incidència viària de la Modificació Puntual es compatible amb els requeriments propis de la carretera amb l'ajust del planejament derivat a les següents prescripcions :

La línia d'edificació se situara a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada de la carretera C-255z.

La legislació de carreteres (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, i Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre) és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vitalitat.

La ubicació confrontant del sector SAU-3 amb la carretera C-255z requereix que en el planejament derivat s'inclougui un estudi que valori l'adequació de l'accés previst , coincident amb el de l'àmbit Acorda , a les necessitats del transit previst , que acrediti la necessitat o no d'actuacions viàries i l'ajust d'aquestes als requeriments funcionals , geomètrics i de servei del tram afectat de la carretera , d'acord amb la legislació sectorial vigent. Els costos de les actuacions d'adequació de la carretera que siguin necessàries s'hauran d'incloure en les càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats.

En el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a la carretera es fara d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per el disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya . En cap cas s'admetran rotondes partides ni en general les interseccions en creu. Únicament s'admetran en trams de travessera aquelles interseccions en creu que es justifiqui la seva necessitat per la configuració de la trama urbana.

El planejament derivat i els corresponents projectes d'urbanització 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 enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar , a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents .

No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot alió que estableix la Llei 3/ 1998, de 27 de febrer , de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el reglament corresponent que figura en el Decret 136/1999, de 18 de maig.

El planejament derivat i els projectes d'urbanització hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Girona .

Agència Catalana de l'Aigua

Fora de l'àmbit discorre el rec d'en Vinyals a una distància d'entre 55 metres a l'oest i 150 metres al nord. Aquesta sequia és competència de la Comunitat de Regants de la Sèquia de Vinyals.

La xarxa de sanejament de Sant Joan de Mollet en baixa és municipal i la gestiona l'empresa PRODAISA.

En el sector SAU-3 es contempla un increment de 82 habitants equivalents d'aigües residuals industrials.

D'acord amb la nova redacció de l'article 259 ter del Reglament del domini públic hidràulic, aprovada pel Reial decret 1290/2012, de 7 de setembre s'haurà d'establir, preferentment, xarxes de sanejament separatives i s'haurà d'incorporar un tractament de les aigües d'escorrentia, independentment del tractament d'aigües residuals.

Respecte la xarxa en alta, d'acord amb la situació geogràfica del sector, el sistema públic de sanejament més proper i al qual previsiblement hauria de connectar és l'EDAR de Flaçà l'administració actuant del qual és l'Agència Catalana de l'Aigua.

Atès que els nous desenvolupaments urbanístics previstos a les Normes Subsidiàries es situen en un horitzó futur indeterminat, i que en aquest moment informe no es pot garantir, la connexió al sistema públic de sanejament més proper, es proposa que s'haurà de delimitar una reserva de sòl per tal d'instal·lar una solució autònoma de depuració i incloure la consegüent partida pressupostària. Amb aquesta finalitat, el projecte d'urbanització haurà d'incloure el cost total de la solució global del sanejament (també l'EDAR) a fi que, d'acord amb l'article 120.1.a) del Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, passi a formar part de les despeses a assumir pels propietaris i s'inclouguin a la reparcel·lació com a càrrega real.

L'abocament requerirà l'autorització administrativa prèvia, de conformitat amb l'article 100.1 del Reial decret legislatiu 1/2001, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües i s'haurà de sol·licitar a la Agència Catalana de l'Aigua.

De conformitat amb la nova redacció de l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, aprovada pel Reial decret 1290/2012, de 7 de setembre, l'Ajuntament haurà de comunicar a l'Agència Catalana de l'Aigua el projecte d'urbanització. En aquest tràmit l'Agència Catalana de l'Aigua determinarà, de manera definitiva, en base a l'estat de saturació del sistema, les previsions del PSARU i la valoració d'altres alternatives, si finalment és possible o no la connexió al sistema públic de sanejament.

En el cas que sigui factible la connexió, el SAU 3 assumirà els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament:

El càlcul aproximat que ha establert l'Agència Catalana de l'Aigua i que es formalitzarà en un conveni entre les parts i que es concretarà en el projecte d'urbanització, s'estima en 63.906 euros s/iva. L'import estimat del conveni, que està calculat en funció del nombre d'habitants equivalents del sector i la longitud del col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent de les aigües residuals, pot variar si canvien els valors dels paràmetres utilitzats en el càlcul.

D'acord amb l'article 259 ter del RD 1290/2012, amb la finalitat de reduir convenientment la contaminació generada en episodis de pluja, les xarxes d'aigües pluvials dels nous sectors hauran d'incorporar les obres i instal·lacions que permetin retenir i evacuar adequadament cap a l'estació depuradora d'aigües residuals urbanes les primeres aigües d'escorrentia de

la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes en els episodis esmentats. Els sobreeixidors a la llera hauran de preveure en el brocal de sortida les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per no ocasionar afeccions sobre el domini públic hidràulic ni a tercers.

El municipi de Sant Joan de Mollet s'abasteix amb una xarxa de tipus municipal que dona servei a tot el nucli urbà. Aquesta xarxa no ha tingut problemes de qualitat ni de quantitat, però s'aprecia un problema de manca de regulació en períodes de demanda normal per deficient capacitat d'emmagatzematge del dipòsit actual. Per aquest motiu es preveu la construcció d'un nou dipòsit que augmenti el volum de regulació per poder satisfer les demandes en cas d'avaría.

Per als horitzons d'estudi futurs aquesta xarxa no presenta cap més problema destacable".

12. DOCUMENTACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC.

La documentació que conforma el present Pla Parcial Urbanístic, es la següent:

DOCUMENT 1: Memòria Informativa
DOCUMENT 2: Memòria de l'ordenació
DOCUMENT 3: Pla d'etapes i divisió poligonal
DOCUMENT 4: Nomes Urbanístiques
DOCUMENT 5: Memòria de la urbanització i els serveis
DOCUMENT 6: Avaluació econòmica i viabilitat
DOCUMENT 7: Pressupost
DOCUMENT 8: Plànols

ANNEX 1 Memòria Ambiental de la Modificació Puntual
ANNEX 2 Estudi de mobilitat
ANNEX 3 Memòria Social
ANNEX 4: Acord CTU de Girona sessió 10/10/2014

Sant Joan de Mollet, novembre de 2014

L'Arquitecte



Joaquim Bover Busquet

1. OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA.
2. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA
 - 2.1 La vialitat
 - 2.2 Els espais lliures i els equipaments
 - 2.3 La parcel·lació i l'edificació
3. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES QUANTITATIVES
4. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTANDARDS
5. CESSIONS
 - 5.1 Cessions de sòls qualificats com a sistemes públics
 - 5.2 Cessió de l'aprofitament urbanístic.
6. GESTIÓ DEL PLA PARCIAL I SISTEMA D'ACTUACIÓ.
 - 6.1 Conveniència de la urbanització en relació a la programació del planejament vigent
 - 6.2 Sistema d'actuació
 - 6.3 Forma d'execució de la urbanització, en quan al sistema d'actuació.
 - 6.4 Compromisos del propietaris.

1. OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA.

En el Document 1 MEMORIA INFORMATIVA, s'han descrit, i analitzat els objectius i justificacions per a la redacció del present Pla Parcial.

L'ordenació del sector concreta aquests objectius, tant en l'estructura de la xarxa viària com en l'organització de les diferents zones, espais lliures, equipaments, serveis tècnics i sectors edificables.

Per tant, recollint els objectius plantejats per a la redacció del Pla Parcial, els mateixos objectius serveixen per a descriure els criteris generals, que serien :

- Donar un impuls important al desenvolupament del sector SAU3, com a continuïtat del teixit urbà industrial de Sant Joan de Mollet.
- El desenvolupament del sector ha de consolidar la traça viària urbana d'aquest sector industrial situat al límit oest del municipi i millorar l'accés a la carretera C-255z.
- El present sector PPU SAU3, constitueix un sector destinat a us industrial inclòs en les Normes Subsidiàries de Planejament del any 2000 i a la Modificació Puntual aprovada el 10 d'Octubre de 2014.

2. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

2.1 La vialitat

L'accessibilitat al sector es realitza des de la carretera C-255z al carrer existent que limita la zona de desenvolupament industrial amb la zona urbà industrial Aconda. La nova vialitat es la implantació de un nou carrer de traçat poligonal amb accés des de aquest existent per els límits Sud i Nord. La geometria d'aquest vial s'ha adequat en planta al que figura en els documents de la Modificació Puntual de les NNSS; en quant al seu perfil té un traçat ajustat dintre la plataforma existent per tal d'integrar-se a la topografia, i evitar generar talussos, tant d'excavació com de replè.

La vialitat resultant de tot l'àmbit, es planteja amb una única direcció de circulació correspon al carrer existent, amb una longitud de 175 m.l. i un pendent del 0,70% i al carrer de nova apertura que te quatre trams amb longituds de 73 m.l. i pendent de 0,50% 1er tram, 117 m.l. i 0,55% 2on tram, 118 m.l. i pendent del 0,55% tercer tram i 72 m.l. i pendent del 0,55% en el quart tram. Aquest nou vial es preveu de direcció única amb una secció de 10 m.l. en els trams que limiten amb el sòl no edificable i de 12,5 m.l. en els trams que limiten amb espais propis del àmbit del SAU3. La part de vial existent que queda incorporat dins el SAU3, te una secció de 15 m.l., dels que 12,5 m.l. estan dintre el SAU3 i 2,5 m.l. corresponen a la vorera dins el sòl urbà Aconda.

El vial existent que limiten aquesta transició entre l'àmbit el SAU3 i el sòl urbà industrial, es tracta de forma global en els documents redactats pel desenvolupament del planejament urbanístic i per l' implantació de tots els serveis urbanístics. El límit Est d' aquesta modificació és la vorera existent que queda incorporada en l'àmbit del sòl urbà. El límit Nord confronta amb el sòl urbà industrial i quedarà delimitat per una tanca de protecció amb barrera vegetal.

L'entroncament del carrer existent amb la C-255z, s'ha resolt amb una cruïlla en "T". El desenvolupament d'aquest nou sector industrial i el existent Aconda, generaran molt poc tràfic rodat. Per tant no s'ha cregut necessari la implantació de una rotonda que generaria dificultats d'accés a la cruïlla de la c-255z y la C-66.

2.2 Els espais lliures, equipaments i serveis tècnics.

Els espais lliures d'aquest sector es concentren dins el propi perímetre, en el límit sud oest aprofitant les terrasses mes baixes i limitades pel camí existent que enllaça la C-225 z i el paratge La Tarranella..

Com a principal mesura correctora de les visuals en relació a la CC-255z i els espais edificables, així com en la transició entre el sòl industrial edificable i el sòl no urbanitzable en els límits nord i nord est del sector es fixen pantalles vegetals.

La reserva d'equipaments es concentra en una parcel·la de superfície 2100,00 m², situada a sud del sector, amb accés des de la C-255z.

Es qualifica una parcel·la de superfície 520 m² com a Serveis Tècnics. Aquest sòl que ha de ocuparà la instal·lació del sistema de depuració autònoma que tindrà ús fins que quedi establerta la connexió amb el sistema públic. L'accés es des de la C-255z-

Els espais lliures i barreres vegetals es protegiran i consolidaran amb plantació de d'arbres autòctons tipus Faig (*Fagus sylvatica*), Alzinar muntanyenc (*Quercus ilex*), Roure martinenc (*Quercus pubescens*) i arbusts tipus Boix (*Buxus sempervirens*) i Gatell (*Salix atrocinerea*), utilitzant el sistema de microembassaments, que garanteix i optimitza la infiltració.

2.3 La parcel·lació i l'edificació

Tenint en compte la configuració topogràfica del sector, i després d'analitzar la configuració de la vialitat en el mateix, les zones més aptes per a la implantació de les edificacions, són les situades perimetralment a la nova vialitat.

En l'execució de la urbanització del sector, es preveu realitzar l'esplanació de les parcel·les. Aquestes es deixaran amb una pendent adaptada a la topografia de la vialitat.

El límit de protecció de tota la edificació, queda situat paral·lelament a 25 m. des de la línia blanca de la marge dreta de la C-255z.

3. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES QUANTITATIVES

El següent quadre determina les superfícies dels diferents sistemes públics i de les zones d'aprofitament privat en les que s'ordena el sector:

QUADRE DE SUPERFÍCIES			
	Superfície (m ²)	%	
SISTEMES			
V	Vialitat i camins	7.429	18,021
ELL	Parcs i jardins urbans	8.970	21,758
EQ	Equipaments	2.100	5,094
ST	Serveis Tècnics privats	520	1,262
TOTAL SISTEMES		19.019	46,135
ZONES			
SI	Sectors Industrials	22.206	53,865
TOTAL ZONES		22.206	53,865
TOTAL SECTOR		41.225	100,000

Segons la normativa del document de Modificació Puntual aprovada pel sector SAU3, , l'índex d'edificabilitat bruta del sector haurà d'ésser com a màxim de 0,4272 m²t/m²s, amb el que el sostre màxim edificable en el sector seria de 17.559,80 m²st.

L'edificabilitat global del sector queda regulada pels índex d'edificabilitat nets aplicats a cadascuna de les zones, segons es resumeix en el quadre següent:

CÀLCUL DE L'EDIFICABILITAT I DENSITAT				
Clau	Zones	Superfície m ²	Índex Edificabilitat (m ² st/m ² s)	Edificabilitat (m ² st)
SI-1	Sòl edificable industrial 1	15.750	0,79	12.454,00
SI-2	Sòl edificable industrial 2	6.456	0,79	5.105,80
TOTAL		22.206		17.559,80

L'aprofitament de cada una de les zones edificables es podrà modificar en el posterior Projecte de Reparcel·lació, on quedaran definits exactament els coeficients per a cadascuna de les diferents zones i les parcel·les edificables, sense alterar els paràmetres bàsics que estableix la Modificació Puntual de les NNSS i aquest document de Pla Parcial Urbanístic.

4. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTANDARDS

Tenint en compte els paràmetres urbanístics màxims que es defineixen en el document de Modificació Puntual de les NNSS sector SAU3 de Sant Joan de Mollet, aprovat definitivament el 10/10/2014 i els paràmetres que es defineixen en el present planejament derivat, es pot establir el següent quadre comparatiu:

	Modificació Puntual Sector SAU3	PPU Sector SAU3
TOTAL SECTOR	41.100 m ²	41.225 m ²
SISTEMES		
Vialitat i camins	18,040%	18,021 %
Parcs i Jardins Urbans	20,340%	20,545 %
Reserva Parcs i Jardins "Sector Aconda"	1,216%	1,213 %-
Equipaments	5,110%-	5,094%
Serveis tècnics privats	1,265%-	1,262 %
TOTAL SISTEMES	45,971 %	46,135 %
Índex d'edificabilitat màxim SI-1		0,79 m ² st/m ² s
Índex d'edificabilitat màxim SI-2		0,79 m ² st/m ² s
Índex d'edificabilitat bruta del sector	0,4272 m ² st/m ² s	0,4272 m ² st/m ² s
Edificabilitat màxima del sector	17.559,80 m ² st	17.559,80m ² st

5. CESSIONS

5.1 Cessions de sòls qualificats com a sistemes públics

En virtut del que s'estableix en el document de Modificació Puntual de les NNSS sector SAU3, i segons la legislació urbanística vigent, es defineixen les cessions obligatòries dels terrenys qualificats com a sòl públic que el promotor del Pla Parcial haurà de cedir amb caràcter gratuït a l'administració Pública, dins de l'àmbit del sector.

Els terrenys qualificats com a sòl públic dins de l'àmbit del sector del Pla Parcial són els següents:

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SISTEMES			
		Superfície m ²	%
V	Vialitat i camins	7.429,00	18,021
ELL	Parcs i Jardins Urbans	8.970,00	21,758
EQ	Equipaments	1.200,00	5,094
TOTAL		17.599,00	44,873

S'inclou en la qualificació de Parcs i jardins urbans la cessió de 500 m² que el promotor es vaca comprometre a cedir en referència al desenvolupament del polígon d'actuació Aconda.

5.2 Cessió de l'aprofitament urbanístic.

Tal i com s'ha indicat anteriorment, l'aprofitament urbanístic es definirà exactament en el Projecte de Reparcel·lació.

6. GESTIÓ DEL PLA PARCIAL I SISTEMA D'ACTUACIÓ.

6.1 Conveniència de la urbanització en relació a la programació del planejament vigent

El present Pla Parcial Urbanístic, es troba dins de les previsions de desenvolupament del Sòl Urbanitzable Delimitat industrial SAU 3^a, i les seves prescripcions definides en les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Joan de Mollet, aprovades definitivament en data 28 de març del 2000 i de la Modificació Puntual de Planejament de les NNSS Sector SAU3, aprovada definitivament per acord de la CTU de Girona de data 10 d'Octubre de 2014.

6.2 Sistema d'actuació

Per a l'execució d'aquest planejament derivat, es considera preferent el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica sens perjudici del que preveu l'art. 119.1.d del TRLU. D'acord amb l'article 130 del TRLU en la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris i propietàries aportar els terrenys de cessió obligatòria, executar al seu càrrec la urbanització, i constituir-se, mitjançant document públic, en Junta de Compensació.

6.3 Forma d'execució de la urbanització, en quant al sistema d'actuació

Per a l'execució d'aquest Pla Parcial Urbanístic, s'adoptarà el sistema de Reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació, segons els articles 130, 131, 132 i 134 del TRLU 1/2010 i 170, 171, 172 i 173 del RLU.

6.4 Compromisos dels propietaris

Les persones propietàries aportaran les finques a la reparcel·lació i participaran en el pagament de les despeses d'urbanització en proporció als seus drets en la comunitat de reparcel·lació.

Sant Joan de Mollet, novembre de 2014

L'Arquitecte

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and vertical strokes, positioned above the name.

Joaquim Boyer Busquet

1. Pla d'etapes
2. Divisió poligonal

1. PLA D'ETAPES

L'execució de la urbanització del Pla Parcial, constitueix un únic polígon i es realitzarà en dues etapes d'urbanització amb un període d'execució que s'estableix entre 1 i 5 anys a comptar des de l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització; l'Ajuntament fixarà les condicions per garantir el complet desenvolupament. No obstant, aquest termini podrà perllongar-se per un (1) any més, si així ho fes necessari l'aprovació definitiva de la Reparcel·lació del sector.

La primera etapa, correspondrà a la urbanització dels accessos i del entroncament amb la C-255z, la complementació dels serveis, encintat i pavimentació de voreres i calçada del vial existent Nord Sud, adequació del camí públic limítrof amb la zona d'espais lliures i a les plantacions arbòries i adaptació de la plataforma d'espais lliures.

La segona etapa, serà la que acabi l'urbanització de tot el sector amb l'obertura del nou carrer i amb les plantacions perimetrals que han de configurar les pantalles de transició entre el sòl industrial i el sòl no urbanitzable.

2. DIVISIÓ POLIGONAL

El sector constitueix un únic polígon d'actuació.

Sant Joan de Mollet, novembre de 2014

L'Arquitecte



Joaquim Boyer Busquet

CAPITOL I DISPOSICIONS GENERALS

- Art. 1. Àmbit d'aplicació
- Art. 2. Vigència del Pla Parcial
- Art. 3. Obligatorietat
- Art. 4. Normes de referència
- Art. 5. Interpretació
- Art. 6. Documentació del Pla Parcial

CAPITOL II DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL

- Art 7. Règim general
- Art. 8. Projecte d'urbanització i Projectes d'urbanització complementaris
- Art. 9. Parcel·lari
- Art. 10. Adequació al planejament superior

CAPITOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

- Art. 11. Elements de regulació
- Art. 12. Deures i càrregues derivades del Pla Parcial

CAPITOL IV ORDENANCES RELATIVES A LA QUALIFICACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

- Art. 13. Determinacions generals

SECCIO 1ª : SISTEMES

- Art. 14. Sistema Viari i d'estacionament (Clau V)
- Art. 15. Sistema d'Equipaments (Clau EQ)
- Art. 16. Sistema de Serveis Tècnics (Clau ST)
- Art. 17. Sistema De Parcs i jardins urbans (Clau ELL)

SECCIO 2ª : SECTORS EDIFICABLES

- Art. 18. Sector Industrial (Clau S1 – S2)

SECCIO 3ª :

- Art. 19. Mesures ambientals
- Art. 20. Prevenció d'incendis
- Art. 21. Sistema de gestió

Art. 1. Àmbit d'aplicació

Les presents Normes seran d'aplicació en la totalitat de l'àmbit del sector PPU SAU3 definit en la Modificació Puntual de Planejament de les NNSS, aprovada definitivament per acord de la CTU de Girona de data 10 d'Octubre de 2014.

Art. 2. Vigència del Pla Parcial

Un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva, el present Pla Parcial Urbanístic del sector PPU SAU3 Sant Joan de Mollet, tindrà una vigència indefinida.

Art. 3. Obligatorietat

L'administració i els particulars estan obligats a complir les disposicions i determinacions del Pla Parcial Urbanístic del sector SAU3, i en particular el contingut de les presents Normes.

En conseqüència, tota actuació o intervenció sobre el territori objecte del planejament, tant si té caràcter provisional com definitiu, sigui d'iniciativa pública o privada haurà d'ajustar-se a les disposicions aquí indicades, i en el seu defecte en el que disposi el DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el TEXT REFOS DE LA LLEI D'URBANISME, vigent a Catalunya; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME.

Art. 4. Normes de referència

Les presents Normes s' hauran de contemplar-se a les contingudes en la Modificació Puntual de Planejament de les NNSS, aprovada definitivament per acord de la CTU de Girona de data 10 d'Octubre de 2014. i en les vigents NNSS de Planejament de Sant Joan de Mollet en l'àmbit del sector, les quals seran d'aplicació obligatòria, sense que en cap cas pugui excusar-se el seu incompliment per raons de falta o manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

Les normes urbanístiques específiques del planejament de referència son les de la Modificació Puntual de Planejament de Sant Joan de Mollet

Art.1 Sector de Desenvolupament Industrial (SAU-3)

Es defineix el sector de sòl urbanitzable SAU 3 com a sòl de desenvolupament industrial amb els següents paràmetres normatius en correspondència a l'article (art. 89 NNSS), el qual es modificat en quan a l'alçada reguladora i la separació de l'edificació principal respecta a la alineació del carrer:

1. Objectius

Oferir sòl per a ús industrial destinat a la implantació de petites i mitjanes indústries i magatzems que per les característiques de l'activitat o dels productes o materials utilitzats, no generin situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques, o de contaminació al medi ambient.

2. Superfícies i paràmetres globals

Superfície total SAU-3:	41.100 m ²
Edificabilitat bruta màxima:	0,4272 m ² sostre/m ² sòl
Cessions mínimes obligatòries per a sistemes:	
Viari:	18 %
Places i jardins urbans:	10 %
Equipaments:	5 %
Serveis tècnics:	1 %

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ús d'habitatge queda limitat a un habitatge destinat al vigilant de l'empresa per a cada instal·lació que tingui un mínim de 1.500 m² de sostre construït. Les condicions d'ordenació, edificació i ús es regulen a l'article 86 precedent de les condicions del sòl apte per urbanitzar.

Paràmetres edificables segons determinacions de l'art. 86 de les NNSS

5. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació industrial entre mitgeres, amb alineació de vial.

6. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim de parcel·la	10 m
Parcel·la mínima	400 m

7. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació	edificació aïllada i agrupada
Edificabilitat màxima	1,2 m ² st/m ² sòl
Ocupació màxima	80 %
Planta baixa	d'acord amb l'article 28
Alçada reguladora màxima	11 m a justificar segons activitat
Nombre màxim de plantes	2
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	d'acord amb l'article 41 NNSS
Separacions mínimes	
al carrer	3 m
al fons de parcel·la	4 m
als laterals de parcel·la	-
Construcció auxiliar	Dintre dels paràmetres de l'edificació principal
Alçada lliure mínima	
Planta baixa	3,5 m
Planta pis	3 m
Elements sortints	D'acord amb l'art. 42 NNSS
Cossos sortints	D'acord amb l'art. 42 NNSS
Tractament espai lliure	Es plantarà un mínim de 1 arbre cada 7,5 metres lineals als llindes amb camins i altres zones que no tinguin qualificació industrial
Soterranis	Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació

L'àmbit de referència està inclòs dintre les zones i espais afectats per Servituds Aeronàutiques Legals. Per l'execució de qualsevol construcció o instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors, mitjans per la construcció, com grues o similars), es requerirà informe favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

8. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	Industrial en categories 1 ^a , 2 ^a i 3 ^a Magatzems i indústries de transformació per manufacturats. Deixalleria industrial i selecció de residus per la futura transformació reutilització, reciclatge o etiquetatge pel tractament especialitzat posterior
Dotació mínima d'aparcament	1 per cada 100 m ² edificats

Es qualifica l'1% de la superfície de l'àmbit per a Serveis Tècnics. Aquest sòl es delimitarà per la futura ubicació d'un sistema de depuració autònom. En cas que l'Agència Catalana de l'Aigua pugui admetre la connexió a l'EDAR, aquest sòl tindrà la consideració d'equipament privat.

4. Condicions paisatgístiques

Com a principal mesura correctora de les visuals en relació a la CC-255z i els espais edificables, així com en la transició entre el sòl industrial edificable i el sòl no urbanitzable en els límits nord i nord est del sector es crearan pantalles vegetals amb espècies arbòries autòctones i adaptades al lloc.

Els petits àmbits forestals que queden dins el sòl privat lliure d'edificació, es mantindran en el seu estat actual i quedarà prohibit qualsevol actuació de tala o modificació de l'entorn.

Per tal de minimitzar la visibilitat de la nau des del sòl no urbanitzable, s'utilitzaran colors similars a l'entorn (marró, verd, etc.), tant en l'edificació principal com a les tanques i en qualsevol element visible. En l'àrea de contacte amb el sòl no urbanitzable (pati posterior), es col·locaran barreres vegetals per integrar l'edificació dins el paisatge.

5. Condicions de l'entorn

El vial existent que limita la transició entre l'àmbit de sòl urbanitzable SAU 3 i el sòl urbà industrial (clau 7), es tractarà de forma global en els documents que es redactin pel desenvolupament del planejament urbanístic i per l'implantació de tots els serveis urbanístics.,

El límit Est d'aquesta modificació és la vorera existent que queda incorporada en l'àmbit del sòl urbà. El límit Nord confronta amb el sòl urbà industrial i quedarà delimitat per una tanca de protecció amb barrera vegetal.

Per garantir els límits de transició amb el sòl no urbanitzable forestal, correspondrà a la vialitat del sector de desenvolupament l'ajustament del seu traçat al límit Nord. Des de aquesta vialitat es disposarà d'un accés al camí .a la Tarranella.

6. Condicions de gestió

L'execució o la gestió del planejament urbanístic del Sector de Desenvolupament Industrial (SAU-3) s'efectuarà mitjançant el sistema de compensació bàsica.

L'ordenació d'aquest sector, cal considerar-lo conjunt amb el polígon d'actuació urbanística "Aconda". Els documents de Pla Parcial i Projecte d'Urbanització donaran resposta conjunta als problemes comuns del dos àmbits, transició amb el sòl no urbanitzable, protecció dels espais forestals existents i del sistema viari comú.

En aquest sentit i per tal de donar resposta a les conclusions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, respecte al sanejament en el sector Aconda hi ha una reserva de sòl suficient per la instal·lació d'un sistema de depuració sectorial. El PPU contemplarà amb partida específica pressupostària d'instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector de planejament derivat (industrial) i del sòl urbà no consolidat (MP NNSS sector SAU3), d'acord amb allò informat en l'apartat de consideracions generals Expedient UDPH2013000588, sens perjudici de que en el tràmit del corresponen projecte d'urbanització l'Agència avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors del sistema públic de sanejament.

Les xarxes de sanejament seran separatives i s'haurà d'incorporar un tractament de les aigües d'escorrentia, independent del tractament d'aigües residuals.

El document d'ordenació de planejament derivat que es redacti incorporarà els condicionants de proposta de conveni urbanístic que es proposen en l'informe de l'Agència catalana de l'Aigua i que s'adjunten com a document vinculant en el present document.

El Projecte de PPU i el d'urbanització hauran de justificar que l'abastament d'aigua potable no modificarà ni variarà la pressió dels sectors consolidats, en compliment al que estableix l'informe de la Companyia subministradora d'aigua potable PRODAISA.

El projecte ha d'incloure totes les indicacions de l'informe emès per la Direcció General de Aviación Civil. Plànol de les Servituds Aeronauticas de l'Aeroport de Girona, zona de maniobra d'aproximació Frustada VOR RWY 02. Han de tenir en compte que no poden sobrepassar les limitacions establertes per la servitud indicada en tots els seus elements[Ⓢ] com, antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, rètols, remats decoratius, etc. Inclòs grues de construcció i similars.

Tanmateix, com que la propietat majoritària del sòl es dels mateixos titulars que "Aconda", es fa una reserva de 500 m2 de sòl de cessió en l'àmbit del SAU 3 que corresponen a les cessions obligatòries de la Unitat d' Actuació "Aconda".

7. Requeriments ambientals

- Els documents de planejament derivat que es redactin per al desenvolupament d'aquest sector, inclouran en la seva documentació l'afectació dels sistemes d'abastament d'aigua i de sanejament, així com la recollida i conducció d'aigües pluvials del nou sòl industrial ampliat, en relació a les xarxes municipals i a les finques veïnes.
- Tractament dels patis situats a l'oest, per tal que aquests ajudin a la integració de la nau en el seu entorn, evitant els contenidors i magatzems exteriors, o fent que aquests siguin el mínim visible des de l'exterior. Per tal d'afavorir la infiltració de les aigües plujanes, els patis resultants es podran pavimentar fins a un 50 % de la seva superfície
- Es limitaran els cartells publicitaris de manera que aquests només siguin visibles des de la carretera i/o carrer d'accés. Es procurarà evitar els de tipus lumínic.
- Es garantirà l'aïllament acústic de les edificacions, i s'evitarà la realització d'activitats a l'aire lliure, etc.
- Es limitarà l'enllumenat exterior per a evitar els fluxos d'intrusió lumínica i l'impacte negatiu sobre els organismes vius.
- S'adopten els criteris tècnics fonamentals de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn: tant en la xarxa viària com a l'exterior de les naus industrials.
- L'enllumenat serà de baix consum en espais oberts públics i privats: làmpades de vapor de sodi d'alta pressió amb rellotges astronòmic i regulador de flux, i la projecció de la llum per sota la horitzontal.
- S'establiran els espais suficients en els espais públics destinats a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per optimitzar les operacions de recollida i transport de residus: es disposarà d'un espai amb dimensions suficients per a l'emmagatzematge de residus, amb separació de les fraccions de recollida selectiva.

8. Requeriments referents a la Prevenció d'Incendis

En la zona forestal límit es disposarà d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada, per tal d'evitar el risc d'incendi. Aquesta franja de protecció tindrà accessos suficients, des de la xarxa viària del sector, que garanteixin l'execució del manteniment. En cas necessari, es realitzaran actuacions de restauració i tractament de la vegetació, d'acord amb l'Annex 2 del Decret 123/2005 de Mesures de Prevenció d'Incendis Forestals. L'avaluació econòmica i financera del planejament derivat fixarà com a despeses les obligacions del manteniment de l'esmentada franja.

En el planejament derivat es fixaran els requeriments de protecció contra incendis i la implantació d'hidrants per donar compliment al Decret 64/1995, Decret 123/2005, Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP-120.

Per a l'obtenció de les llicències d'edificació caldrà que es presenti i s'aprovi un projecte de protecció contra incendis que justifiqui el compliment de l'Annex II del Reial Decret 2267/2004.

9. D'acord amb les determinacions de l'article 45.1 del Text Refós Decret Legislatiu 1/2010 i Llei 3/2012, els propietaris cediran el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector, lliure de càrregues urbanístiques.

Art. 5. Interpretació

La interpretació de les determinacions de les presents Normes es farà d'acord amb l'esperit, criteris, finalitats i objectius del Pla Parcial sector SAU3, formulades en la seva documentació en relació amb el context i antecedents històrics i legislatius.

Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala es considerarà prevalent allò que consti en els plànols que reflecteixin de forma més detallada l'ordenació.

Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla Parcial del sector SAU3, en els diferents documents, es considerarà prevalent la determinació que

comporti espais públics o d'interès públic més amplis i/o un menor índex d'aprofitament. En tot cas prevaldran les determinacions del text escrit sobre les gràfiques.

Art. 6. Documentació del Pla Parcial

El present Pla Parcial Urbanístic del sector SAU3 Sant Jon de Mollet, consta dels següents documents.

DOCUMENT 1: Memòria Informativa
DOCUMENT 2: Memòria de l'ordenació
DOCUMENT 3: Pla d'etapes i divisió poligonal
DOCUMENT 4: Nomes Urbanístiques
DOCUMENT 5: Memòria de la urbanització i els serveis
DOCUMENT 6: Avaluació econòmica i viabilitat
DOCUMENT 7: Pressupost
DOCUMENT 8: Plànols

ANNEX 1 Memòria Ambiental
ANNEX 2 Estudi de Mobilitat
ANNEX 3 Memòria Social
ANNEX 4: Acord CTU d'aprovació definitiva de la Modificació Puntual
-

CAPITOL II DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL

Art 7. Règim general

Amb la finalitat de completar i desenvolupar les determinacions del Pla Parcial, es formularà el corresponent Projecte d'Urbanització i els Projectes d'Urbanització complementaris que siguin necessaris per tal de completar les seves determinacions.

Amb independència de la necessària redacció del Projecte d'Urbanització, necessari pel desenvolupament del Pla Parcial, de forma que pugui executar-se efectivament, les determinacions del Pla Parcial són d'aplicació directa i immediata.

Art. 8. Projecte d'urbanització i Projectes d'urbanització complementaris

El Projecte d'Urbanització i els Projectes d'Urbanització complementaris es redactaran per tal de completar les determinacions necessàries per a l'execució efectiva del Pla Parcial, en els aspectes que aquest no defineixi de manera suficient.

El present Pla Parcial conté la definició mínima corresponent a un Projecte d'urbanització bàsic. En relació amb les xarxes de serveis s'inclouen els esquemes de subministrament de les esmentades xarxes, realitzats segons els criteris bàsics de les Companyies. S'han iniciat els contactes amb les diferents companyies de serveis, però encara no es disposa dels assessoraments corresponents.

L'àmbit territorial per al desenvolupament i l'execució del present Pla Parcial, així com dels corresponents Projectes d'Urbanització, comprendrà, a més de l'àmbit propi del Pla Parcial, les necessàries connexions viàries i de serveis amb l'entorn urbanitzat del sector, fins i tot en aquells casos en que aquestes obres s'hagin de realitzar fora de l'àmbit del sector que en aquest cas correspon a l'execució del conjunt de la urbanització del vial que limita a l'est amb el polígon d'actuació Aconda..

La documentació que hauran d'incorporar els projectes d'urbanització serà, com a mínim la definida en l'article 96 del Reglament de la Llei d'urbanisme (D 305/2006 de 18 de juliol).

Les obres d'urbanització definides en els Projectes d'urbanització, seran aprovades per l'Ajuntament, sense el tràmit d'informació pública, llevat dels casos d'ocupació temporal o altres previstos per la legislació d'ocupació forçosa.

La concessió de les llicències d'obres per part de l'Ajuntament dels Projectes d'Urbanització complementaris, juntament amb els altres requisits exigits en les presents Ordenances, serà condició indispensable per a l'exercici del dret a l'edificació per part dels propietaris, en la forma i condicions previstes en el present Pla Parcial.

Tant el present Pla Parcial com els corresponents Projectes d'Urbanització, justificaran el compliment de la normativa legal vigent en matèria de supressió de barreres urbanístiques en els espais d'ús i domini públic.

Art. 9. Parcel·lari

El parcel·lari s'ajustarà dins els sectors edificables i es determinarà en el Projecte de Reparcel·lació.

Els Centres de Transformació de la xarxa elèctrica de distribució, s'han situat provisionalment, el posterior Projecte d'urbanització definirà exactament el seu número i la seva situació. El Projecte de Reparcel·lació és el que cedirà l'ús de l'àmbit ocupat a la companyia subministradora.

Art. 10. Adequació al planejament superior

Els instruments de desenvolupament del Pla Parcial no podran en cap cas alterar les determinacions del propi Pla Parcial, ni tampoc les pròpies del planejament superior.

En especial, el Projecte d'Urbanització i els Projectes d'Urbanització complementaris no podran contenir determinacions relatives a l'ordenació urbanística del territori, donat el seu caràcter de projectes d'obres i serveis d'infraestructura urbanística.

Els sols destinats a parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar segons els criteris definits en la Memòria Ambiental de la Modificació Puntual que forma part d'aquest document com annex i amb les condicions d'ús, edificació i règim urbanístics dels espais lliures públics

L'inici de les feines necessàries pel condicionament d'aquestes zones es realitzarà prèviament a l'inici de les obres d'urbanització del sector.

CAPITOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 11. Elements de regulació

La regulació jurídica - urbanística de les condicions determinants de l'estatut urbanístic del sòl inclòs en el sector PPU SAU3, objecte del present Pla Parcial, es determina pels elements següents:

- Deures i càrregues derivades del Pla Parcial, que han d'ésser assumits pels propietaris com a condició prèvia per a l'exercici de les facultats derivades del dret de propietat, en el marc de l'aprofitament urbanístic assignat pel Pla.
- Assignació d'usos detallats del sòl, mitjançant la qualificació en sistemes i zones i de les condicions d'edificació i ús que es dicten en aquestes Normes Urbanístiques.

Art. 12. Deures i càrregues derivades del Pla Parcial

Els propietaris hauran de cedir gratuïtament i lliures de càrregues en favor del municipi, la superfície total dels terrenys destinats a vials i estacionaments, parcs, jardins i equipaments, que el Pla estableix d'ús i domini públic, i els terrenys per a les instal·lacions i funcionament dels altres serveis públics necessaris. Aquests terrenys de cessió hauran de disposar, en la part de superfície i les ubicacions que es determinen en el present Pla Parcial, de la urbanització i dels serveis urbanístics previstos pel present Pla i els Projectes d'Urbanització complementaris.

Igualment haurà de cedir-se gratuïta i lliure de càrregues a l'ajuntament, per part dels propietaris, el sòl edificable corresponent al 15% de l'aprofitament mitjà del sector en la quantia i zonificació que es determinarà en el Projecte de Reparcel·lació.

CAPITOL IV ORDENANCES RELATIVES A LA QUALIFICACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Art. 13. Determinacions generals

El sòl del Pla Parcial del sector PPU SAU3, es qualifica en sistemes i zones, grafiades en el plànol 07.

Els sistemes d'ús i domini públic són :

Vials i camins	clau	V
Parcs i Jardins Urbans	clau	ELL
Equipaments	clau	EQ
Serveis tècnics	clau	ST

Les zones d'ús o domini privat són :

Sòl Industrial	clau	SI
----------------	------	----

SECCIO 1a SISTEMES

Art. 14. Sistema viari i d'estacionament (Clau V)

Comprèn els espais reservats per la xarxa viària i l'estacionament de vehicles en superfície, amb l'objecte de permetre nivells adequats d'accessibilitat i mobilitat dins els àmbits del Pla.

Seràn d'aplicació al sistema viari les determinacions establertes en els articles corresponents a les NNSS de Planejament de Sant Joan de Mollet..

El traçat del sistema viari és vinculant per la redacció del projecte d'urbanització.

Les actuacions d'entroncament de la vialitat del sector SAU3-ACONDA, amb la C255z, s'ha resolt donant compliment amb la instrucció de traçat de carreteres.31-1C. Aquestes actuacions d'adequació de la carretera als requeriments funcionals, seràn imputables com a càrregues d'urbanització del desenvolupament d'aquest sector i s'executaran en la primera fase de les obres d'urbanització.

Art. 15. Sistema d'Equipaments (Clau EQ)

Comprèn les superfícies destinades a usos públics col·lectius al servei directe dels ciutadans. El sòl serà sempre del domini públic, si bé s'admet que la gestió sigui confiada

al sector privat mitjançant l'oportuna concessió administrativa del dret de superfície, en les condicions establertes per la legislació vigent.

Els usos admesos pel sistema d'equipaments s'ajustaran a les categories establertes en les NNSS de Planejament de Sant Joan de Mollet.

Les condicions d'ordenació i d'edificació per a les zones qualificades d'equipaments, seran les següents:

- a) L'edificació s'adequarà a les característiques de la zona, respectant al màxim la topografia, la vegetació existent i integrant-se al màxim des d'un punt de vista visual, topogràfic i de materials.
- b) L'índex d'edificabilitat neta màxim serà: 0,5 m²/m².
- c) L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 50%.
- d) L'alçada màxima serà de set (7) metres, corresponents a planta baixa + 1 planta pis.
- e) Els usos autoritzats corresponen a les següents categories, segons l'art. 64 de la normativa de les NNSS de Sant Joan de Mollet:

- E1) Docent
- E2) Sanitari/Assistencial
- E3) Religios
- E4) Socio-cultural
- E8) Esportiu-Recreatiu

Art. 16. Sistema de Serveis Tècnics (Clau ST)

El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures de serveis i tots els elements necessaris per al funcionament correcte d'aquestes instal·lacions.

El PPU SAU3 identifica com a serveis tècnics les instal·lacions de depuració provisional del sanejament i que s'hauran de implantar fins la connexió amb la xarxa de sanejament pública..

En aquest sòl només s'admetran els usos i edificacions directament vinculats amb la instal·lació o servei tècnic-ambiental de que es tracti, amb les condicions de funcionament i seguretat específicament regulades en la legislació tècnica de la matèria.

Les instal·lacions s'adaptaran a les necessitats del programa del servei que contenen; s'evitarà la formació de superfícies de contrast amb l'entorn, dotant-les d'una tonalitat cromàtica que amenitzi línies i relleus al seu voltant; i es disminuirà l'impacte visual produït des dels camins, carreteres o les poblacions contigües, mitjançant la instal·lació de barreres vegetals. L'entorn de l'edificació o instal·lació es tractarà com si fos una zona verda, amb vegetació autòctona i compatible amb les servituds derivades del servei.

Art. 17. Sistema de Parcs i Jardins Urbans (Clau ELL)

Comprèn les superfícies de sòl destinades a espais lliures d'ús i domini públic destinades al lleure i esbarjo.

Aquests sòls hauran d'ordenar-se amb arbres, jardineria i elements accessoris, segons els criteris definits en la memòria ambiental que forma part annexa d'aquest document i que es va tramitar juntament amb el document de Modificació Puntual, i tenint en compte que les condicions d'ús, edificació i règim urbanístics dels espais lliures públics es regiran per allò que estableixin els articles corresponents de les NNSS de Planejament.

La franja de zona verda paral·lela amb el límit del sòl no urbanitzable i la de protecció visual paral·lela a la C-225z, es protegirà i consolidarà amb arbrat tipus Faig (*Fagus sylvatica*), Alzinar muntanyenc (*Quercus ilex*), Roure martinenc (*Quercus pubescens*) i

arbusts tipus Boix (*Buxus sempervirens*) i Gatell (*Salix atrocinerea*), utilitzant el sistema de microembassaments, que garanteix i optimitza la infiltració.

En aquest sòl es podran situar provisionalment sistemes complementaris de les infraestructures que no afectin el usos bàsic i no generis sostre edificable.

SECCIO 2a SECTORS EDIFICABLES

Art. 18. Sector Industrial S1 – S2

Condicions de l'edificació

Ordenació del sòl amb edificació industrial entre mitgeres amb alineació a vial.

L'àmbit de referència està inclòs dintre les zones i espais afectats per Servituds Aeronàutiques Legals. Per l'execució de qualsevol construcció o instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors, mitjans per la construcció, com grues o similars), es requerirà informe favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

Parcel·lació

Superfície mínima parcel·la 400 m² amb front mínim de parcel·la de 10 m.

Alineacions

Separacions mínimes a	carrers	3 m
	lateral	3 m (en cas de que no sigui carrer)
	fons	4 m (en cas de que no sigui carrer)

Les zones de retranqueig només podran ésser ultrapassades pels ràfecs de coberta, amb un màxim que s'estableix en 60 cm.

Alçada reguladora i nombre màxim de plantes

L'alçada reguladora màxima de la edificació podrà ser de onze metres com a màxim, la cota de referència per amidar l'alçada reguladora serà el punt mig de la façana principal a la via pública.

Les cobertes inclinades tindran un pendent màxim del 20 % a dues vessants.

El nombre màxim de plantes és de dos (PB + 1 PP) amb una alçada mínima de 3,5 m, en planta baixa i de 3,0 m. en planta pis.

Edificabilitat

Edificabilitat neta sobre parcel·la 0,79 m²st/m²sòl. El projecte de reparcel·lació podrà permutar sostre edificable entre sectors edificables si així es requereix, sempre i quan edificabilitat neta de la totalitat de les parcel·les no augmenti.

Ocupació

Ocupació màxima 80 %. Solament no comptabilitzaran a efectes de càlcul d'ocupació els ràfecs de coberta en els límits de sortida que fixen aquestes normes.

En cas d'agrupament de parcel·les es mantindran els mateixos percentatges d'ocupació. En els sectors edificables situats en el marge Sud del vial principal s'estableix una franja de 25 m des del límit de parcel·la on s'emplaça l'edificació. A partir d'aquests 25 m el sòl tindrà les condicions de sòl privat lliure d'edificació, com a protecció de la vegetació de ribera.

Construccions auxiliars

S' autoritzen dins els paràmetres de l'edificació principal.

Condicions d'ús

Ús principal: Industrial

Usos admesos: Industrial en categories 1^a, 2^a i 3^a Magatzems i indústries de transformació per manufacturats. Deixalleria industrial i selecció de residus per la futura transformació reutilització, reciclatge o etiquetatge pel tractament especialitzat posterior

L'ús d'habitatge queda limitat a un habitatge destinat al vigilant de l'empresa per a cada instal·lació que tingui un mínim de 1.500 m² de sostre construït.

Usos compatibles: oficines, serveis privats, restauració, sanitari-assistencial (solament a nivell de consultori o dispensari).

La proporció mínima entre l'ús principal i els usos compatibles haurà de ser del 70 % del sostre de l'ús principal.

Aparcament

S'estableix l'obligatorietat de definir en cada projecte objecte de petició de llicència, una àrea reservada per aparcament dins la mateixa parcel·la o agrupació de parcel·les de 1 unitat de (4,50 x 2,20) per cada 100 m² de sostre construït.

Tanques

Alçada màxima 1,80 m, dels quals 0,40 m podran ser massissos, i la resta fins a 1,80m amb filat metàl·lic.

Composició arquitectònica

Per garantir la qualitat paisatgística dels sectors edificables es determinarà l'impacte visual que tenen les noves edificacions i s'aplicaran mesures que afavoreixin la seva integració paisatgística:

- homogeneïtzació dels materials de façana i coberta
- tractament de colors dels edificis, tanques i altres elements exteriors, amb games de marrons i verds
- plantació de vegetació als llindars quan ho permeti la parcel·lació a raó de un arbre cada 7,5 ml.
- reducció de cartells publicitaris (que només siguin visibles des de la carretera i/o carrer d'accés)
- minimitzar els requeriments lumínics evitant la il·luminació nocturna supèrflua tant de l'enllumenat públic com de l'enllumenat exterior de les naus

Caldrà la integració en l'edificació de les estructures de climatització i ventilació mitjançant les mesures correctores escaients per tal de minimitzar-ne l'impacte. Totes les instal·lacions caldrà que s'integrin amb l'edifici, i que aquestes no siguin visibles des de l'exterior. També cal que els contenidors de residus i les zones d'emmagatzematge exterior, siguin el mínim visibles des de l'exterior de la parcel·la.

Plataformes d'anivellació

Solament es permetran les plataformes d'anivellació dintre d'una parcel·la que no superin la cota natural del terreny (\pm 1,50 metres). La cota màxima entre plataformes d'anivellament serà de 1,50 metres.

Les feixes resultants es tractaran amb terres i jardineria, quedant expressament prohibit la construcció de murs o murets de contenció.

SECCIO 3a

Art. 19. Condicions paisatgístiques i ambientals

- Com a principal mesura correctora de les visuals en relació a la CC-255z i els espais edificables, així com en la transició entre el sòl industrial edificable i el sòl no urbanitzable en els límits nord i nord est del sector es crearan pantalles vegetals amb espècies arbòries autòctones i adaptades al lloc.
- Els petits àmbits forestals que queden dins el sòl privat lliure d'edificació, es mantindran en el seu estat actual i quedarà prohibit qualsevol actuació de tala o modificació de l'entorn.
- Per tal de minimitzar la visibilitat de la nau des del sòl no urbanitzable, s'utilitzaran colors similars a l'entorn (marró, verd, etc.), tant en l'edificació principal com a les tanques i en qualsevol element visible. En les àrees de contacte amb el sòl no urbanitzable, es col·locaran barreres vegetals per integrar l'edificació dins el paisatge.
- Per garantir els límits de transició amb el sòl no urbanitzable forestal, correspondrà a la vialitat del sector de desenvolupament l'ajustament del seu traçat al límit Nord. Des de aquesta vialitat es disposarà d'un accés al camí de la Tarranella.
- Per tal d'afavorir la infiltració de les aigües plujanes, els patis resultants es podran pavimentar fins a un 50 % de la seva superfície.
- Es limitaran els cartells publicitaris de manera que aquests només siguin visibles des de la carretera i/o carrer d'accés. Es procurarà evitar els de tipus lumínic.
- Es garantirà el compliment de la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica.
- Es limitarà l'enllumenat exterior per a evitar els fluxos d'intrusió lumínica i l'impacte negatiu sobre els organismes vius.
- S'adopten els criteris tècnics fonamentals de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn: tant en la xarxa viària com a l'exterior de les naus industrials.
- L'enllumenat serà de baix consum en espais oberts públics i privats: làmpades de vapor de sodi d'alta pressió amb rellotges astronòmic i regulador de flux, i la projecció de la llum per sota la horitzontal.
- S'establiran els espais suficients en els espais públics destinats a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per optimitzar les operacions de recollida i transport de residus: es disposarà d'un espai amb dimensions suficients per a l'emmagatzematge de residus, amb separació de les fraccions de recollida selectiva.

Art. 20. Prevenció d'Incendis

- En la zona forestal límit es disposarà d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada, per tal d'evitar el risc d'incendi. Aquesta franja de protecció tindrà accessos suficients, des de la xarxa viària del sector, que garanteixin l'execució del manteniment. En cas necessari, es realitzaran actuacions de restauració i tractament de la vegetació, d'acord amb l'Annex 2 del Decret 123/2005 de Mesures de Prevenció d'Incendis Forestals. L'avaluació econòmica i financera del planejament derivat fixarà com a despeses les obligacions del manteniment de l'esmentada franja.
- En el planejament derivat es fixaran els requeriments de protecció contra incendis i la implantació d'hidrants per donar compliment al Decret 64/1995, Decret 123/2005, Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP-120.
- Per a l'obtenció de les llicències d'edificació caldrà que es presenti i s'aprovi un projecte de protecció contra incendis que justifiqui el compliment de l'Annex II del Reial Decret 2267/2004.

Art. 21. Sistema de gestió

Sistema de gestió: Compensació bàsica.

Sant Joan de Mollet, novembre de 2014

L'Arquitecte

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive 'J' followed by several vertical lines and a long, sweeping tail that curves back to the left.

Joaquim Bover Busquet

1. MOVIMENTS DE TERRES
2. PAVIMENTACIÓ
3. XARXES DE CLAVEGUERAM I PLUJANES
4. XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC
5. XARXES DE SERVEIS URBANÍSTICS
6. XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA
7. XARXA ELECTRICA
8. XARXA DE TELECOMUNICACIONS
9. ARBRAT I REG
10. SENYALITZACIÓ
11. CONTROL DE QUALITAT

1. MOVIMENTS DE TERRES

La xarxa viària del sector s'ha projectat seguint la topografia del terreny actual, per a evitar grans volums de desmunt i de terraplè. Tot i això caldrà fer un moviment de terres de certa magnitud donada l'orografia.

S'han projectat talussos en terraplè amb un pendent del 2H:1V a tot el sector.

Les parcel·les es deixaran explanades amb un pendent màxim del 4 %.

Els vials principals tindran un pendent màxim del 1 %.

El vial principal que serveix d'accés i sortida al sector tindrà 15 metres d'amplada total, amb una calçada de 10 metres i voreres de 2,5. El carrer de nova apertura que té quatre trams té una secció de 10 m.l. en els trams que limiten amb el sòl no edificable i de 12,5 m.l. en els trams que limiten amb espais propis del àmbit del SAU3.

2. PAVIMENTACIÓ

El paviment de la calçada serà d'aglomerat, es col·locarà una cuneta de formigó de 30x50x13 per la recollida d'aigües. Pel que fa a la vorada, serà de formigó prefabricat tipus T-2P, de 17 x 28 cm. Les voreres, es pavimentaran amb formigó rentat a l'àcid amb pedra de riu, es col·locarà, sobre base de formigó de resistència característica superior a 15 Mpa de 10 cm de gruix.

El paviment del camí públic que queda dins l'espai qualificat de Parcs i Jardins Urbans serà de tipus tou amb sauló compactat.

3. XARXES DE CLAVEGUERAM I PLUJANES

Es projecta una xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals al llarg del sector.

Pel que fa la xarxa d'aigües pluvials es preveuen dos punts d'abocament diferent a les escorrenties situades al nord del paratge Tarranella.

El primer punt d'abocament es situa al nord de l'àmbit del sector i recull l'escorrentiu de pluja de la plataforma superior on s'ubica la totalitat del sol industrial. Previ a l'abocament al medi, es tractaran les aigües en un separador de sòlids i hidrocarburs que enviarà les primeres aigües de pluja amb major càrrega contaminant a la xarxa de residuals.

El segon punt d'abocament recollirà les aigües de la plataforma inferior formada per terrenys destinats a espais lliures, equipaments i serveis tècnics. Aquestes es tractaran amb un sistema separador de sòlids i hidrocarburs previs a l'abocament a un sistema de laminació ubicat a la zona verda que regularà el cabal d'aigua abocat a la llera pública

Pel que fa la xarxa d'aigües residuals, es conduirà per sota el traçat del nou vial fins a un punt baix situat al nord de l'àmbit. En aquest punt es construirà un sistema d'impulsió soterrat que impulsarà les aigües residuals fins a la depuradora que es construirà a la zona de serveis tècnics prevista dins l'àmbit del sector.

El material de les conduccions de totes dues xarxes serà amb tubs estructurats de PVC amb diàmetres de 200 mm per a les escomeses i connexions d'embornals, i de un diàmetre mínim de 400 mm a la xarxa principal.

Donat el pendent del carrer per on discorre la xarxa de sanejament, el pendent màxim de les canalitzacions es limita al 5%, obtenint d'aquesta manera control sobre les velocitats màximes de circulació.

Els pous es construïran amb solera de formigó en massa, base de formigó amb mitja canya, interiorment, fins a una certa alçada per sobre la generatriu del tub, llosa de transició segons el diàmetre de pou de formigó armat, cos de pou amb peces prefabricades de formigó de diàmetre interior d'un metre i con de reducció. Les tapes seran de fonèria dúctil tipus D-400. L'interior dels pous de registre serà accessible mitjançant graons d'acer recoberts de polipropilè subjectats a les parets cada 30 cm.

Els embornals, elements de captació de l'escorrentiu superficial seran de 70 x 30 cm interiors, amb caixa de formigó prefabricat i reixa de fonèria dúctil. Els embornals es connectaran als pous de registre de la xarxa de pluvials mitjançant canonades de 200 mm de diàmetre de polipropilè.

Finalment, pel que fa a les escomeses, se'n construirà una per parcel·la, al seu punt més baix, de 200 mm de diàmetre i se'n senyalarà la situació per a la seva futura localització amb una fita prou sòlida per resistir fins a la connexió de les futures edificacions.

Respecte la xarxa en alta, d'acord amb la situació geogràfica del sector, el sistema públic de sanejament més proper i al qual previsiblement hauria de connectar és l'EDAR de Flaçà l'administració actuant del qual és l'Agència Catalana de l'Aigua.

Atès que els nous desenvolupaments urbanístics previstos a les Normes Subsidiàries es situen en un horitzó futur indeterminat, i que en aquest moment informe no es pot garantir, la connexió al sistema públic de sanejament més proper, es proposa que s'haurà de delimitar una reserva de sòl per tal d'instal·lar una solució autònoma de depuració i incloure la consegüent partida pressupostària. Amb aquesta finalitat, el projecte d'urbanització haurà d'incloure el cost total de la solució global del sanejament (també l'EDAR) a fi que, d'acord amb l'article 120.1.a) del Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, passi a formar part de les despeses a assumir pels propietaris i s'incloguin a la reparcel·lació com a càrrega real.

L'abocament requerirà l'autorització administrativa prèvia, de conformitat amb l'article 100.1 del Reial decret legislatiu 1/2001, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües i s'haurà de sol·licitar a la Agència Catalana de l'Aigua.

4. XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC

El disseny de la xarxa d'enllumenat es realitzarà d'acord amb les determinacions del REAL DECRET 1890/2008 de 14 de novembre pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries.

L'enllumenat es realitza amb columnes tronco-còniques de 6 m amb llumenera model ZOOM de "Salvi" de mòduls LEDs UP, de fàcil manteniment que garanteixen fins a un 70% d'estalvi d'energia respecte a fonts de sodi. Els LEDs de potència d'última generació utilitzats en la lluminària ZOOM, augmenten el confort visual de conductors, ciclistes i vianants. La seva forma minimalista i "silenciosa" la fan adequades per a l'enllumenat vial i l'enllumenat urbà.

El projecte d'urbanització dissenyarà la xarxa d'enllumenat per tal que la classificació energètica de la instal·lació assoleixi la categoria "A" d'acord amb la normativa vigent.

D'acord amb les característiques de la urbanització el disseny de l'enllumenat tindrà una paràmetres luminotècnics tipus ME4b/ME5/ME6 per a vialitat tipus B2 amb IMD inferiors a 7000.

L'enllumenat es controlarà des de quadres de comandament situats al costat del centre de transformació de la urbanització, equipats en armari d'acer inoxidable model ARI 1000 amb estabilitzador i regulador de flux en capçalera i equip Urbilux regulat mitjançant rellotge astronòmic.

5. XARXES DE SERVEIS URBANÍSTICS

La urbanització es dota amb tots els serveis urbanístics necessaris en una zona de desenvolupament industrial com són la distribució d'energia elèctrica en baixa tensió, l'abastament d'aigua i xarxa de telecomunicacions.

6. XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA

La xarxa d'abastament d'aigua es farà seguint els criteris habituals de l'empresa PRODAISA, encarregada de donar el servei d'abastament d'aigua potable al municipi de Sant Joan de Mollet.

La xarxa d'abastament d'aigua potable s'ha projectat de manera que tingui capacitat suficient per subministrar la demanda punta i garantir l'alimentació de la xarxa d'hidrants d'acord amb la llei 3/2010 de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis, així com les instruccions tècniques complementàries a aquesta (SP-120).

La xarxa d'abastament serà suficient per poder subministrar la demanda ordinària d'aigua potable a tot el sector estimada en una dotació de 60 m³/hectàrea i dia, la qual cosa suposa unes necessitats de 100 m³/dia per a la totalitat del sector i també per tal de complir la normativa contra incendis que fixa la normativa vigent en quant a pressions i cabals mínims de servei.

7. XARXA ELÈCTRICA

El càlcul de previsió de càrrega elèctrica s'ha efectuat d'acord amb la Instrucció Tècnica Complementària nº 10 del Reglament electrotècnic per Baixa Tensió (RD 842/2002, d'agost de 2002). La potència elèctrica prevista és de 125 W/m² de sostre industrial i 50W/m² per les zones d'equipaments i serveis tècnics. També es considera les necessitats per l'enllumenat viari.

		sostre	Equipaments	enllumenat viari	Industrial		Necessitats electrificació àmbit	Necessitats electrificació àmbit en BT
		(m ²)	dotació 50W/m ² (kW)	dotació 1W/m ² (kW)	dotació 125W/m ² (kW)	previsió en BT	(kW)	(kW)
SECTOR SAU 3 Sant Joan de Mollet	Totals	-	-	-	-	-	2.126,30	2.126,30
	P1	6.200,00	-	-	775,00	300,00	775,00	300,00
	P2	6.200,00	-	-	775,00	300,00	775,00	300,00
	P3	1.300,00	-	-	162,50	162,50	162,50	162,50
	P4	1.300,00	-	-	162,50	162,50	162,50	162,50
	P5	1.000,00	-	-	125,00	125,00	125,00	125,00
	P6	710,00	-	-	88,75	88,75	88,75	88,75
	P7	860,00	-	-	107,50	107,50	107,50	107,50
	Equipament	2.097,00	104,85	-	-	-	104,85	104,85
	Serveis tècnics	520,00	26,00	-	-	-	26,00	26,00
	viari	5.180,00	-	5,18	-	-	5,18	5,18
	Totals	25.367,00	130,85	5,18	2.196,25	1.246,25	2.327,10	1.377,10

D'aquesta manera es considera unes necessitats per l'àmbit de projecte d'acord amb el RBT de 2.327,10 kW dels quals 1377,10 es preveuen subministrar en BT.

La xarxa d'abastament elèctric es projectarà seguint els criteris habituals de les companyies subministradores de la zona (FECSA-ENDESA.). La mitja tensió ja arriba actualment a l'àmbit del projecte en una torre situada al nord de l'àmbit. Es preveu soterrar una línia al llarg de les voreres de la nova vialitat per tal de possibilitar el subministrament en MT a les parcel·les i també fins arribar a la zona de serveis tècnics on es preveu instal·lar els centres de transformació necessaris per al subministrament en BT del sector.

Des del nous centres de transformació s'estendran les línies de BT que donaran subministrament a cadascuna de les noves parcel·les resultants, que s'ajustarà a la dotació prevista segons reglament amb un màxim d'uns 160 kW.

8. XARXA DE TELECOMUNICACIONS

La xarxa de telecomunicacions complirà les determinacions de l'empresa de telecomunicacions que dona subministrament al municipi i com a mínim preveurà més de la infraestructura convencional de comunicacions, la xarxa de fibra òptica.

El pla preveu una xarxa soterrada per les voreres de la nova vialitat des de on partiran les escomeses a cadascuna de les parcel·les. Serà el projecte executiu que descriurà dimensionarà i valorarà la xarxa definitiva.

9. SENYALITZACIÓ

Es preveu que una vialitat de direcció única en tot el seu tram. La senyalització horitzontal i vertical serà ajustada a aquesta definició de circulació.

10. CONTROL DE QUALITAT

El cost del control de qualitat dels materials i de les partides d'obra executades no serà superior a l'1,5% del Pressupost d'Execució Material Els controls i assaigs necessaris pel control correcte de l'obra seran determinades per la Direcció Facultativa.

11. GESTIÓ DE RESIDUS

Cal que durant les obres d'urbanització del sector, es treballi per a minimitzar la generació de residus derivats de les obres, es separin els residus per tipologies i es gestionin correctament mitjançant gestors autoritzats.

Sant Joan de Mollet, novembre de 2014

L'Arquitecte



Joaquim Bover Busquet

La valoració de les despeses previstes es realitza de manera estadística i caldrà actualitzar-la una vegada redactat el projecte d'urbanització.

Atès que l'avaluació econòmica ha de contenir una previsió de totes les despeses d'urbanització, a més d'aquestes cal incloure tots aquells conceptes previstos en l'art. 115 del TRLU, es a dir:

- a La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projecte d'urbanització amb càrrec al sector. En aquest cas correspon a totes les obres d'urbanització internes del sector com les externes corresponents als sistemes vinculants i a la connexió exterior dels serveis urbanístics.
- b Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i a la destrucció de plantacions, obres i serveis urbanístics.
- c El cost dels instruments de gestió urbanística.
- d Les despeses de les operacions jurídiques derivades de la gestió urbanística.

1. RESUM DE DESPESES D'URBANITZACIÓ I GESTIÓ

Les despeses d'urbanització s'estimen per uns imports de 78 € per m² de vial urbanitzat, 15 € per m² de parc i jardí urbà i un import de 15.000 € pel sistema de depuració.

La superfície total de vials es de 7.429 m² i la superfície de Parcs i jardins urbans es de 8.970 m². El desglossament per capítols seria:

1	Moviment de terres	34.480 €
2	Paviments	163.053 €
3	Xarxa Sanejament	90.696 €
4	Xarxa Aigua Potable	81.744 €
5	Xarxa Enllumenat Públic.....	76.092 €
6	Xarxa Elèctrica.....	91.295 €
7	Xarxa Telefonia.....	40.320 €
8	Seguretat i Salut	5.782 €

	Pressupost d'Execució Material Vialitat i Serveis	579.462 €
	Parcs i Jardins urbans	134.550 €
	Sistemes de Depuració.....	15.000 €
	Pressupost d'Execució total obres d'urbanització	729.012 €
	Topografia i Honoraris Tècnics.....	72.900 €
	Indemnitzacions.....	36.450 €
	Despeses de gestió	72.900 €
	Pressupost d'Execució total obres d'urbanització	911.262 €

2. RESUM DEL PRESSUPOST

El pressupost pel desenvolupament del present Pla Parcial del sector SAU3 ascendeix a la quantitat total de NOU CENTS ONZE MIL DOSCENTS SEXANTA DOS EUROS (911.262 €),

Sant Joan de Mollet, novembre de 2014

L'Arquitecte

Joaquim Bover Busquet

1. REPERCUSSIONS RESULTANTS
2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
3. DADES BÀSIQUES PEL CÀLCUL DE LES DESPESES DIRECTES MUNICIPALS DE MANTENIMENT DE VIALITAT I DE ZONES VERDES EN EL SECTOR URBANITZABLE RESIDENCIAL PPU j1 CAN BOI - JOANETES
4. PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN LES FINANCES DE LES ADMINISTRACIONS RESPONSABLES DE LA IMPLANTACIÓ I MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTIVES I DELS SERVEIS NECESSARIS

1. REPERCUSSIONS RESULTANTS

a) Repercussió sobre sòl urbanitzat.

per m² vial 911.262 € / 7.429 m² = 122,66 / m² vial
per m² solar 911.262 € / 22.206 m² = 41,03 € / m² solar

b) Repercussió sobre total sector.

per m² sector 911.262 € / 41.100 m² = 22,17 € / m² sector

c) Repercussió sobre sostre edificable.

per m² sostre 911.262 € / 17.559,80 m²t = 51,89 € / m² sostre

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, del Text refós de la Llei d'urbanisme, en l'article 66, determina l'obligatorietat d'incorporar a la documentació dels plans parcials urbanístics l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut del referit article 66.1.d del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de ponderar 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.

3. DADES BÀSIQUES PEL CÀLCUL DE LES DESPESES DIRECTES MUNICIPALS DE MANTENIMENT DE VIALITAT I DE ZONES VERDES EN EL SECTOR URBANITZABLE INDUSTRIAL SAU3.

La justificació de la sostenibilitat econòmica, sobretot, s'estableix en el seu potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració responsable del seu posterior manteniment, que en aquest cas serà pel conjunt dels sòls públics destinats a sistemes d'espais lliures i vialitat.

- En primer lloc, es tracta del sostre industrial del denominat SAU3 en el planejament urbanístic vigent NNSS de Planejament de Sant Joan de Mollet i en la Modificació Puntual d'aquest sector..
- En segon lloc, els 8.970 m² d'espais lliures i els 7.429 m² destinats a vialitat, que suposen un total de 16.399 m² d'espais a mantenir.
- En tercer lloc i pel que fa a les despeses de manteniment de l'espai públic, ja que no cal considerar l'obra d'urbanització, per rebre l'Ajuntament els sòls ja urbanitzats després de les actuacions urbanístiques que es proposen. L'increment de despesa pública en el manteniment dels carrers i dels espais lliures, vindrà compensada per l'ingrés en termes de IBI i d'altres ingressos que generarà el nou assentament industrial.

No obstant l'anterior, i en aplicació del que s'estableix en els textos legals vigents, es fa la següent avaluació:

Aquest Pla Parcial Urbanístic proposa en les seves actuacions desenvolupar usos de tipus industrial. La implantació de noves indústries, generarà un millor comportament de la hisenda municipal del municipi, ja que es tracta d'actuacions urbanístiques que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

4. PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN LES FINANCES DE LES ADMINISTRACIONS RESPONSABLES DE LA IMPLANTACIÓ I MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTIVES I DELS SERVEIS NECESSARIS

En total, i tal i com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliures, en una quantitat de 8.970 m² de sòl, i espais de vials, de 7.429 m² de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes de 1,20 €/m² i any per la vialitat, i de 0,70 €/m² i any per als espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent

	m ²	Cost manteniment unitari m ² /any	Cost manteniment
Manteniment espais lliures	8.970	0,70 €	6.279 €
Manteniment espais de vialitat	7.429	1,20 €	8.915 €
Total manteniment anual			15.194 €

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que generen les noves actuacions, tindran una contraprestació que procedirà de la recaptació en concepte d'Impost de Béns Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

Els valors sobre els edificis destinats a usos industrials, es situen per sobre del 2,00 €/m² sostre i any.

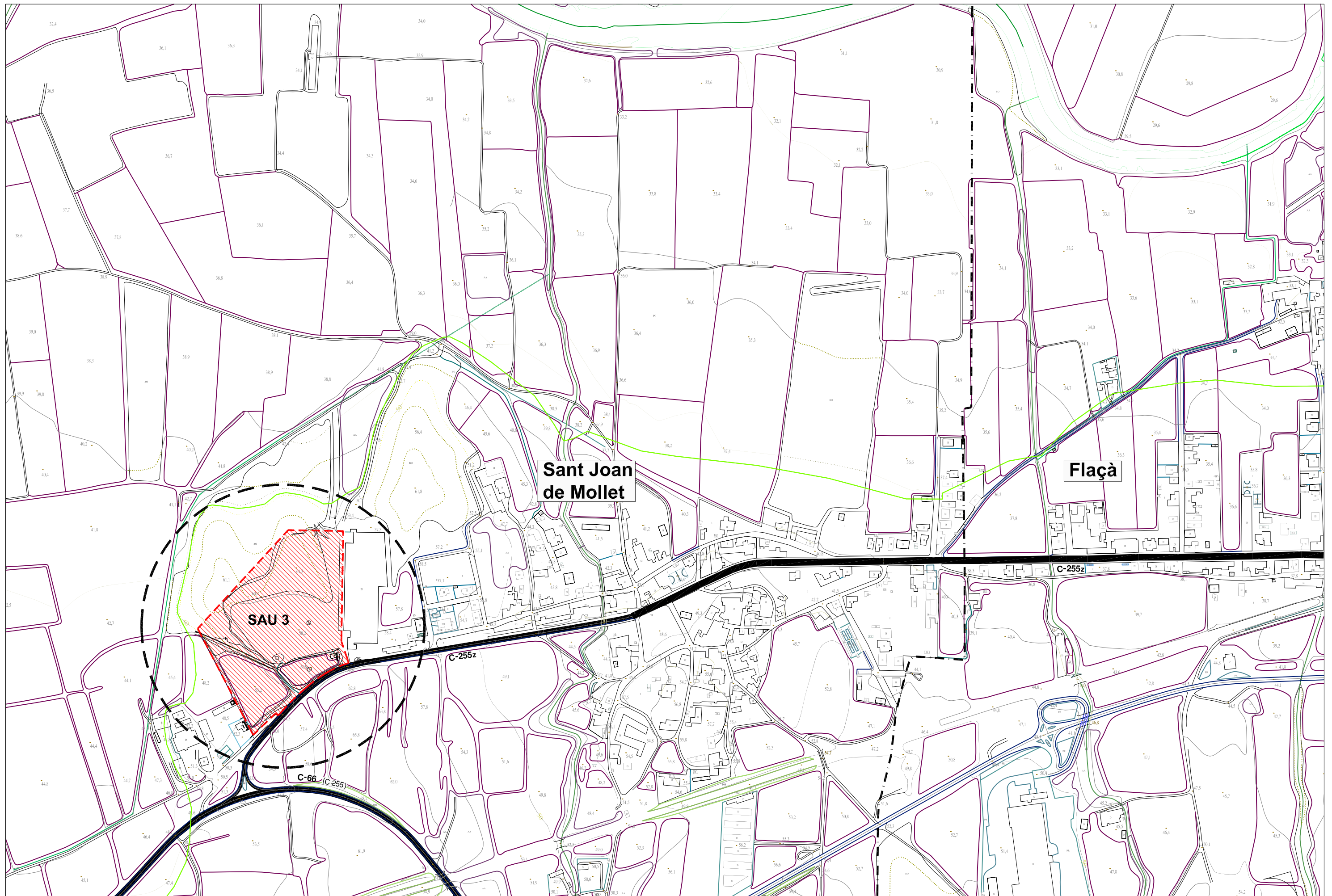
Si s'apliquen aquests valors d'ingressos sobre la totalitat del sostre del sector de desenvolupament urbanístic (17.559 m²), amb una mitjana situada en 2,00 €/m² i any, s'obtenen uns ingressos de 35.118 €/anuals, que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 15.194 €/any.

Sant Joan de Mollet, novembre de 2014

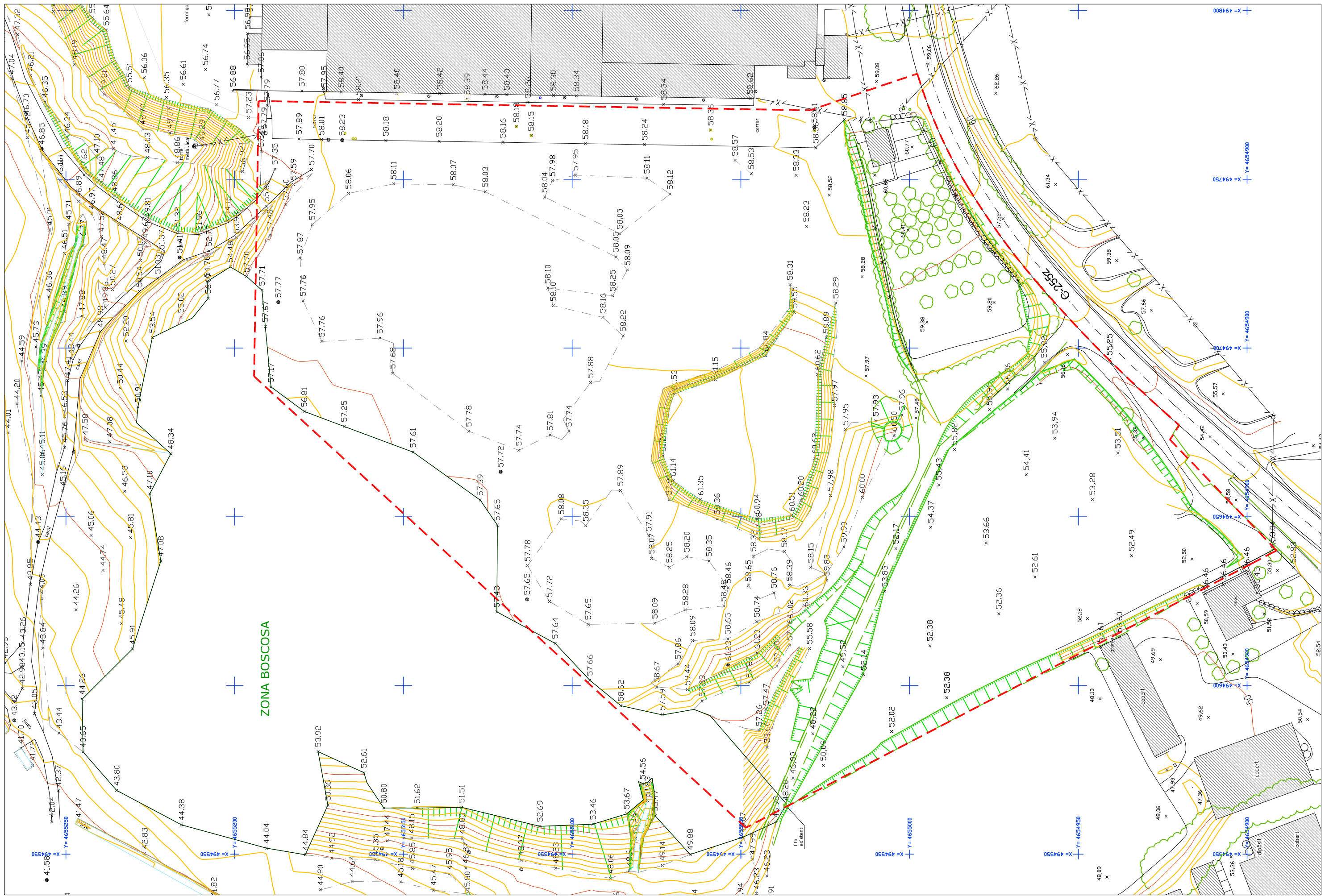
L'Arquitecte


Joaquim Bover Busquet

01	Situació
02	Ortofotomapa
03	Topogràfic
04	Propietaris
05	Planejament vigent
06	Afectacions
07	Ordenació general
08	Sòl de cessions
09	Geometria
10	Perfils longitudinals vials
11	Pavimentació i plantacions
12	Secció tipus vials
13	Planta sanejament aigües residuals
14	Planta sanejament aigües plujanes
15	Planta xarxa d'aigua potable
16	Planta xarxa mitja tensió
17	Planta xarxa baixa tensió
18	Planta xarxa d'enllumenat públic
19	Planta xarxa de telefonía







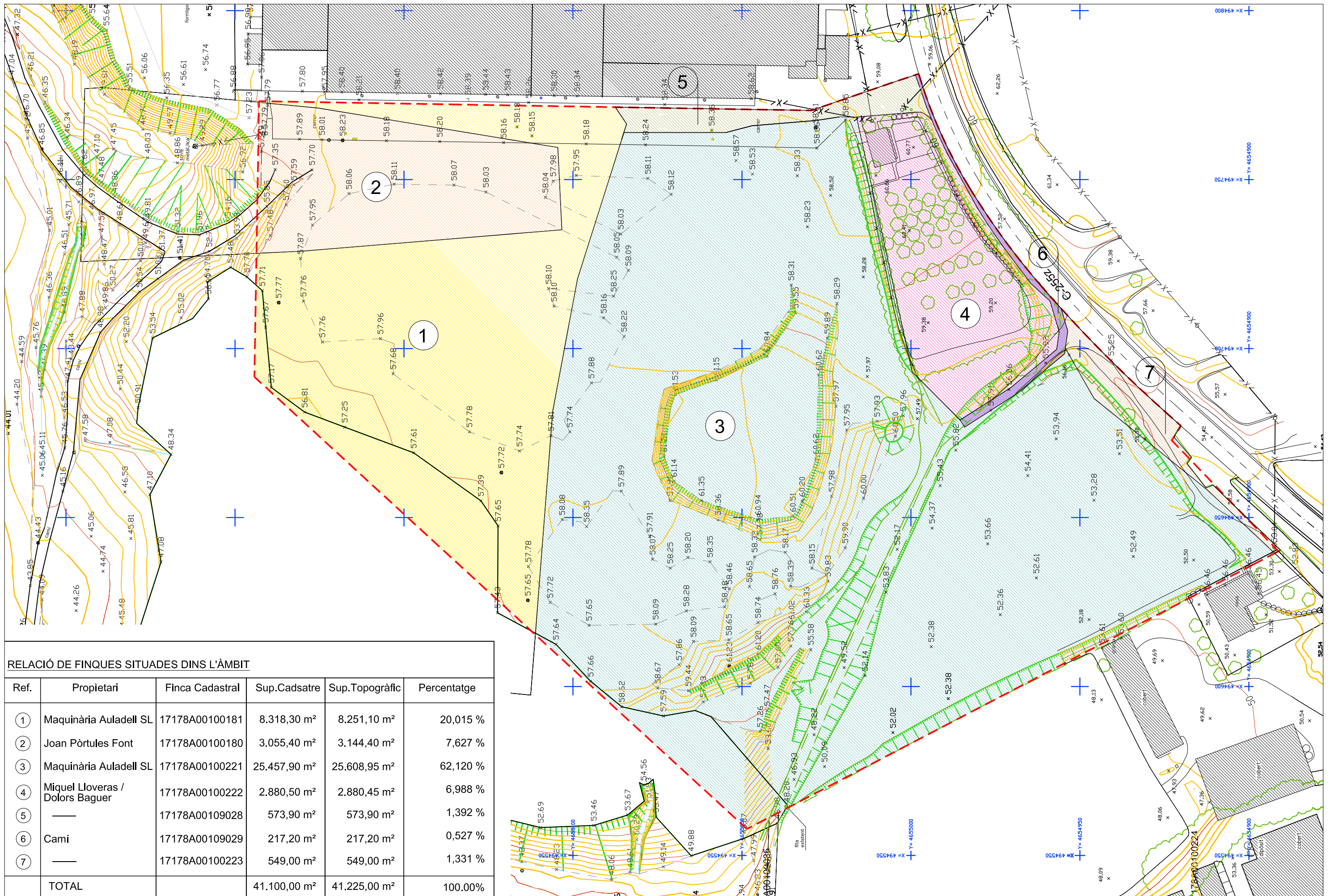

 DATA: NOVEMBRE_2014
 NOM FITXER: 219-URB-14

ESCALA: 1/1000

EL PROMOTOR:
 AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE MOLLET

ARQUITECTE:
 JOAQUIM BOYER BUSQUET

NOM DEL PLÀNOL: PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR "SAU 3" - SANT JOAN DE MOLLET
 TOPOGRÀFIC



RELACIÓ DE FINQUES SITUADES DINS L'ÀMBIT

Ref.	Propietari	Finca Cadastral	Sup.Cadsatre	Sup.Topogràfic	Percentatge
①	Maquinària Auladell SL	17178A00100181	8.318,30 m ²	8.251,10 m ²	20,015 %
②	Joan Pòrtules Font	17178A00100180	3.055,40 m ²	3.144,40 m ²	7,627 %
③	Maquinària Auladell SL	17178A00100221	25.457,90 m ²	25.608,95 m ²	62,120 %
④	Miquel Lloveras / Dolors Baguer	17178A00100222	2.880,50 m ²	2.880,45 m ²	6,988 %
⑤	—	17178A00109028	573,90 m ²	573,90 m ²	1,392 %
⑥	Camí	17178A00109029	217,20 m ²	217,20 m ²	0,527 %
⑦	—	17178A00100223	549,00 m ²	549,00 m ²	1,331 %
TOTAL			41.100,00 m ²	41.225,00 m ²	100,00%

DATA: NOVENBRE_2014
NOM FITXER: 219-URB-14

ESCALA: 1/1000

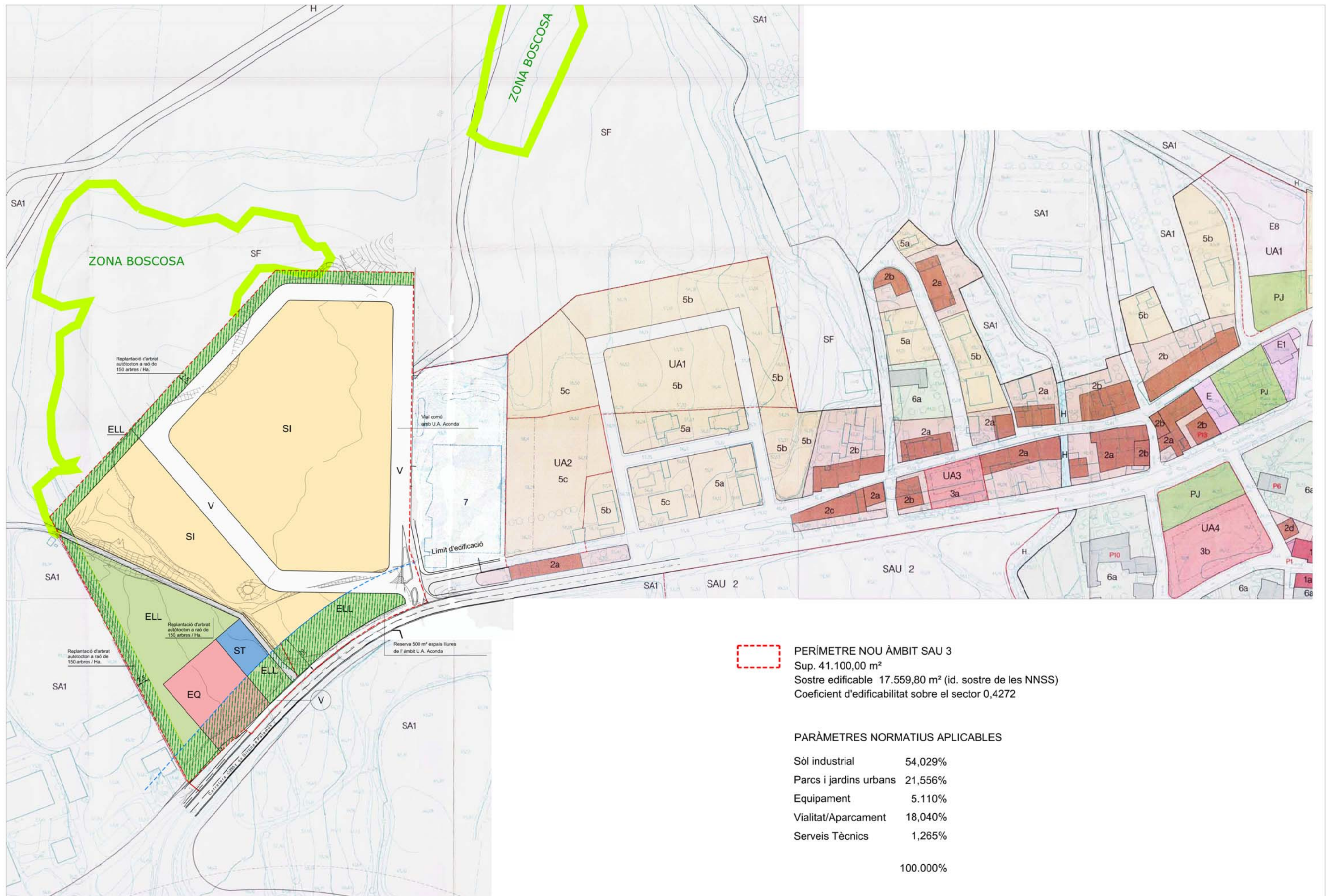
EL PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE MOLLET

ARQUITECTE: JOAQUIM BOVER BUSQUET

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR "SAU 3" - SANT JOAN DE MOLLET

NOM DEL PLÀNOL:

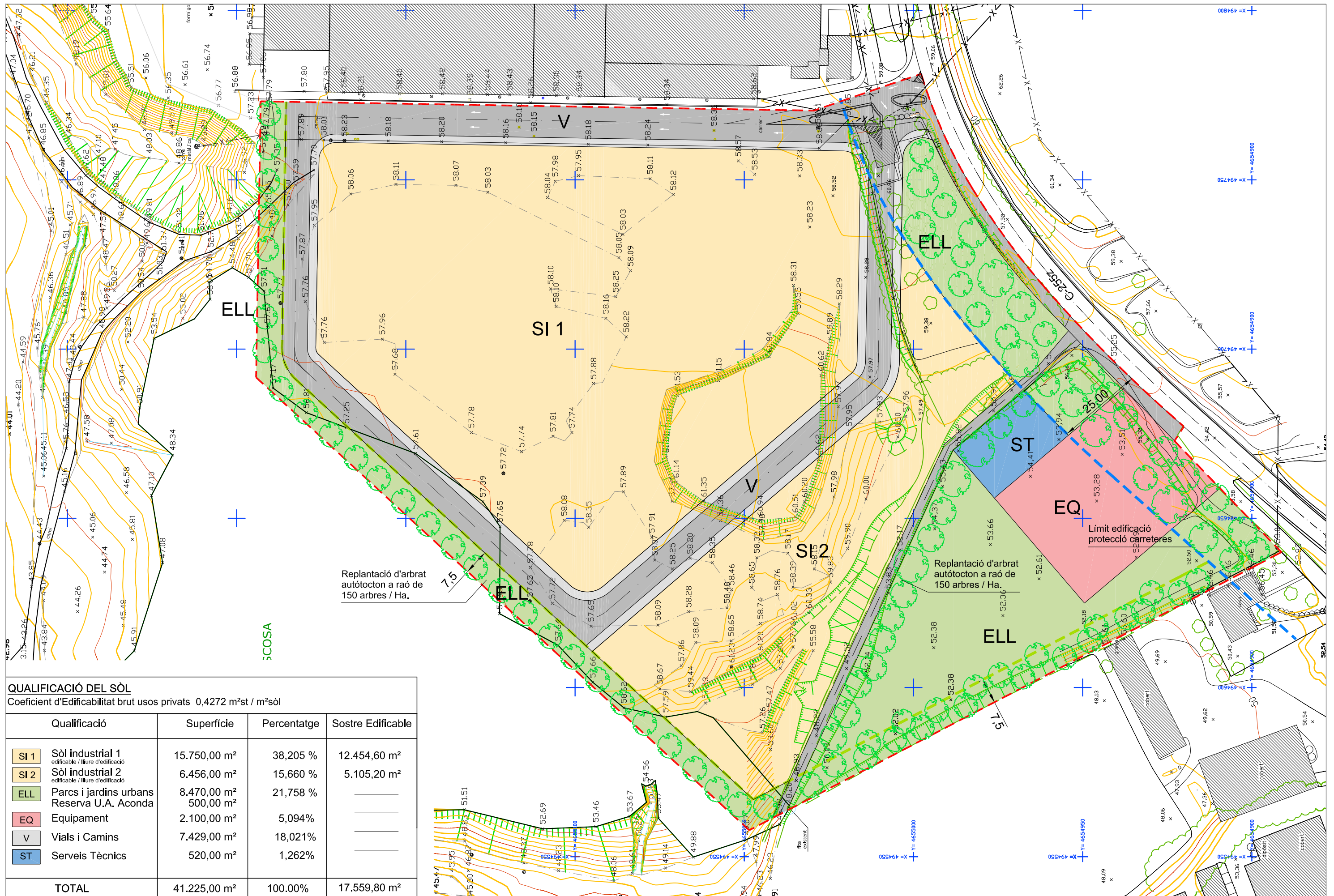
FINQUES APORTADES



PERÍMETRE NOU ÀMBIT SAU 3
 Sup. 41.100,00 m²
 Sostre edificable 17.559,80 m² (id. sostre de les NNSS)
 Coeficient d'edificabilitat sobre el sector 0,4272

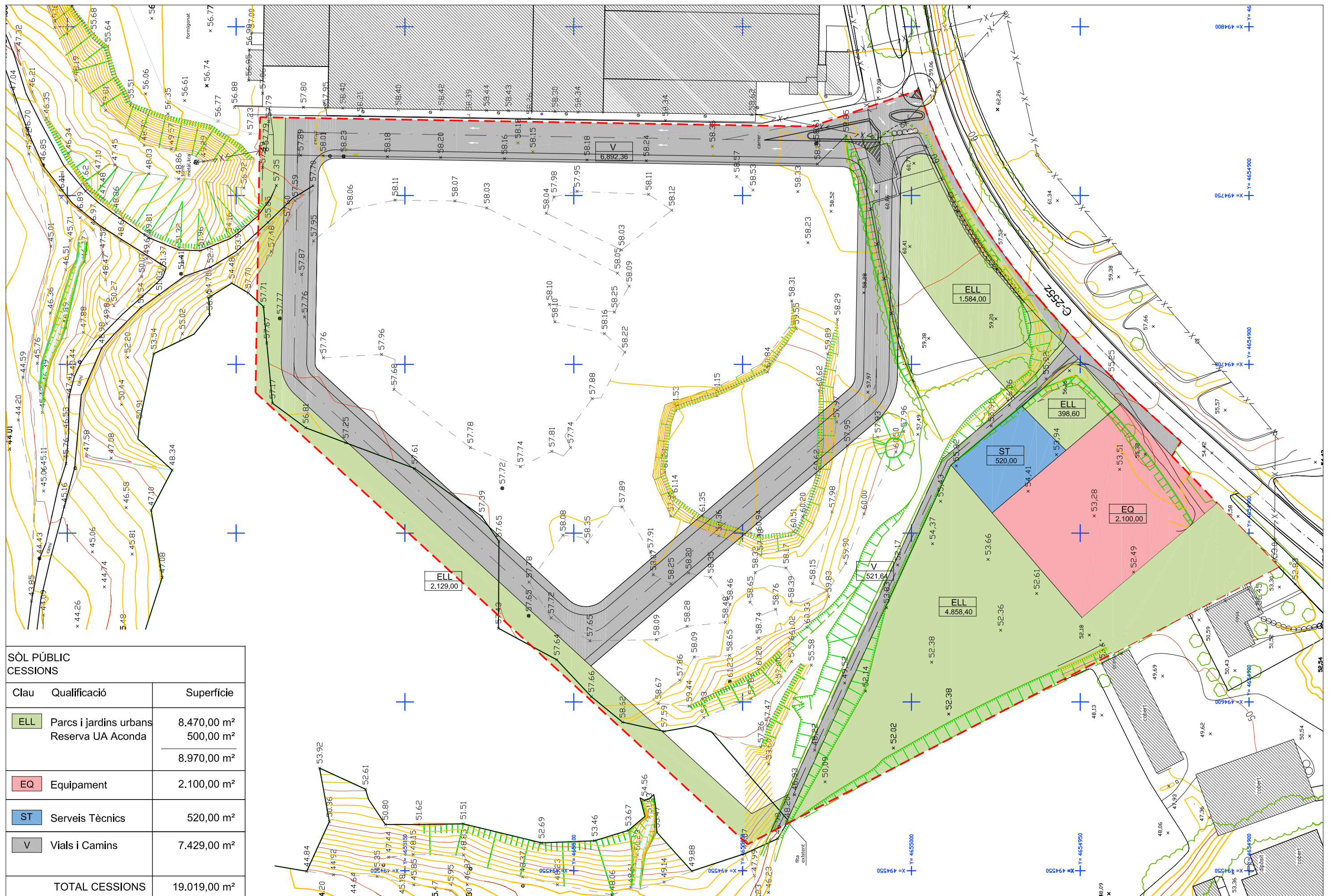
PARÀMETRES NORMATIUS APLICABLES

Sòl industrial	54,029%
Parcs i jardins urbans	21,556%
Equipament	5,110%
Vialitat/Aparcament	18,040%
Serveis Tècnics	1,265%
	100,000%




QUALIFICACIÓ DEL SÒL
 Coeficient d'Edificabilitat brut usos privats 0,4272 m²st / m²sòl

Qualificació	Superfície	Percentatge	Sostre Edificable
SI 1 Sòl industrial 1 edificable / lliure d'edificació	15.750,00 m ²	38,205 %	12.454,60 m ²
SI 2 Sòl industrial 2 edificable / lliure d'edificació	6.456,00 m ²	15,660 %	5.105,20 m ²
ELL Parcs i jardins urbans Reserva U.A. Aconda	8.470,00 m ² 500,00 m ²	21,758 %	
EQ Equipament	2.100,00 m ²	5,094%	
V Vials i Camins	7.429,00 m ²	18,021%	
ST Serveis Tècnics	520,00 m ²	1,262%	
TOTAL	41.225,00 m²	100,00%	17.559,80 m²



SÒL PÚBLIC CESSIONS		
Clau	Qualificació	Superfície
ELL	Parcs i jardins urbans	8.470,00 m ²
	Reserva UA Aconda	500,00 m ²
		8.970,00 m ²
EQ	Equipament	2.100,00 m ²
ST	Serveis Tècnics	520,00 m ²
V	Vials i Camins	7.429,00 m ²
TOTAL CESSIONS		19.019,00 m²


 DATA: NOVENBRE_2014
 NOM FITXER: 219-URB-14

ESCALA
 1/1000

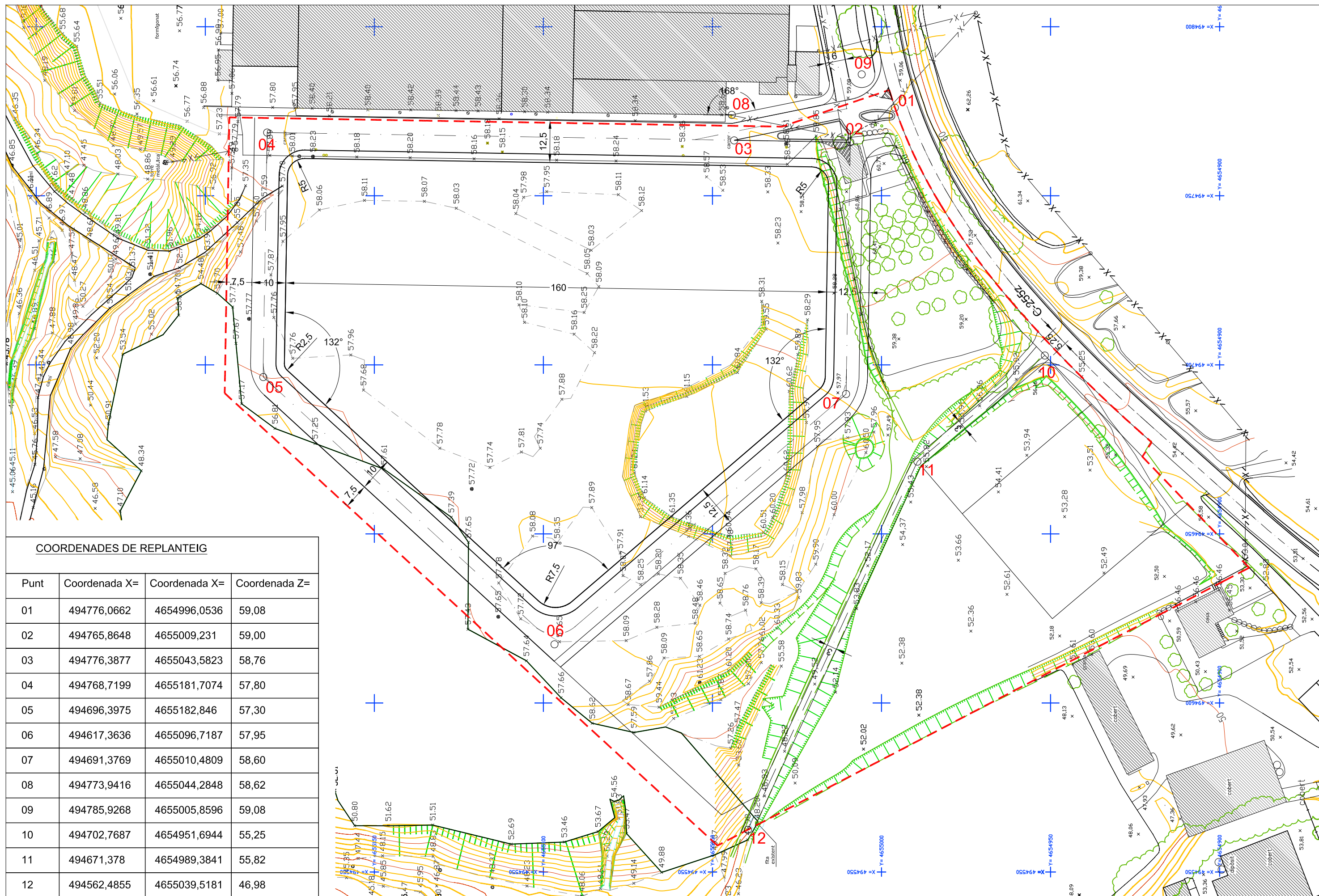
EL PROMOTOR
 AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE MOLLET

ARQUITECTE
 JOAQUIM BOVER BUSQUET

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR "SAU 3" - SANT JOAN DE MOLLET

NOM DEL PLÀNOL:

SÒL DE CESSIONS



COORDENADES DE REPLANTEIG

Punt	Coordenada X=	Coordenada X=	Coordenada Z=
01	494776,0662	4654996,0536	59,08
02	494765,8648	4655009,231	59,00
03	494776,3877	4655043,5823	58,76
04	494768,7199	4655181,7074	57,80
05	494696,3975	4655182,846	57,30
06	494617,3636	4655096,7187	57,95
07	494691,3769	4655010,4809	58,60
08	494773,9416	4655044,2848	58,62
09	494785,9268	4655005,8596	59,08
10	494702,7687	4654951,6944	55,25
11	494671,378	4654989,3841	55,82
12	494562,4855	4655039,5181	46,98

DATA: NOVENBRE_2014
 NOM FITXER: 219-URB-14

ESCALA: 1/1000

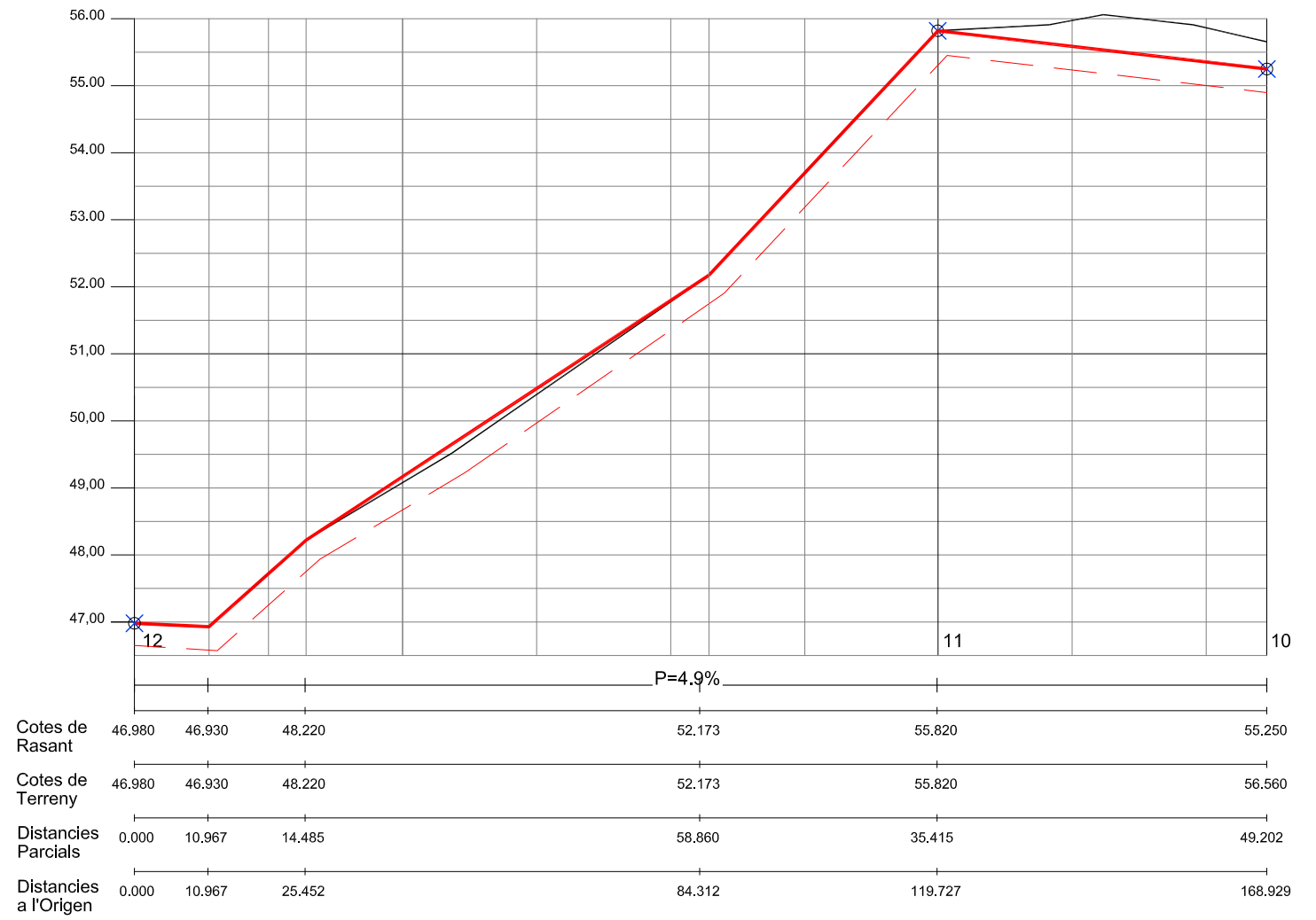
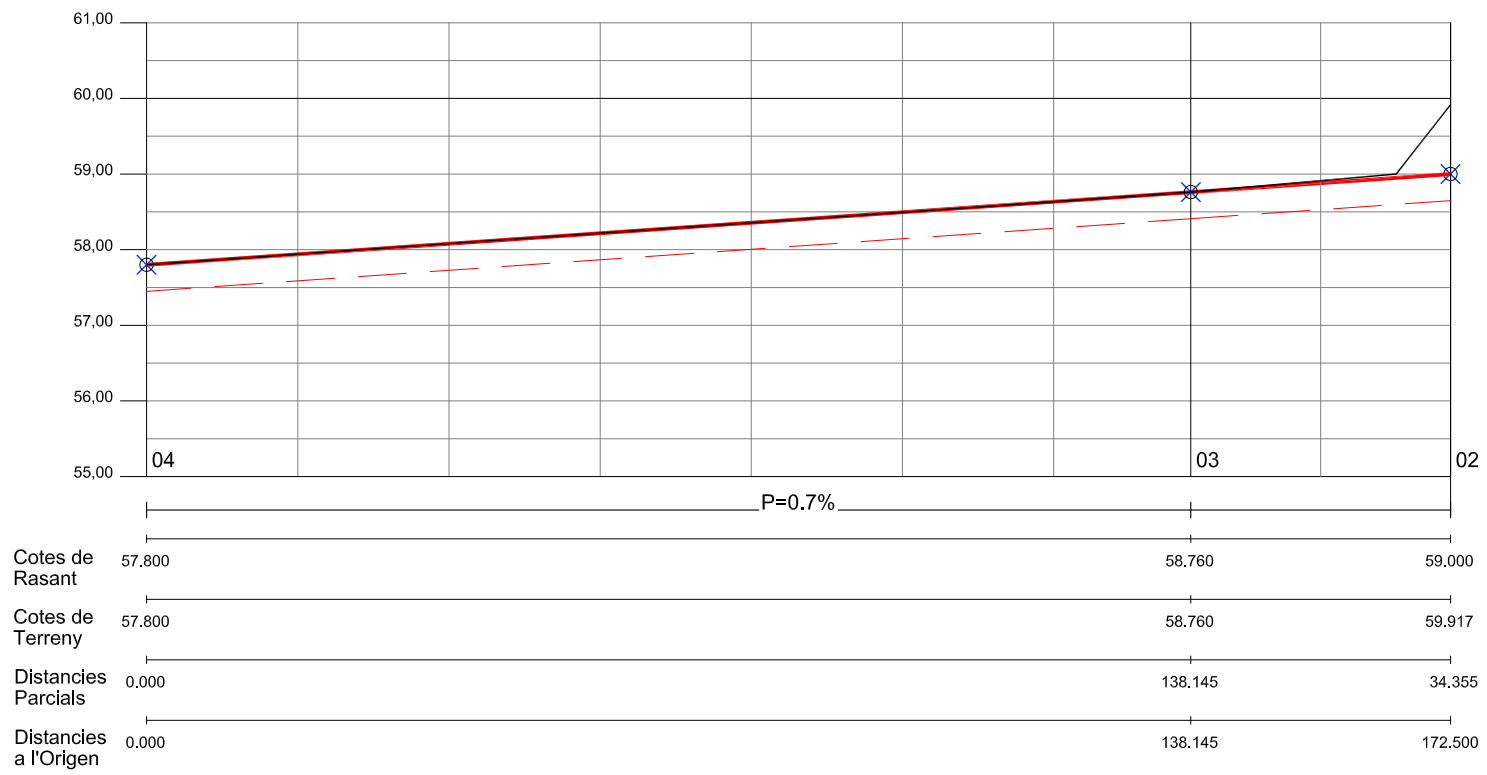
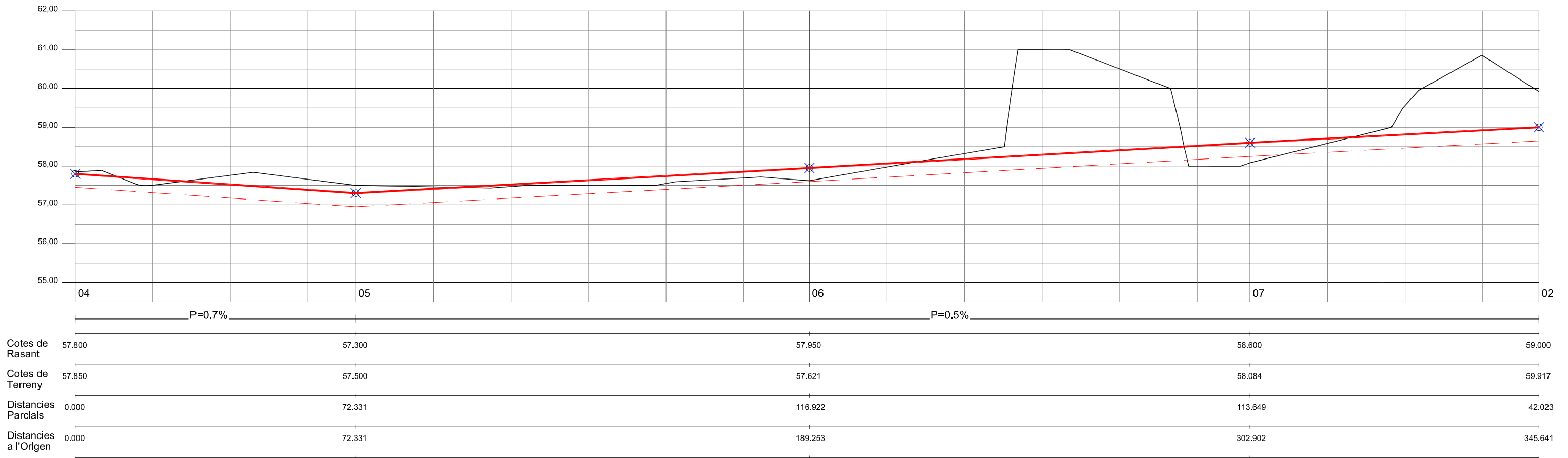
EL PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE MOLLET

ARQUITECTE: JOAQUIM BOYER BUSQUET

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR "SAU 3" - SANT JOAN DE MOLLET

NOM DEL PLÀNOL:





GEOMETRIA





JNA BOSCOSA

LLEGGENDA

-  AGLOMERAT ASFÀLTIC
-  PAVIMENT DE FORMIGÓ
-  PAVIMENT DE SAULÓ COMPACTAT
-  FRANJA VERDA. REPLANTACIÓ D'ARBUST I ARBUST AUTÒCTON A RAÓ DE 150 unitats/Ha. ARBRES TIPUS FAIG, ALZINAR MUNTANYENC, ROURE MARTINENC, ARBUST TIPUS BOIX I GATELL.

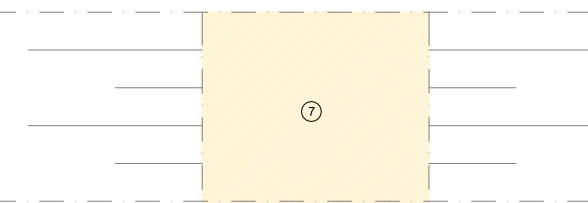
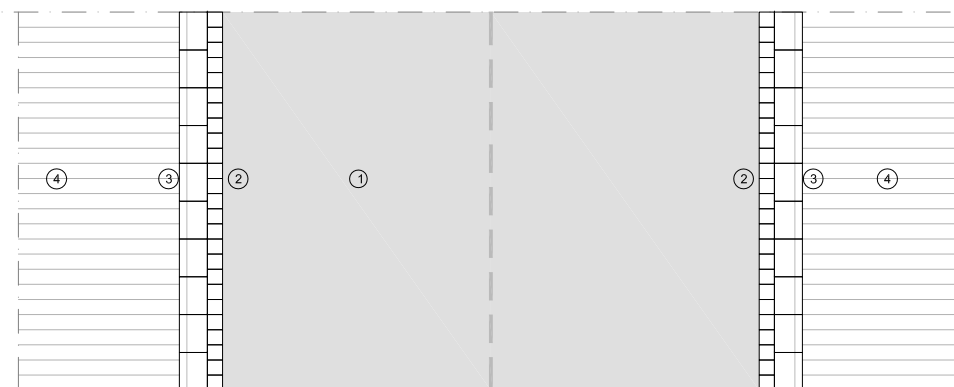
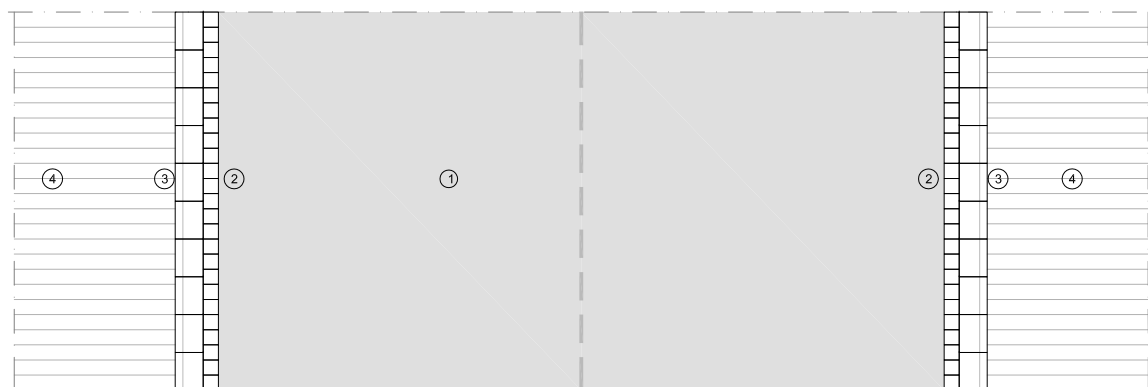
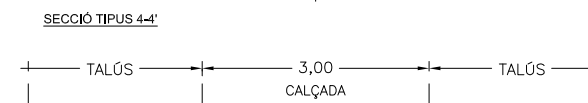
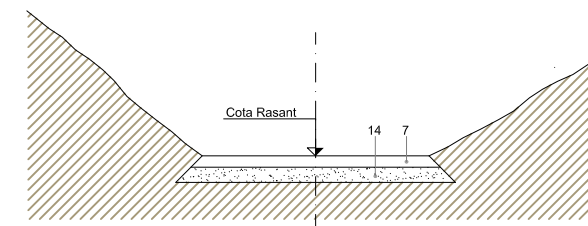
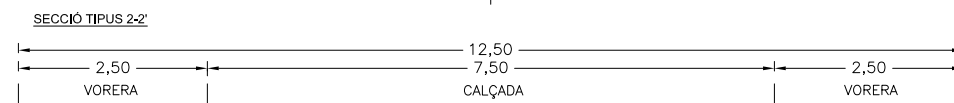
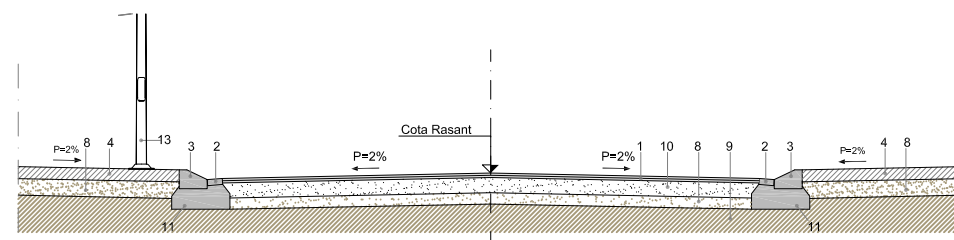
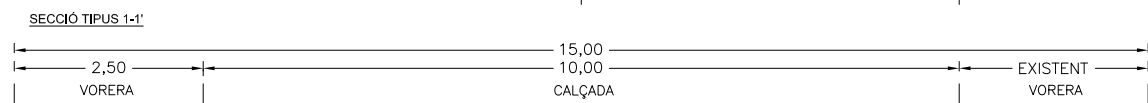
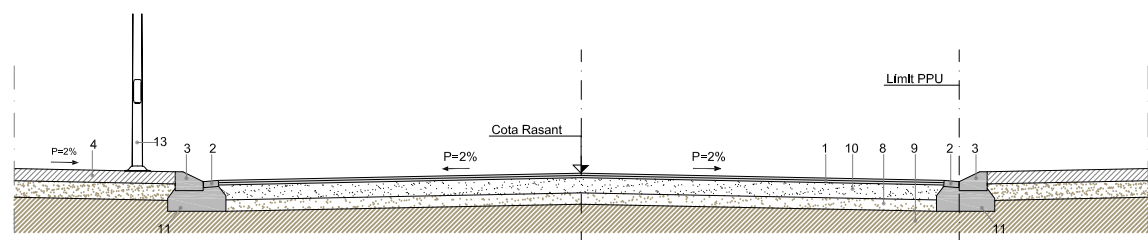
DATA: NOVENBRE_2014
 NOM FITXER: 219-URB-14

ESCALA: 1/1000

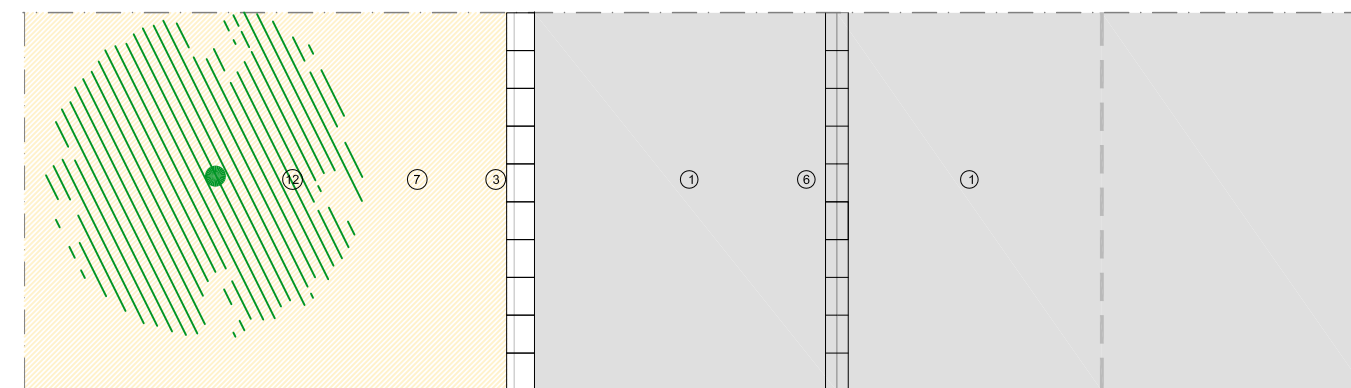
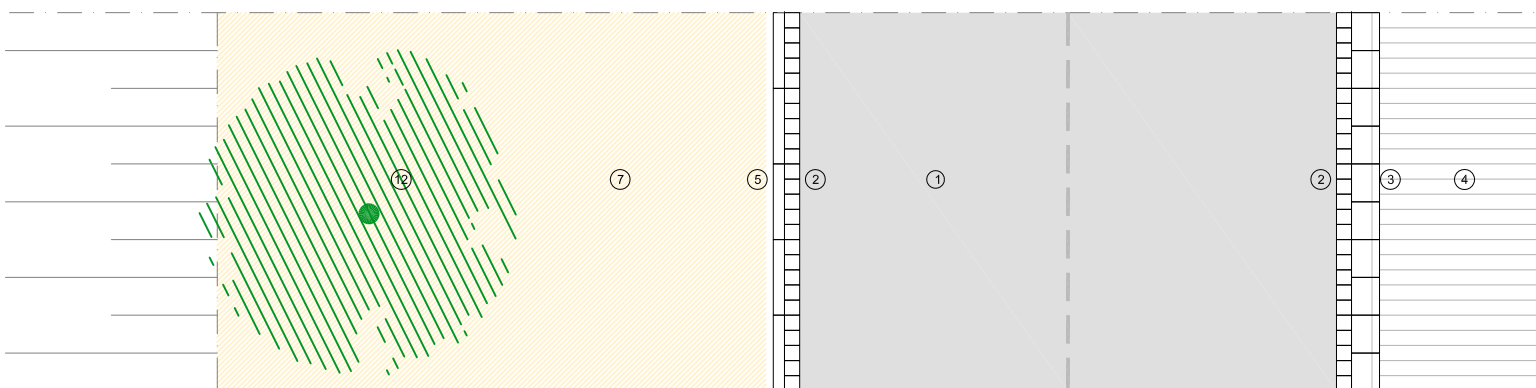
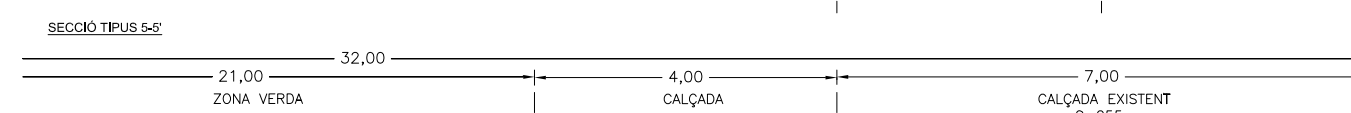
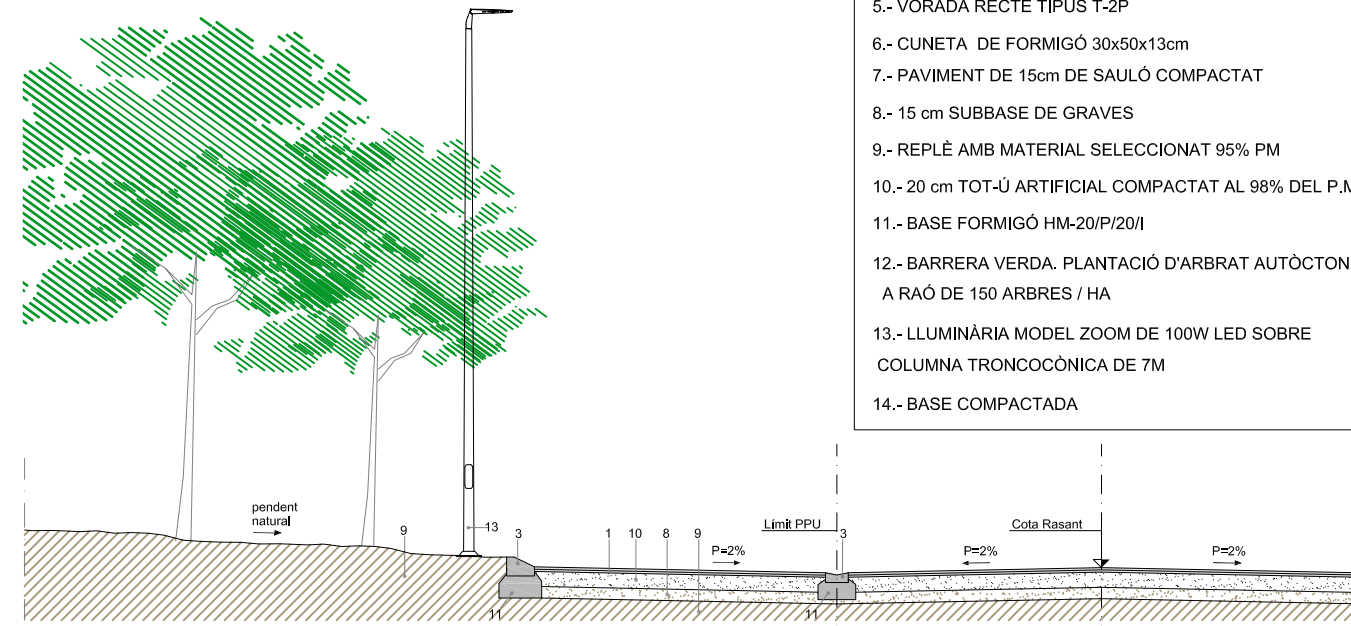
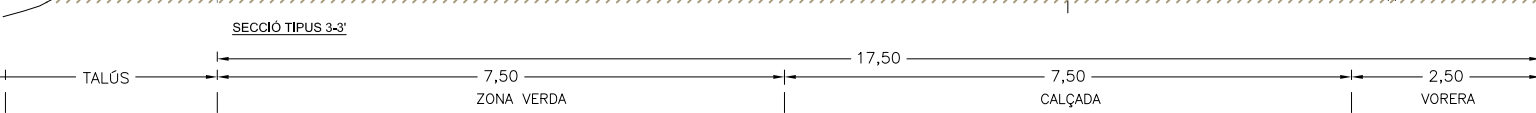
EL PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE MOLLET
 ARQUITECTE: JOAQUIM BOVER BUSQUET

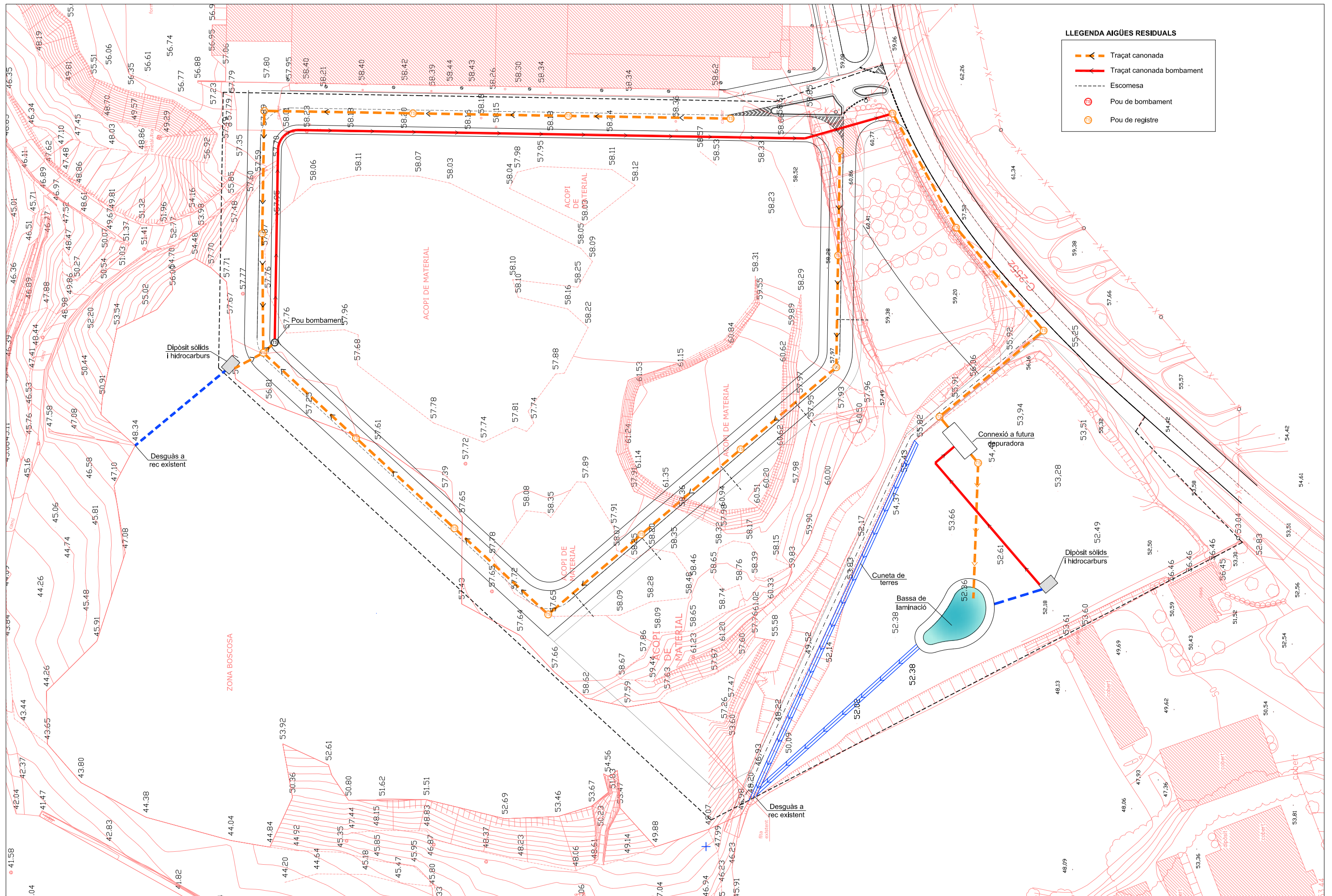
NOM DEL PLÀNOL: PAVIMENTS I PLANTACIONS

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR "SAU 3" - SANT JOAN DE MOLLET



- 1.- AGLOMERAT ASFÀLTIC
- 2.- RIGOLA BLANCA 20x20x8 cm
- 3.- VORADA DE FORMIGÓ REMUNTABLE TIPUS TR-37
- 4.- PAVIMENT DE FORMIGÓ
- 5.- VORADA RECTE TIPUS T-2P
- 6.- CUNETA DE FORMIGÓ 30x50x13cm
- 7.- PAVIMENT DE 15cm DE SAULÓ COMPACTAT
- 8.- 15 cm SUBBASE DE GRAVES
- 9.- REPLÈ AMB MATERIAL SELECCIONAT 95% PM
- 10.- 20 cm TOT-Ú ARTIFICIAL COMPACTAT AL 98% DEL P.M.
- 11.- BASE FORMIGÓ HM-20/P/20/I
- 12.- BARRERA VERDA. PLANTACIÓ D'ARBRES AUTÒCTON A RAÓ DE 150 ARBRES / HA
- 13.- LLUMINÀRIA MODEL ZOOM DE 100W LED SOBRE COLUMNA TRONCOCÒNICA DE 7M
- 14.- BASE COMPACTADA





LLEGGENDA AIGÜES RESIDUALS

- Traçat canonada
- Traçat canonada bombament
- Escomesa
- Pou de bombament
- Pou de registre

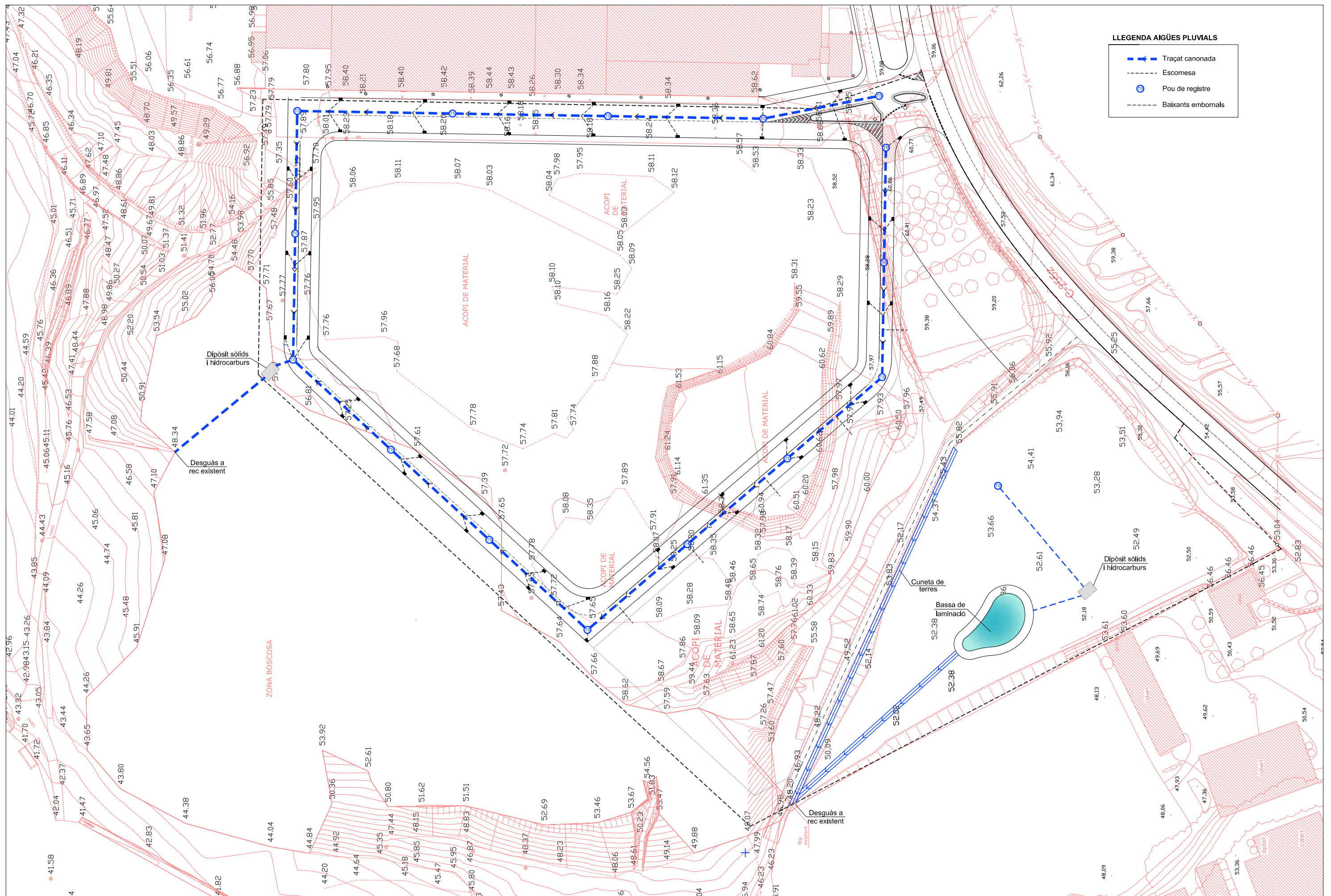
DATA: NOVENBRE_2014
 NOM FITXER: 219-URB-14

ESCALA: 1/1000

EL PROMOTOR:
 AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE MOLLET

ARQUITECTE:
 JOAQUIM BOVER BUSQUET

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR "SAU 3" - SANT JOAN DE MOLLET
 NOM DEL PLÀNOL: XARXA AIGÜES RESIDUALS



LLEENDA AIGÜES PLUVIALS

- Traçat canonada
- Escomesa
- Pou de registre
- Baixants embornals

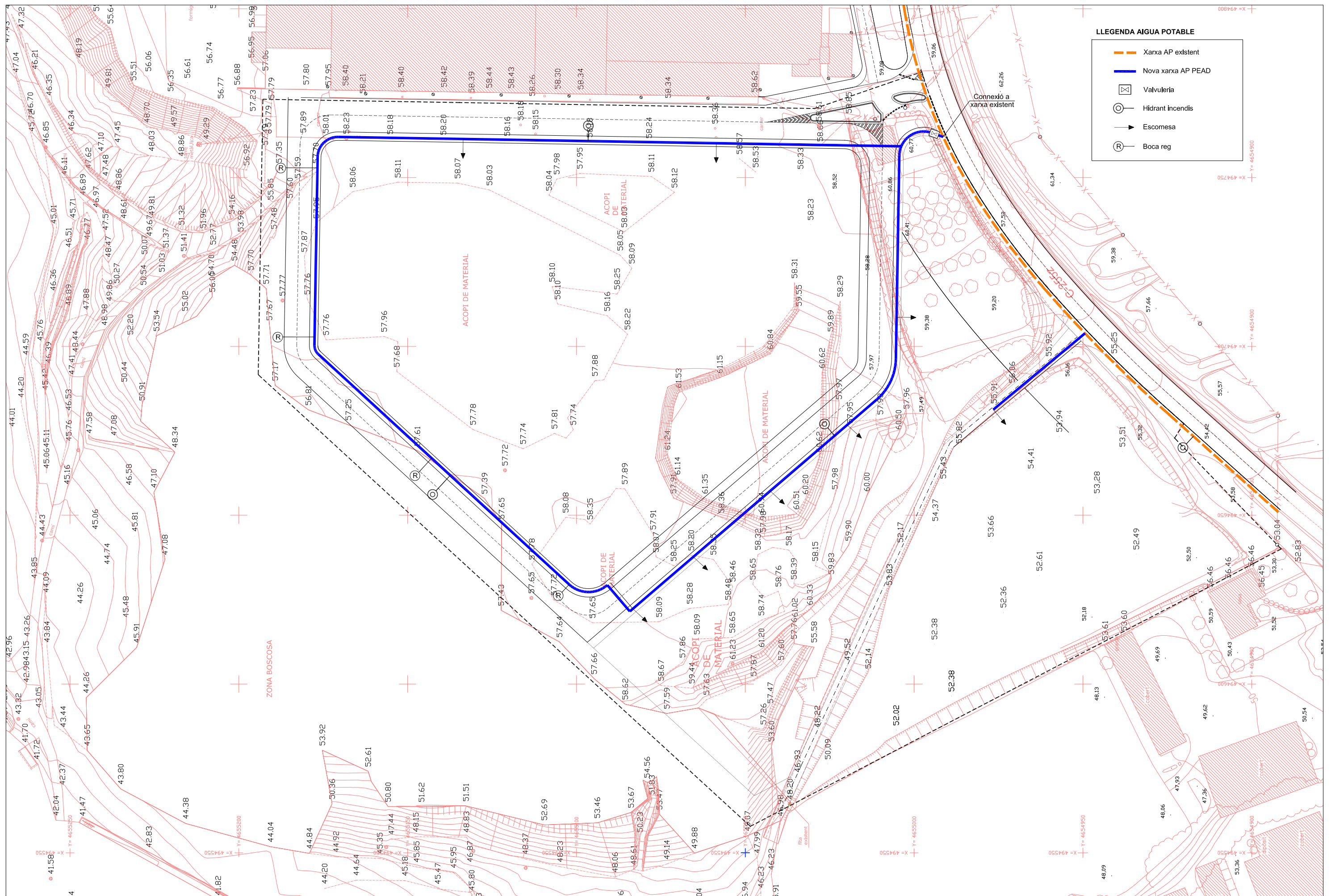
DATA: NOVENBRE_2014
 NOM FITXER: 219-URB-14

ESCALA: 1/1000

EL PROMOTOR:
 AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE MOLLET

ARQUITECTE:
 JOAQUIM BOVER BUSQUET

NOM DEL PLÀNOL: XARXA AIGÜES PLUVIALS
 PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR "SAU 3" - SANT JOAN DE MOLLET



LLEGENDA AIGUA POTABLE

- - - Xarxa AP existent
- Nova xarxa AP PEAD
- X Valvuleria
- O Hidrant incendis
- ▶ Escomesa
- R Boca reg

DATA: NOVENBRE_2014
 NOM FITXER: 219-URB-14

ESCALA: 1/1000

EL PROMOTOR:
 AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE MOLLET

ARQUITECTE:
 JOAQUIM BOYER BUSQUET

NOM DEL PLÀNOL: **PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR "SAU 3" - SANT JOAN DE MOLLET**
 XARXA AIGUA POTABLE



LLEENDA

- CT (400V/16KA) 1.000KVA
- Estesa línia soterrada MT 3x240mm² Al.
- Línia aèria existent.

	sostre (m²)	Equipaments dotació 50W/m² (kW)	enllumenat viari dotació 1 W/m² (kW)	Industrial		Necessitats electrificació àmbit (kW)	Necessitats electrificació àmbit en BT (kW)
				dotació 125W/m² (kW)	previsió en BT		
Totals						2.126,30	2.126,30
P1	6.200,00	-	-	775,00	300,00	775,00	300,00
P2	6.200,00	-	-	775,00	300,00	775,00	300,00
P3	1.300,00	-	-	162,50	162,50	162,50	162,50
P4	1.300,00	-	-	162,50	162,50	162,50	162,50
P5	1.000,00	-	-	125,00	125,00	125,00	125,00
P6	710,00	-	-	88,75	88,75	88,75	88,75
P7	860,00	-	-	107,50	107,50	107,50	107,50
Equipament	2.097,00	104,85	-	-	-	104,85	104,85
Serveis tècnics	520,00	26,00	-	-	-	26,00	26,00
viari	5.180,00	-	5,18	-	-	5,18	5,18
Totals	25.367,00	130,85	5,18	2.196,25	1.246,25	2.327,10	1.377,10

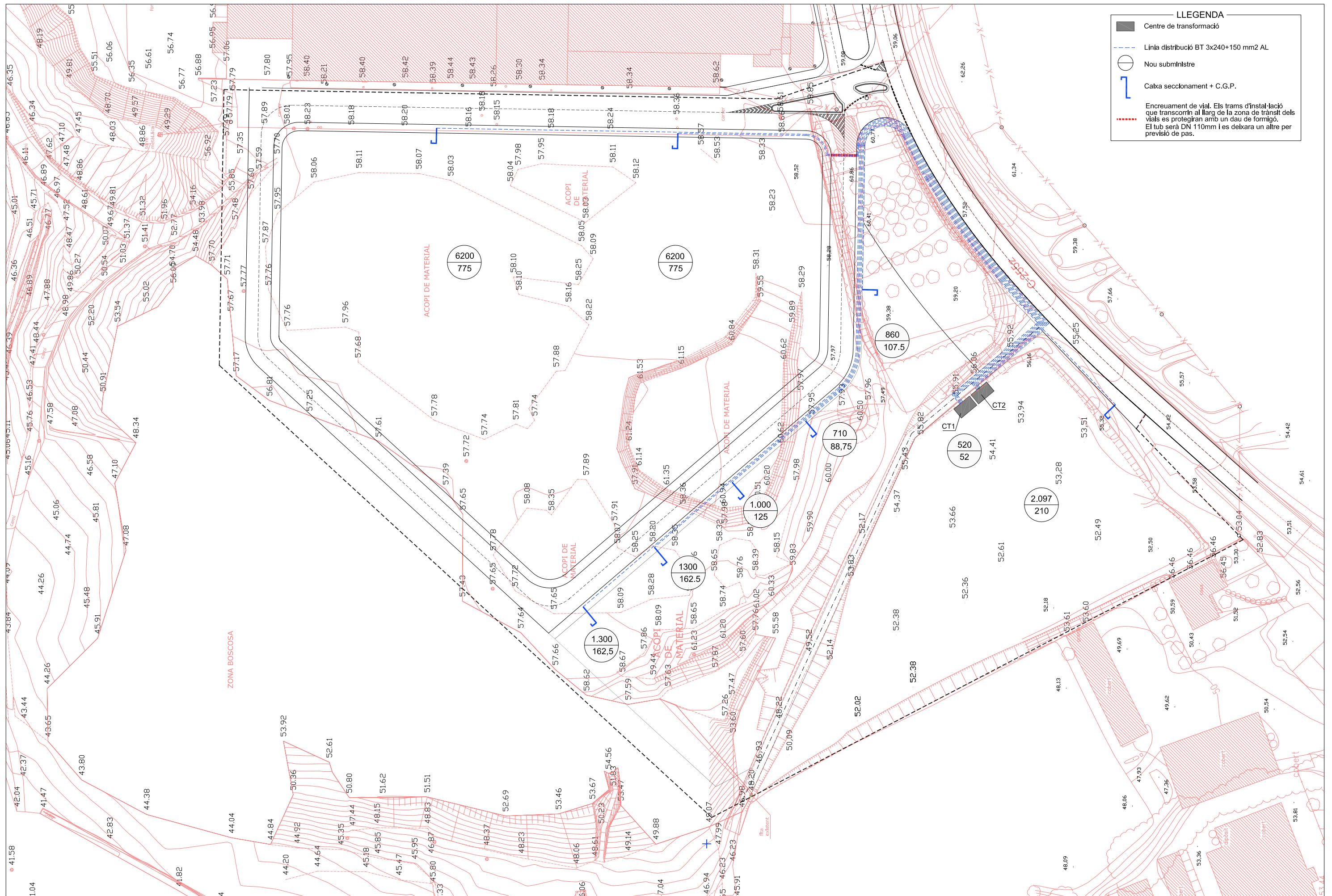
DATA: NOVENBRE_2014
NOM FITXER: 219-URB-14

ESCALA
1/1000

EL PROMOTOR
AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE MOLLET

ARQUITECTE
JOAQUIM BOYER BUSQUET

NOM DEL PLÀNOL: **PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR "SAU 3" - SANT JOAN DE MOLLET**
XARXA MITJA TENSIÓ



LLEGGENDA

- Centre de transformació
- Línia distribució BT 3x240+150 mm² AL
- Nou subministres
- Calca seccionament + C.G.P.

Encreuament de vial. Els trams d'instal·lació que transcorrin al llarg de la zona de trànsit dels vials es protegiran amb un dau de formigó. El tub serà DN 110mm i es deixarà un altre per previsió de pas.

DATA: NOVENBRE_2014
 NOM FITXER: 219-URB-14

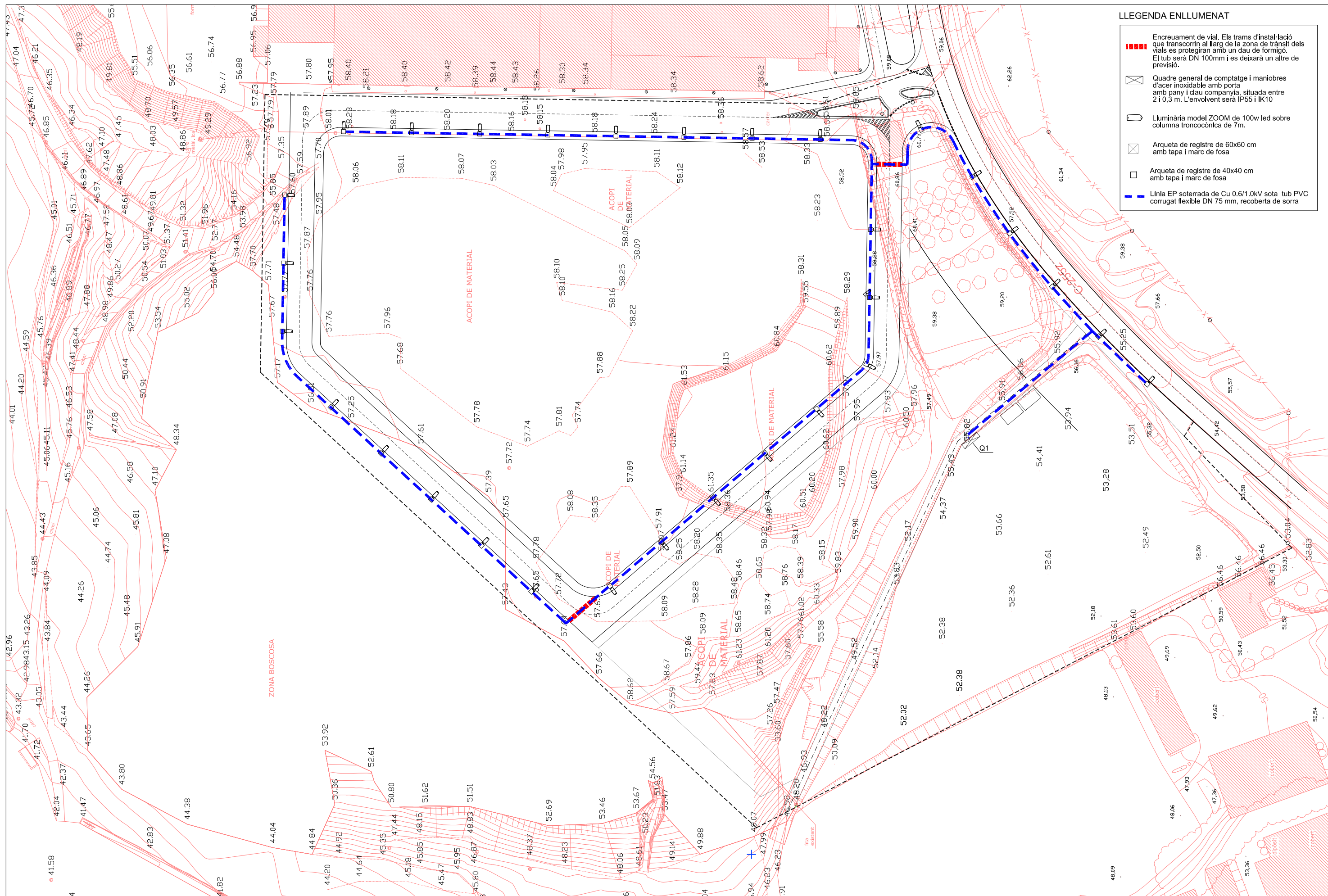
ESCALA: 1/1000

EL PROMOTOR:
 AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE MOLLET

ARQUITECTE:
 JOAQUIM BOVER BUSQUET

(Empty space for additional project information)

NOM DEL PLÀNOL: **PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR "SAU 3" - SANT JOAN DE MOLLET**
 XARXA BAIXA TENSIO



- LLEENDA ENLLUMENAT**
- Encreuament de vial. Els trams d'instal·lació que transcorrin al llarg de la zona de trànsit dels vials es protegiran amb un dau de formigó. El tub serà DN 100mm i es deixarà un altre de previós.
 - Quadre general de comptatge i maniobres d'acer inoxidable amb porta amb pany i clau companyia, situada entre 2 i 0,3 m. L'envoltent serà IP55 i IK10
 - Luminària model ZOOM de 100w led sobre columna troncocònica de 7m.
 - Arqueta de registre de 60x60 cm amb tapa i marc de fosa
 - Arqueta de registre de 40x40 cm amb tapa i marc de fosa
 - Línia EP soterrada de Cu 0,6/1,0kV sota tub PVC corrugat flexible DN 75 mm, recoberta de sorra

DATA: NOVENBRE_2014
 NOM FITXER: 219-URB-14

ESCALA: 1/1000

EL PROMOTOR:
 AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE MOLLET

ARQUITECTE:
 JOAQUIM BOVER BUSQUET

NOM DEL PLÀNOL:
 ESQUEMA XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR "SAU 3" - SANT JOAN DE MOLLET



Memòria Ambiental

MODIFICIACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOAN DE MOLLET

SECTOR SAU 3

Març 2013



BARCELONA
Joan Güell, 189 2n 4a 08028 – tel 934 906 466 fax 934 906 681 – deplan@deplan.es
L'ESCALA (GIRONA)
Enric Serra, 18 1r 17130 – tel 972 774 457 fax 934 906 681 – deplan.gi@deplan.es
VALÈNCIA
Gascons, 3 ent. 46002 – tel 963 106 516 fax 963 106 517 – deplan.val@deplan.es
MONZÓN (HUESCA)
Jaume I, 12 22400 – tel 972 417 828 fax 974 417 829 – deplan.aragon@deplan.es
www.deplan.cat

ÍNDIX

1. Característiques Bàsiques del Pla.....	2
1.1 Objectius del Pla	2
1.2 Principals determinacions del pla.....	3
2. Descripció general del procés d'avaluació.....	3
2.1 Raons per sotmetre el pla a l'avaluació ambiental	3
2.2 Històric del procés d'avaluació ambiental.....	5
3. Abast de l'avaluació determinat pel Document de Referència	6
4. Valoració de l'Informe de Sostenibilitat i la seva qualitat	7
4.1 Valoració de l'estructura formal.....	7
4.2 Valoració del contingut de l'informe de sostenibilitat.....	8
4.2.1 Incorporació de les determinacions del document de referència	8
4.2.2 L'abast de l'informe quant a continguts	10
4.2.3 Valoració de la informació emprada	12
4.2.4 Conclusions de la valoració: punts forts i punts febles de l'informe de sostenibilitat	12
4.3 Síntesi de l'avaluació ambiental de l'informe de sostenibilitat ambiental	13
4.3.1 Avaluació general de les alternatives	13
4.3.2 Avaluació de l'alternativa adoptada.....	18
5. Avaluació del resultat de les consultes realitzades i el seu grau de consideració	21
5.1 Origen de les aportacions.....	21
5.2 Contingut i grau d'incorporació de les aportacions de caire ambiental al pla	22
5.2.1 Consideració de les aportacions de les administracions afectades	22
5.2.2 Consideració de les aportacions derivades dels processos de consulta i participació ciutadana	24
6. Conclusions del procés d'avaluació	24
6.1 Integració dels aspectes ambientals en la versió del pla que es proposa sotmetre a aprovació provisional	24
6.2 Dificultats sorgides.....	27
6.3 Anàlisi de la previsió dels impactes significatius del pla	28
6.3.1 Impactes derivats de l'aplicació del pla.....	28
6.3.2 Mesures protectores, correctores i compensatòries.....	28
6.4 Determinacions per a l'avaluació ambiental dels instruments que desenvolupin o es derivin del pla	30
6.5 Concreció del seguiment del pla	30
6.5.1 Indicadors ambientals de seguiment.....	30
6.5.2 Modalitat de seguiment.....	31

1. Característiques Bàsiques del Pla

Aquesta memòria ambiental es redacta d'acord amb el que preveu l'article 115 d) del Decret 305/2006, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en relació amb l'article 24 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

A continuació es presenten les dades bàsiques del pla:

Taula 1: Dades bàsiques del pla

Tipus de pla	Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Joan de Mollet Sector SAU3
Òrgan promotor	Ajuntament de Sant Joan de Mollet
Municipi/s	Sant Joan de Mollet
Plans territorials i urbanístics aprovats i de rang superior que inclouen l'àmbit del pla	Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Joan de Mollet
Superfície de l'àmbit del pla	NNSS: 27.015,08 m ²
Sòl actual	SUD de desenvolupament industrial: 65,73% SNU sòl forestal: 34,27 m ²
Sòl previst pel pla	41.100,00 m ²
Altres actuacions remarcables	-
Equip/s redactor/s dels documents d'avaluació ambiental	DEPLAN S.L.

1.1 Objectius del Pla

Els objectius del pla són, en síntesi, els següents:

- Model territorial i ocupació del sòl: minimització de l'ús del sòl
- Biodiversitat i patrimoni natural: conservació de la biodiversitat i els altres elements d'interès natural
- Paisatge: integrar el paisatge en tots els processos de planejament territorial i urbanístic i garantir la qualitat
- Energia i Canvi Climàtic: prevenir i corregir la contaminació acústica, lumínica i electromagnètica, minimització dels efectes sobre la qualitat de l'aire, el canvi climàtic i reducció de les immissions
- Gestió de residus: fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus per al seu tractament i dipòsit
- Cicle de l'aigua: racionalització del recurs

1.2 Principals determinacions del pla

Les principals determinacions del pla són, en síntesi, les següents:

1. Evitar l'ocupació innecessària del sòl per a usos urbans i infraestructures vinculades a aquests usos
2. Assignar els usos del sòl sense sobrepassar la capacitat d'acollida del territori
3. Conservar i millorar la biodiversitat i connectivitat ecològica
4. Conservar i millorar la qualitat del paisatge de l'entorn
5. Gestionar el paisatge per garantir el seu manteniment i, per dirigir i harmonitzar els canvis provocats
6. Reduir la contaminació acústica
7. Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitar els fluxos a l'hemisferi superior, la intrusió lumínica i l'impacte negatiu sobre els organismes vius
8. Millorar l'eficiència energètica i reduir la seva contribució al canvi climàtic
9. Prevenir i corregir les immissions i les fonts contaminants
10. Promoure la previsió d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus
11. Ordenar el desenvolupament de l'activitat constructiva amb l'objectiu de minimitzar els impactes associats als materials utilitzats i fomentar la durabilitat, reutilització i reciclatge
12. Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua

2. Descripció general del procés d'avaluació

2.1 Raons per sotmetre el pla a l'avaluació ambiental

D'acord amb el que estableix l'apartat a) de l'article 7 de la Llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes, s'han de sotmetre a avaluació ambiental les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, com són:

- a) Els plans d'ordenació urbanística municipal.
- b) Els plans parcials urbanístics de delimitació.

c) El planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable de construccions destinades a les activitats de càmping i també el planejament urbanístic derivat que es formuli per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i de serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i d'obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària. Els plans en què, per les característiques i la poca entitat, es constati, sense necessitat d'estudi o altres addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient no estan subjectes a avaluació ambiental. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en aquest termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

d) Els plans i programes que estableixen el marc per a la futura autorització de projectes i d'activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

La Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Joan de Mollet es troba inclòs en el supòsit previst en la lletra **a)** d'aquesta llista. Per tant, cal sotmetre'l a avaluació ambiental.

2.2 Històric del procés d'avaluació ambiental

La taula que segueix fa un repàs de les fases d'avaluació ambiental que s'han seguit i dels documents elaborats en cada fase del procés, i en fa constar algunes dades de referència com la data o la localització dels documents per a la seva consulta.

Taula 2: Històric del procés d'avaluació ambiental

Dates	Fases de la tramitació del pla	Fases de l'avaluació ambiental	Documents generats	Òrgan responsable	Data d'emissió / publicació	Localització per a la seva consulta
2009	Aprovació de l'avanç del Pla	Definició de l'abast I: Diagnosi ambiental del territori, identificació dels objectius ambientals, definició d'alternatives i justificació de l'alternativa escollida	Avanç del Pla, que ha d'incloure l'ISA preliminar	Promotor	28 de desembre de 2009	Ajuntament de Sant Joan de Mollet
2011	Informació pública	Definició de l'abast II: Fixació de l'abast de l'avaluació ambiental	Document de referència	Òrgan ambiental	22 de març de 2011	Dpt Territori i Sostenibilitat
2012	Aprovació inicial del Pla	Avaluació ambiental del pla i detall dels impactes i mesures correctores	Aprovació inicial del pla, que ha d'incloure l'ISA	Promotor	26 de setembre de 2012	Ajuntament de Sant Joan de Mollet
2013	Informació pública	Consultes sobre el pla i l'ISA. Presa en consideració del resultat	Projecte de pla que cal sotmetre a aprovació provisional. Inclou la proposta de memòria ambiental	Promotor	Sotmès al tràmit de 45 dies d'informació pública. Publicat en el BOP i en el DOGC	Ajuntament de Sant Joan de Mollet
			Informe sobre la proposta de memòria ambiental	Òrgan ambiental	Inf. de OTAA 12 d'abril de 2013	Ajuntament de Sant Joan de Mollet
		Resolució de l'òrgan ambiental donant la seva conformitat a la proposta de memòria ambiental	Memòria Ambiental	Promotor	Agost de 2014	Ajuntament de Sant Joan de Mollet
			Resolució de l'òrgan ambiental de conformitat amb la memòria ambiental	Òrgan ambiental	Pendent	-
Pendent	Aprovació provisional	Presa en consideració de la memòria i l'ISA en el pla	Aprovació provisional del Pla	Promotor	Pendent	-

3. Abast de l'avaluació determinat pel Document de Referència

En data 28 de desembre de 2009, el promotor va aprovar l'avanç pla i va presentar a l'òrgan ambiental un avanç de l'instrument de planejament junt amb l'informe de sostenibilitat ambiental preliminar, a fi de sol·licitar l'emissió del document de referència.

L'informe de sostenibilitat ambiental preliminar contenia els apartats següents:

1. Introducció
2. Objecte
3. Aspectes ambientalment rellevants
4. Característiques ambientals de l'àmbit
5. Problemes ambientals existents
6. Objectius de protecció ambiental
7. Criteris i objectius de protecció ambiental proposats
8. Alternatives seleccionades
 - 8.1. Descripció de les alternatives considerades
 - 8.2. Avaluació d'alternatives
 - 8.3. Justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa

Així, el contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental preliminar s'ajusta a les determinacions de l'article 17 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'Avaluació Ambiental de plans i programes.

Prenent com a base l'avanç del pla i l'informe de sostenibilitat ambiental preliminar, l'òrgan ambiental va emetre, en data de 22 de març de 2011, el document de referència que determina l'abast de l'informe de sostenibilitat ambiental i els criteris, objectius i principis ambientals aplicables, i identifica les administracions públiques afectades i el públic interessat.

En data 21 de gener de 2011 els Serveis Territorials de Girona han efectuat consultes a les administracions públiques afectades i públic interessat d'acord amb l'article 115 del Decret 305/2006 i l'article 18 de la Llei 6/2009, dels quals no s'ha rebut resposta. Aquestes són:

- Agència Catalana de l'Aigua (Departament de Territori i Sostenibilitat)
- Àrea de Medi Natural (Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural)
- Oficina de Gestió Ambiental Unificada (Departament de Territori i Sostenibilitat)
- Direcció General d'Arquitectura i Paisatge (Departament de Territori i Sostenibilitat)
- Direcció General de Patrimoni Cultural (Departament de Cultura)
- Serveis Territorials a Girona (Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural)
- Àrea de Medi Ambient (Diputació de Girona)
- Associació de Naturalistes de Girona

4. Valoració de l'Informe de Sostenibilitat i la seva qualitat

4.1 Valoració de l'estructura formal

L'informe de sostenibilitat ambiental (ISA) s'estructura de la manera següent:

1. Introducció
 2. Objecte
 3. Aspectes Ambientalment Rellevants
 4. Característiques ambiental de l'àmbit
 5. Problemes ambientals existents
 6. Objectius de protecció ambiental
 7. Criteris i objectius de protecció ambiental proposats
 8. Alternatives seleccionades
 - 8.1. Descripció de les alternatives considerades
 - 8.2. Avaluació d'alternatives
 - 8.3. Justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa
 9. Identificació i Avaluació dels Probables Efectes Significatius de l'ordenació proposada sobre el medi ambient
 - 9.1 Efectes sobre els recursos naturals
 - 9.2 Efectes sobre els espais i aspectes identificats
 - 9.3 Efectes ambientals derivats de la mobilitat generada
 - 9.4 Mesures previstes de prevenció, reducció i compensació
 10. Avaluació global del pla i justificació del compliment dels objectius ambientals establerts
 - 10.1 Verificació i justificació detallades de la congruència del pla
 - 10.2 Avaluació global del pla
 - 10.3 Descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes
 11. Síntesi d'estudi
- Annex
- I. Incorporació de les determinacions del document de referència
 - II. determinació de l'abast de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental (ISA)

Per tant, l'estructura de l'ISA s'adapta a allò que estableix la normativa (article 70 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

Pel que fa al punt de vista formal, l'ISA segueix un ordre lògic i dependent. La definició d'objectius ambientals s'ha fet a partir dels aspectes ambientals rellevants detectats a la fase de diagnosi. Aquests objectius ambientals han estat la base de l'avaluació ambiental, i conseqüentment tant l'avaluació d'alternatives com la justificació de l'ordenació adoptada.



4.2 Valoració del contingut de l'informe de sostenibilitat

Aquest apartat identifica els punts forts i febles de l'informe de sostenibilitat ambiental, i avalua la incorporació de les determinacions del document de referència, l'abast de l'informe quant a continguts i la valoració de la informació emprada.

4.2.1 Incorporació de les determinacions del document de referència

Les determinacions del document de referència han estat incorporades en l'ISA i en la normativa del pla, tal com demostra la taula següent:

Taula 3: Incorporacions de les determinacions del document de referència

1.2 Determinació de l'abast de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental (ISA)

Determinacions del document de referència			Grau d'incorporació a l'ISA
Determinació dels requeriments ambientals significatius	Aspectes ambientalment rellevants del territori	-	-
	Objectius, criteris i obligacions de protecció ambiental preestablerts	-	-
	Objectius ambientals i indicadors	-	-
Justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa	Descripció de les alternatives considerades (7.1)	L'avaluació ambiental haurà d'analitzar l'alternativa 0, o desenvolupament del planejament vigent, l'alternativa proposada en l'avanç i una tercera alternativa que ajusti la classificació del sòl urbanitzable als terrenys actualment transformats i eviti l'augment de la superfície de l'esplanació i afectacions addicionals a terrenys forestals que han estat identificades a l'ISAP com a un factor d'impacte potencial. (pàg. 13-15)	Total
	Anàlisi de les alternatives	-	-
	Justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa seleccionada (7.3)	L'anàlisi ambiental ha de justificar l'alternativa seleccionada atenent únicament als possibles efectes en el medi ambient. (pàg. 19)	Total
Descripció ambiental del pla	Síntesi del pla	-	-
	Identificació i quantificació dels sòls objecte de transformació	-	-

	Mesures previstes per a la preservació i millora del medi ambient (8.4)	<p>Objectiu 2. En tot cas cal evitar l'afectació a nous terrenys forestals i garantir una correcta transició entre el nou sòl industrial i els terrenys forestals adjacents el que, necessàriament, requerirà actuacions de restauració ambiental en els talussos de la zona esplanada. (pàg. 21)</p> <p>Objectiu 2. També s'haurà de concretar la forma en la que es constituirà la franja de protecció d'incendis forestals que determina la normativa sectorial vigent en la zona de contacte del sòl urbà i urbanitzable amb terrenys forestals, la vinculació prevista d'aquests terrenys amb el sector i les seves figures de desenvolupament i de gestió. (pàg. 21)</p> <p>Objectiu 12. Cal documentar les característiques del sistema municipal d'abastament d'aigua i del sistema municipal de sanejament d'aigües residuals en relació amb l'atenció a les noves demandes que generarà el desenvolupament de la Modificació puntual. (pàg. 24)</p>	Total
Identificació i avaluació dels probables efectes significatius	Efectes sobre els recursos naturals	-	-
	Efectes sobre els espais i aspectes ambientals rellevants	-	-
	Efectes ambientals derivats de la mobilitat generada	-	-
Avaluació global del pla	Congruència del pla amb els requeriments ambientals definits	-	-
	Mesures de seguiment	-	-
Síntesi	-	-	-
Informe sobre viabilitat econòmica	-	-	-
Altres consideracions	-	-	-
	-	-	-

4.2.2 L'abast de l'informe quant a continguts

Consideració dels aspectes ambientals rellevants:

L'avaluació ambiental continguda en l'informe de sostenibilitat ambiental es basa en els aspectes ambientals rellevants i significatius del pla, i considera els aspectes que s'han d'incloure segons la legislació vigent (Directiva 2001/42/EC i Decret 305/2006):

Taula 4: Aspectes ambientals rellevants i objectius ambientals considerats

Aspecte que cal considerar segons la legislació	Aspectes ambientals rellevants del territori	Objectius Ambientals	Ordre dels objectius ambientals
Sostenibilitat global del model d'ordenació (ocupació i consum del sòl, mobilitat i eficiència energètica, estructura i identitat del sòl no urbanitzat, fragmentació territorial, riscos naturals i tecnològics, gestió dels residus, etc.)	Generació de residus industrials	Promoure la previsió d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus	10
	Construcció de nous edificis	Ordenar el desenvolupament de l'activitat constructiva amb l'objectiu de minimitzar els impactes associats als materials utilitzats i fomentar la durabilitat, reutilització i reciclatge	
Cicle de l'aigua	Demanda d'aigua i sanejament de l'activitat	Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua	11
Ambient atmosfèric (contaminació per substàncies, especialment aquelles vinculades amb el canvi climàtic; contaminació acústica, lluminosa, electromagnètica, etc.)	L'àmbit limita amb el sòl forestal i amb la carretera	Reduir la contaminació acústica	12
	L'àmbit d'actuació limita amb el sòl no urbanitzable	Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitar els fluxos a l'hemisferi superior, la intrusió lumínica i l'impacte negatiu sobre els organismes vius	7
	Demanda energètica de l'activitat	Millorar l'eficiència energètica i reduir la seva contribució al canvi climàtic	8
	Emissió de partícules i altres contaminants	Prevenir i corregir les immissions i les fonts contaminants	9
Biodiversitat territorial, permeabilitat ecològica i patrimoni natural en general.	Preexistència de vegetació a la zona	Conservar i millorar la biodiversitat i connectivitat ecològica	1
Qualitat del paisatge	Visió de la nau des de la carretera i des del sòl no urbanitzable	Conservar i millorar la qualitat del paisatge de l'entorn	4

	Zona de connexió entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable	Gestionar el paisatge per garantir el seu manteniment i, per dirigir i harmonitzar els canvis provocats	5
Minimització de l'ús del sòl	Utilitzar l'esplanada existent per als usos urbans	Evitar l'ocupació innecessària del sòl per a usos urbans i infraestructures vinculades a aquests usos	1
	Mantenir l'edificabilitat per aquest sector	Assignar els usos del sòl sense sobrepassar la capacitat d'acollida del territori	2
Conservació de la biodiversitat i els altres elements d'interès natural	Conservar l'hàbitat d'interès comunitari que es troba a la parcel·la	Conservar i millorar la biodiversitat i connectivitat ecològica	3

Avaluació d'alternatives:

Les alternatives es poden classificar en tres tipus, segons el nivell del procés de presa de decisions en el qual es plantegen:

- Alternatives d'estratègia: Difereixen dels objectius generals del pla i dels necessitats de l'àmbit del pla i, conseqüentment, de l'estratègia global d'ordenació.
- Alternatives d'ubicació: Proposen ubicacions diferents per a les noves implantacions que s'han considerat necessàries, com ara els nous creixements residencials, els nous polígons industrials, els nous equipaments o les noves infraestructures de mobilitat.
- Alternatives de tipologia dels creixements: Tot i que les alternatives comparteixen una estratègia de creixement i una ubicació concreta per al seu desenvolupament es diferencien en les característiques d'aquest creixement (la forma, la mida, la densitat, la localització dels espais lliures, la tipologia de les construccions,...)

En la Modificació de NNSS de Sant Joan de Mollet pel Sector "SAU 3" s'han proposat finalment quatre alternatives de tipologia de creixements.

4.2.3 Valoració de la informació emprada

Per a l'elaboració de la diagnosi i l'avaluació ambiental del pla s'ha utilitzat informació de base actualitzada, procedent de fonts fiables:

- Bases Cartogràfiques del Departament de Territori i Sostenibilitat
- Bases Cartogràfiques de l'Institut Cartogràfic de Catalunya
- Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT)
- Agència Catalana de l'Aigua
- Agència de Residus de Catalunya
- Departament de Territori i Sostenibilitat
- Mapa de Connectivitat del Gironès

A petició de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona s'ha realitzat un plànol topogràfic de major grau de detall, per ampliar la informació relativa a la posició del límit del nou sòl urbanitzable en relació amb els terrenys forestals existents, per ampliar la informació disponible per a l'avaluació ambiental del pla.

Es considera que la informació emprada per a l'elaboració del pla ha estat suficient i no ha mancat informació per a l'avaluació ambiental.

4.2.4 Conclusions de la valoració: punts forts i punts febles de l'informe de sostenibilitat

A mode de conclusió, s'exposen tot seguit els punts forts i febles de l'informe de sostenibilitat ambiental.

Punts forts:

L'Informe de Sostenibilitat Ambiental ha estat bo en la identificació dels aspectes ambientals rellevants, les característiques ambientals de l'àmbit i en la detecció dels problemes ambientals existents, donat que s'ha disposat de la suficient informació de base actualitzada.

Punts febles:

En relació als punts febles de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental, cal esmentar que hi ha mancances en la disponibilitat de dades per alguns aspectes concrets i dificultats per tenir-ne accés o sol·licitar-les. Però cal dir també, que sovint, és un problema generalitzat per, pràcticament, qualsevol municipi.

4.3 Síntesi de l'avaluació ambiental de l'informe de sostenibilitat ambiental

4.3.1 Avaluació general de les alternatives

Es proposen 3 alternatives a avaluar:

Alternativa 1

La proposta s'ajusta a l'àmbit de planejament vigent NNSS de Sant Joan de Mollet per a un àmbit de 27.015 m² de superfície.

Les reserves de sòl de cessió es corresponen als paràmetres establerts en el planejament.

L'edificació se situa en el límit Nord de l'àmbit i en una illa central.

Les condicions topogràfiques del terreny obliguen a fer un terraplenat en el sector Oest de la finca de fins a 10 m en el punt més desfavorable.

S'aplica un coeficient d'edificabilitat brut de 0,65 m²st/m²sòl.

A continuació es mostra el model d'ordenació proposat:



Alternativa 2

Aquesta alternativa amplia l'àmbit de desenvolupament del sector urbanitzable, d'acord amb la voluntat municipal, amb una superfície de 42.097 m². Es manté el total de sostre edificable establert en el planejament vigent (17.559 m²).

El coeficient d'edificabilitat brut que s'estableix en aquesta alternativa és de 0,417 m²st/m²sòl

La proposta s'ajusta a la plataforma terraplenada existent i distribueix l'edificació en una illa central compacte i uns àmbits edificables situats en els límits Oest i Nord de la finca.

Amb aquesta alternativa s'incrementa globalment el sòl de cessions i es protegeix la zona boscosa, salvaguardant el desnivell existent dels terrenys situats a l'Oest de l'àmbit.



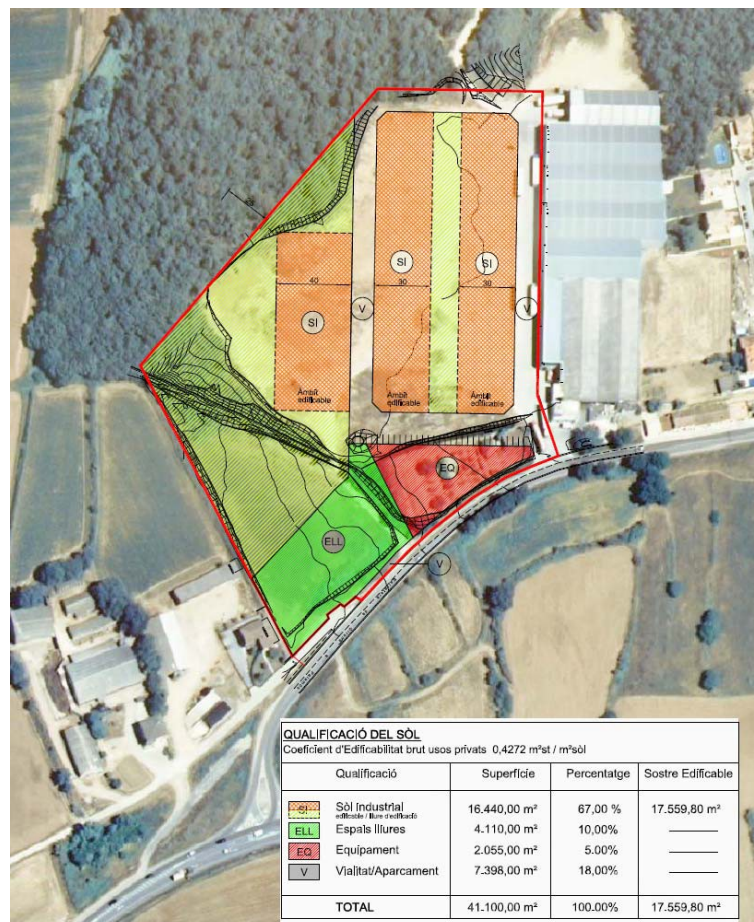
Alternativa 3

Aquesta alternativa, conceptualment és similar a l'alternativa 2, les diferències corresponen a un ajustament dels límits, protegint la zona boscosa en el límit Nord com a espai privat lliure d'edificació, i donant compliment a la voluntat municipal que les cessió de sòl no siguin superiors a les que corresponen per aplicació de la Llei, per no augmentar les despeses de manteniment.

La superfície de l'àmbit establert és de 41.100 m², i el coeficient d'edificabilitat brut és de 0,4272 m²st/m²sòl. Es manté el total de sostre edificable establert en el planejament vigent (17.559 m²) i la reserva de sòl de cessions (Vialitat 18 %, Espais Lliures 10 % i Equipaments 5 %).

L'edificació se situa en una illa central compacte i amb un àmbit edificable situat a l'Oest. Els límits Nord i Oest queden protegits per la zona d'espais lliures i la vialitat.

Aquesta alternativa s'ajusta a la proposta que fa l'informe preliminar de sostenibilitat ambiental del Departament de Medi Ambient. Per necessitats de promoció i actuació a curt termini aquesta proposta s'ha vist modificada i a sorgit una alternativa 4 fruit de converses entre l'ajuntament de Sant Joan de Mollet i els promotors de la futura ordenació del sector.



Alternativa 4

Una vegada aprovat provisionalment el document redactat i presentat a tràmit per la seva aprovació definitiva al tècnic redactor se li va fer arribar l'informe de resolució de la memòria Ambiental nº OTAAGI 20'110008 de data de documentació Març de 2013.

A proposta de l'ajuntament de Sant Joan de Mollet una vegada aprovat provisionalment el text refós del sector SAU-3 es demana al propietari majoritari del sòl que sigui possible recuperar el camí que enllaça la C-255z amb l'antiga traça del carrilet. Que a càrrec del propietari majoritari del sòl objecte de modificació de la figura de planejament que es netegi per part del promotor, la massa de vegetació baixa que ha envaït part del camí i de la traça del carrilet. Que es modifiqui la situació de la parcel·la destinada a Equipaments segons plànol adjunt.

S'ajunta copia del document proposat per l'ajuntament de sant Joan de Mollet el proppassat mes de juliol:



La propietat majoritària del sòl objecte de modificació puntual planteja la necessitat de una ordenació diferent a la inicialment proposada per tal de poder construir un edifici compacte de 14.000 m² en dues fases. La primera s'executaria simultàniament a la urbanització del primer sector una vegada aprovat definitivament els expedients urbanístics.

Aquesta petició està fonamentada en que hi ha una empresa interessada en llogar un edifici de 7.000 m² construïts per poder instal·lar una indústria de derivats del paper, la qual ha de ser ampliable fins els 14.000 m² en una segona fase. La urbanització i edificació la faria el propietari i promotor del sector urbanitzable interessat en el desenvolupament urbanístic del sector.

Per poder executar correctament l'activitat prevista per aquesta nova indústria de derivats del paper (confecció de llibretes, folis, blocs, i derivats de papereria) es necessari que l'alçada reguladora sigui de 11 metres i no quedi limitada a els 8 que preveuen les NNSS.

Aquesta indústria suposa una inversió de més de tres milions d'euros i comportaria la creació de 25 llocs de treball directe vinculats a les noves instal·lacions. El promotor es compromet a avalar els compromisos per garantir l'execució de les dues fases de la urbanització i a l'hora demana a l'administració el compromís i garanties que si es compleixen les determinacions establertes es un termini superior a un any des de l'aprovació de la modificació puntual de les NNSS del sector SAU-3 per aquest fet, es posarà la màxima diligència en la tramitació dels instruments de planejament derivat, Pla Parcial Urbanístic, Projecte d'urbanització i Projecte de Reparcel·lació, per tal de poder atorgar la corresponent llicència d'edificació de la nau de 7.000 m² recolzada sobre el vial existent de sòl urbà i que fa partió entre el sector SAU-3 i sector Aconda que es tramiten simultàniament les modificacions puntuals de NNSS.

S'ajunta proposta d'ordenació formulada per la propietat una vegada consensuada amb tots els agents que l'han de valorar.



Justificació de l'alternativa seleccionada

L'alternativa seleccionada és l'alternativa 4 donat que permet la localització de l'edificació a la plataforma anivellada existent, en la qual actualment hi ha una activitat de deposició de graves, conservant així el terraplè i la vegetació arbòria i els hàbitats d'interès comunitari al nord-oest.

La proposta agrupa els espais lliures i sòl de transició amb el sòl no urbanitzable per tal que tinguin més funcionalitat i entitat i s'ubiquen a l'oest de l'àmbit. Per altra banda, els equipaments lliures es situen amb accés des de la C-255z i des de el camí vial que ha d'enllaçar amb l'antiga traça del carrilet.

En relació a les edificacions, es concentren en dues grans àrees edificables concordants amb el sòl avui terraplenat sector l'est de l'àmbit, limitant amb l'actual activitat industrial amb activitats similars a las que es volen desenvolupar d'immediat en el nou sector urbanitzable.

Pel desenvolupament d'aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Joan de Mollet s'escull l'Alternativa 4, perquè s'ajusta a la realitat física del sector.

Es protegeix la zona boscosa en tot el perímetre Oest i Nord. S'estableix una franja de transició entre el sòl urbanitzable industrial i el sòl no urbanitzable com espais lliures.

Queda garantida la restauració forestal a l'entorn de les franges de transició i protecció i també en el camí, vial de connexió amb el sòl no urbanitzable i la zona de servitud i protecció en front de la C-255z. Es protegeix la zona de talussos del perímetre Oest.

No s'augmenta el sostre edificable previst en el document de Normes Subsidiàries del planejament vigent. La disposició de l'edificació està en concordança amb la zona industrial veïna "Aconda" sòl urbà consolidat.

Dóna compliment a les determinacions ambientals que proposa l'informe del Serveis Territorials de Girona d'Actuació Ambiental.

La taula següent sintetitza la valoració ambiental de les alternatives respecte dels objectius ambientals i els aspectes ambientals rellevants del territori.

Taula 5: Valoració ambiental de les alternatives

Aspectes ambientals rellevants del territori	Objectius ambientals segons la importància relativa	Impactes ambientals rellevants de l'alternativa
Generació de residus industrials	Promoure la previsió d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus	+/-
Utilització de materials per a la construcció	Ordenar el desenvolupament de l'activitat constructiva amb l'objectiu de minimitzar els impactes associats als materials utilitzats i fomentar la durabilitat, reutilització i reciclatge	+/-
Demanda d'aigua i sanejament de l'activitat	Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua	+/-
L'àmbit limita amb el sòl forestal i amb la carretera	Reduir la contaminació acústica	+/-
L'àmbit d'actuació limita amb el sòl no urbanitzable	Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitar els fluxos a l'hemisferi superior, la intrusió lumínica i l'impacte negatiu sobre els organismes vius	+/-
Demanda energètica de l'activitat	Millorar l'eficiència energètica i reduir la seva contribució al canvi climàtic	+/-
Emissió de partícules i altres contaminants	Prevenir i corregir les immissions i les fonts contaminants	+/-
Preexistència de vegetació a la zona	Conservar i millorar la biodiversitat i connectivitat ecològica	+
Visió de la nau des de la carretera i des del sòl no urbanitzable	Conservar i millorar la qualitat del paisatge de l'entorn	+
Zona de connexió entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable	Gestionar el paisatge per garantir el seu manteniment i, per dirigir i harmonitzar els canvis provocats	++
Minimització de l'ús del sòl	Utilitzar l'esplanada existent per als usos urbans	+
Mantenir l'edificabilitat	Mantenir l'edificabilitat per aquest sector	+
Conservació dels espais protegits	Conservar l'hàbitat d'interès comunitari que es troba a la parcel·la	++

S'ha utilitzat la simbologia següent per determinar els nivells d'impacte en cada objectiu ambiental:

- ++ molt positiu
- + positiu
- +/- neutral
- negatiu
- molt negatiu

L'alternativa té una incidència ambiental baixa, i inclús es milloren alguns aspectes com és la qualitat del paisatge, la protecció de la zona boscosa i la connexió entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable.

4.3.2 Avaluació de l'alternativa adoptada

L'ISA conclou que l'alternativa 3 d'ordenació representa globalment una millora ambiental respecte de la situació de partida, i assoleix satisfactòriament els principals objectius establerts.

Com s'ha explicat la alternativa 4 és una millora a l'anterior i també assoleix globalment els objectius proposat en l'informe ambiental preliminar i en l'informe de 24 d'abril de 2013.

La taula següent resumeix la valoració ambiental del pla respecte dels objectius adoptats:

Taula 6: Resum de la valoració ambiental del pla respecte dels objectius ambientals adoptats, i incorporació de les recomanacions de l'ISA en el pla.

Aspectes ambientals rellevants del territori	Objectius ambientals segons importància relativa	Determinacions del pla	Grau de compliment de l'objectiu (sí/no/parcial)	Recomanacions (modificacions i mesures protectores, correctores i compensatòries proposades)	Incorporació de les recomanacions en el pla
Generació de residus industrials	Promoure la previsió d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus	Fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus per al seu tractament i dipòsit	sí	Introduir criteris d'ecologia industrial en l'explotació de l'activitat pel que fa a gestió de residus	sí
Utilització de materials per a la construcció	Ordenar el desenvolupament de l'activitat constructiva amb l'objectiu de minimitzar els impactes associats als materials utilitzats i fomentar la durabilitat, reutilització i reciclatge	Utilització de materials que disposin d'algun tipus de distintiu de qualitat ambiental oficial i d'aquells reciclats o de fàcil reciclatge, evitant els que són potencialment perillosos per a la salut o resultat de processos amb elevats consums o altres impactes ambientals	sí	Establir unes recomanacions tècniques per a la urbanització i construcció	sí
Demanda d'aigua i sanejament de l'activitat	Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua	Racionalització del recurs	sí	Introduir criteris d'ecologia industrial en l'explotació de les activitats pel que fa a l'estalvi d'aigua	sí
L'àmbit limita amb el sòl forestal i amb la carretera	Reduir la contaminació acústica	Prevenir i corregir la contaminació acústica	sí	Caldrà garantir l'aïllament acústic de les naus, evitar els elements sortints i/o aïllar-los correctament, evitar la realització d'activitats a l'aire lliure, etc.	sí
L'àmbit d'actuació limita amb el sòl no urbanitzable	Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitar els fluxos a l'hemisferi superior, la intrusió lumínica i l'impacte negatiu sobre els organismes vius	Prevenir i corregir la contaminació lumínica i electromagnètica	sí	Cal limitar els cartells publicitaris de manera que aquests només siguin visibles des de la carretera i/o carrer d'accés i evitar els requeriments lumínics innecessaris en l'enllumenat exterior de les naus	sí
Demanda energètica de l'activitat	Millorar l'eficiència energètica i reduir la seva contribució al canvi climàtic	Minimització dels efectes sobre el canvi climàtic	sí	Introduir criteris d'ecologia industrial en l'explotació de l'activitat pel que fa a l'eficiència energètica	sí
Emissió de partícules i altres contaminants	Prevenir i corregir les immissions i les fonts contaminants	Minimització dels efectes sobre la qualitat de l'aire i reducció de les immissions	sí	Introduir criteris d'ecologia industrial en l'explotació de l'activitat pel que fa a l'emissió de contaminants	sí
Preexistència de vegetació a la zona	Conservar i millorar la biodiversitat i connectivitat ecològica	Conservació de la biodiversitat	sí	Utilitzar vegetació autòctona	sí

Visió de la nau des de la carretera i des del sòl no urbanitzable	Conservar i millorar la qualitat del paisatge de l'entorn	Integrar el paisatge en tots els processos de planejament territorial i urbanístic i garantir la qualitat	Utilització de colors similars a l'entorn (marró, verd, etc.) tant de les naus com de les tanques i de qualsevol element visible. Col·locació de pantalles vegetals per tal d'integrar les naus en el paisatge, sobretot en l'àrea en contacte amb el sòl no urbanitzable, el pati posterior.	si
Zona de connexió entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable	Gestionar el paisatge per garantir el seu manteniment i, per dirigir i harmonitzar els canvis provocats	Garantir la qualitat del paisatge	Fer un bon tractament dels patis exteriors, situats al nord i a l'oest, per tal que aquests ajudin a la integració de les naus en el seu entorn evitant els contenidors i magatzems exteriors, o fent que aquests siguin el mínim visible des de l'exterior, evitant la impermeabilització total dels patis per tal d'afavorir la infiltració de les aigües pluvials i evitant els residus i deposicions en el talús.	si
Minimització de l'ús del sòl	Utilitzar l'esplanada existent per als usos urbans	Evitar l'ocupació innecessària del sòl per a usos urbans i infraestructures vinculades a aquests usos.	Les edificacions es situaran sobre la plataforma nivellada a on actualment hi ha un activitat de deposició de terres. El terraplé i la vegetació arbòria situada al nord i oest de l'àmbit formaran part dels espais lliures.	si
Mantenir l'edificabilitat	Mantenir l'edificabilitat per aquest sector	Assignar els usos del sòl sense sobrepassar la capacitat d'acollida del territori	Les activitats industrials es situen de manera compacte limitant amb l'actual activitat industrial. Caldran actuacions de restauració ambiental en els talussos de la zona esplanada. Es garanteix una franja de 25 metres neta de vegetació arbustiva per tal d'evitar el risc d'incendi.	si
Conservació dels espais protegits	Conservar l'hàbitat d'interès comunitari que es troba a la parcel·la	Conservació de la biodiversitat i els altres elements d'interès natural	Introduir criteris de biodiversitat i connectivitat ecològica i una concepció reticular en el disseny d'espais lliures i en el tractament de la vegetació.	si

5. Avaluació del resultat de les consultes realitzades i el seu grau de consideració

Les consultes al públic i a les administracions afectades s'han realitzat a les fases següents:

- Avanç del pla
 - o Informació pública de l'avanç del pla durant 45 dies
 - o Consultes de l'òrgan ambiental a les administracions afectades i al públic interessat en referència a l'abast de l'avaluació
- Aprovació inicial
 - o Informació pública del pla durant 45 dies

L'objectiu d'aquest capítol és valorar com s'han pres en consideració els resultats de les consultes. És per això que els apartats següents se centren en les aportacions rebudes i en la valoració de la integració d'aquestes en el pla i en l'avaluació ambiental.

5.1 Origen de les aportacions

Aquest apartat detalla l'origen de les aportacions rebudes, tot especificant els processos de consulta que les han originat.

En data 28 de setembre de 2012 l'Ajuntament de Sant Joan de Mollet va aprovar inicialment l'expedient de Modificació Puntual de Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Joan de Mollet "Sector SAU-3".

El projecte de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Sant Joan de Mollet al Sector "SAU 3", ha estat exposat al públic pel termini de 45 dies hàbils, mitjançant edictes publicats:

- en el tauler municipal,
- en el web municipal i com a notícia destacada,
- en el BOP núm. 211, 5 de desembre de 2012,
- i en el DOGC núm. 6236, 19 d'octubre de 2012.

Amb notificació individual als veïns afectats en data de 10 d'octubre de 2012:

- Joan Portulas Font
- Miquel Lloveras Clota - Dolors Bagué Feliu

Taula 7: Informació pública

Data	Tipus de participació ciutadana	Valoració de la participació ciutadana
28 de setembre de 2012	Informació pública del projecte del pla (45 dies)	1 informe recollit (31/10/12)

Amb registre de sortida de data de 5 d'octubre de 2012, l'Ajuntament de Sant Joan de Mollet ha efectuat consultes a les administracions afectades i públic interessat:

- Direcció General de Prevenció i Extinció d'Incendis
- Agència Catalana de l'Aigua (Departament de Territori i Sostenibilitat)
- Direcció General de Patrimoni Cultural (Departament de Cultura)
- Àrea de Medi Natural (Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural)
- Direcció General de Carreteres
- Oficina de Gestió Ambiental Unificada (Departament de Territori i Sostenibilitat)

Taula 8: Consultes a les administracions afectades

Fase d'avaluació ambiental	Administracions consultades	Informes emesos per les administracions consultades	Data d'emissió de l'informe
Avanç del pla	Oficina territorial d'avaluació ambiental	Document de referència	22 de març de 2011
Avanç del pla	Serveis tècnics municipals	Informe emès	4 de juliol de 2012
Aprovació inicial	Direcció General de Prevenció i Extinció d'Incendis	Informe emès	15 de novembre de 2012
Aprovació inicial	Departament de Territori i Sostenibilitat	Informe emès	16 de novembre de 2012
Aprovació inicial	Direcció General de Patrimoni Cultural	Informe emès	19 de novembre de 2012
Aprovació inicial	Serveis tècnics municipals	Informe emès	10 de gener de 2013
Aprovació provisional	Direcció General de polítiques ambientals	Informe emès	12 d'abril de 2013

5.2 Contingut i grau d'incorporació de les aportacions de caire ambiental al pla

5.2.1 Consideració de les aportacions de les administracions afectades

Es detallen, per a cada fase de la tramitació del pla, les aportacions de caire ambiental recollides en els informes perceptius de les administracions afectades, i com aquest les ha incorporades.

Avanç del pla

Taula 9: Aportacions de caire ambiental procedents dels informes de les administracions afectades i grau d'incorporació. Fase d'avanç del pla

Administracions que emeten aportacions	Aportacions	Incorporació en el pla
Oficina territorial d'avaluació ambiental	Vegeu la taula 4 de l'apartat 4.2.1. Incorporació de les determinacions del document de referència	Vegeu la taula 4 de l'apartat 4.2.1. Incorporació de les determinacions del document de referència
Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Sant Joan de Mollet	1. Respecte a la proposta de la fitxa normativa, es considera que manca la inclusió que el percentatge de cessió de sòl privat a l'ajuntament serà del 15% de l'aprofitament urbanístic lliure de càrregues d'urbanització.	Sí
	2. També caldria especificar que el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.	Sí

Sant Joan de Mollet	- També caldria especificar que el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.	Sí
	- Atès que en la clau d'indústria aïllada de les NNSS no es regulen les places mínimes d'aparcament dins de la parcel·la de sòl privat, caldrà incloure en la fitxa normativa que la normativa del Pla parcial urbanístic establirà la regulació de les places mínimes d'aparcament dins de la parcel·la de sòl privat.	Sí
	- Caldrà incloure l'agenda amb el pla d'etapes previst pel seu desenvolupament, d'acord amb l'establert a l'article 99.1B del TRLU.	Sí
	- Caldrà que en la fitxa del sector s'inclougui que el Pla parcial contindrà la documentació corresponent a l'afectació del sistema d'abastament d'aigua i de sanejament, així com de la recollida i conducció d'aigües pluvials del nou sòl industrial ampliat, en relació a les xarxes municipals i les finques veïnes.	Sí

5.2.2 Consideració de les aportacions derivades dels processos de consulta i participació ciutadana

Es detallen, les aportacions de caire ambiental recollides en els informes emesos.

Veïns	Aportacions	Incorporació en el pla
Lluís Martí i Mas	Manifesta una problemàtica existent en relació a les aigües pluvials de la nau de Papers Tordera i si es preveu una connexió al canal de la sèquia d'en Vinyals per no afectar a una finca veïna situada a una cota inferior.	Sí

5.2 3 Consideracions a les aportacions derivades de l'informe de resolució sobre la memòria ambiental

Es detallen, les aportacions de caire ambiental suggerides en l'informe emès.

Organisme	Aportacions	Incorporació en el pla
Direcció General de Polítiques Ambientals	Manifesta: a) Fixar una franja d'espais lliures públics al llarg del límit nord i nord-oest del sector per tal de dur a terme la funció de transició entre el nou sòl industrial i els terrenys forestals amb els qual confronta. Aquesta franja ha de tenir una amplada fixa per tal d'incloure els retalls de terrenys forestals que s'inclouen dins del sector i els àmbits ocupats per moviment de terra, als quals caldrà restituir l'estat natural del terreny.	Sí
Direcció General de Polítiques Ambientals	b) Caldrà documentar les garanties d'accés als terrenys forestals exteriors al sector que puguin ésser necessaris per completar la franja de protecció per dur-hi a terme les actuacions de silvicultura de prevenció d'incendis forestals que estableix la normativa sectorial vigent.	Els terrenys adjacents sol del mateix propietari promotor interessat en desenvolupar el sector industrial.

Direcció General de Polítiques Ambientals	c) Justificar el tractament de la formació forestal existent al marge del vial que és adjacent a un camí que travessa l'àmbit sud del sector.	El camí existent a petició de l'ajuntament de Sant Joan de Mollet s'ordena, s'urbanitza com a camí vial que interconnecti amb la traça de l'antic Carrilet i és un element de configuració territorial entre sòl urbà i sòl no urbanitzable sector per donar accés a la parcel·la d'equipaments
---	---	---

6. Conclusions del procés d'avaluació

6.1 Integració dels aspectes ambientals en la versió del pla que es proposa sotmetre a aprovació provisional

La taula següent compara les principals determinacions i el grau d'assoliment dels objectius ambientals del pla aprovat inicialment i de la proposta de pla que se sotmet a aprovació definitiva.

Taula 10: Comparació del pla aprovat inicialment i de la darrera proposta del pla respecte de les principals determinacions i el grau d'assoliment dels objectius establerts.

Aspectes ambientals rellevants del territori	Objectius ambientals segons la importància relativa	Pla aprovat inicialment		Pla que se sotmet a aprovació definitiva		Valoració i observacions
		Determinacions del pla	Grau de compliment de l'objectiu (sí/no/parcial)	Determinacions del pla	Grau de compliment de l'objectiu (sí/no/parcial)	
Generació de residus industrials	Promoure la previsió d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus	Fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus per al seu tractament i diposit	sí	Fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus per al seu tractament i diposit	sí	-
Utilització de materials per a la construcció	Ordenar el desenvolupament de l'activitat constructiva amb l'objectiu de minimitzar els impactes associats als materials utilitzats i fomentar la durabilitat, reutilització i reciclatge	Utilització de materials que disposin d'algun tipus de distintiu i d'aquells reciclats o de fàcil reciclatge, evitant els que són potencialment perillosos per a la salut o altres impactes ambientals	sí	Utilització de materials que disposin d'algun tipus de distintiu i d'aquells reciclats o de fàcil reciclatge, evitant els que són potencialment perillosos per a la salut o altres impactes ambientals	sí	-
Demanda d'aigua i sanejament de l'activitat	Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua	Racionalització del recurs	sí	Racionalització del recurs	sí	Connexió de les aigües pluvials
L'àmbit limita amb el sòl forestal i amb la carretera	Reduir la contaminació acústica	Prevenir i corregir la contaminació acústica	sí	Prevenir i corregir la contaminació acústica	sí	-
L'àmbit d'actuació limita amb el sòl no urbanitzable	Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitar els fluxos a l'hemisferi superior, la intrusió lumínica i l'impacte negatiu sobre els organismes vius	Prevenir i corregir la contaminació lumínica i electromagnètica	sí	Prevenir i corregir la contaminació lumínica i electromagnètica	sí	-
Demanda energètica de l'activitat	Millorar l'eficiència energètica i reduir la seva contribució al canvi climàtic	Minimització dels efectes sobre el canvi climàtic	sí	Minimització dels efectes sobre el canvi climàtic	sí	Preveure la regulació de les places mínimes d'aparcament dins de la parcel·la de sòl privat
Emissió de partícules i altres contaminants	Prevenir i corregir les immissions i les fonts	Minimització dels efectes sobre la qualitat de l'aire i reducció de les immissions	sí	Minimització dels efectes sobre la qualitat de l'aire i reducció de les immissions	sí	-

	contaminants							
Preexistència de vegetació a la zona	Conservar i millorar la biodiversitat i connectivitat ecològica	Conservació de la biodiversitat	si	Conservació de la biodiversitat	si	Conservació de la biodiversitat	si	Establir una franja de 25 metres d'amplada
Visió de la nau des de la carretera i des del sòl no urbanitzable	Conservar i millorar la qualitat del paisatge de l'entorn	Integrar el paisatge en tots els processos de planejament territorial i urbanístic i garantir la qualitat	si	Integrar el paisatge en tots els processos de planejament territorial i urbanístic i garantir la qualitat	si	Integrar el paisatge en tots els processos de planejament territorial i urbanístic i garantir la qualitat	si	Crear barreres vegetals en el perímetre de contacte amb el SNU
Zona de connexió entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable	Gestionar el paisatge per garantir el seu manteniment i, per dirigir i harmonitzar els canvis provocats	Garantir la qualitat del paisatge	si	Garantir la qualitat del paisatge	si	Garantir la qualitat del paisatge	si	Crear la franja de protecció respecte de la forest, accessibilitat per a bombers i hidrants d'incendi
Minimització de l'ús del sòl	Utilitzar l'esplanada existent per als usos urbans	Evitar l'ocupació innecessària del sòl per a usos urbans i infraestructures vinculades a aquests usos.	si	Evitar l'ocupació innecessària del sòl per a usos urbans i infraestructures vinculades a aquests usos.	si	Evitar l'ocupació innecessària del sòl per a usos urbans i infraestructures vinculades a aquests usos.	si	-
Mantenir l'edificabilitat	Mantenir l'edificabilitat per aquest sector	Assignar els usos del sòl sense sobrepassar la capacitat d'acollida del territori	si	Assignar els usos del sòl sense sobrepassar la capacitat d'acollida del territori	si	Assignar els usos del sòl sense sobrepassar la capacitat d'acollida del territori	si	-
Conservació dels espais protegits	Conservar l'hàbitat d'interès comunitari que es troba a la parcel·la	Conservació de la biodiversitat i dels altres elements d'interès natural	si	Conservació de la biodiversitat i dels altres elements d'interès natural	si	Conservació de la biodiversitat i dels altres elements d'interès natural	si	Realitzar un plànol topogràfic de major detall

De la taula anterior, es conclou que, com a resultat de la integració de les aportacions rebudes durant el procés d'avaluació ambiental, el pla que se sotmet a aprovació definitiva presenta com a millores ambientals significatives respecte del pla aprovat inicialment:

- La normativa de planejament derivat que es redacti regularà la connexió de les aigües pluvials de manera que no s'afecti les propietats veïnes. Aquesta regulació també contindrà la documentació corresponent a l'afectació del sistema d'abastament d'aigua i de sanejament.
- La normativa del planejament derivat que es redacti establirà la regulació de les places mínimes d'aparcament de vehicles dins de la parcel·la de sòl privat.
- S'estableix una franja de 25 metres d'amplada, la qual forma part de les finques de la mateixa propietat que l'àmbit de referència objecte de Modificació Puntual.
- S'incorpora en un nou apartat els requeriments ambientals del text de les ordenances d'edificació, en el qual s'estableix, entre d'altres, la creació de barreres vegetals en el perímetre de contacte amb el sòl no urbanitzable.
- S'afegeix en el document d'ordenances d'edificació un nou requeriment de prevenció d'incendis. La franja de protecció contra-incendis respecte de la forestal, l'accessibilitat per a bombers i els hidrants d'incendis, es justifiquen en els plànols.
- S'incorpora un nou plànol amb referències topogràfiques de major detall que justifiquen el límit del nou sòl urbanitzable amb els terrenys forestals existents.
- S'incorporen nous paràmetres en les ordenances d'edificació que garanteixen l'execució i manteniment de la franja de protecció de mesures de prevenció d'incendis.

6.2 Dificultats sorgides

Durant el desenvolupament de l'avaluació ambiental del pla no han sorgit problemes que hagin pogut condicionar el procés.

Tot i així, cal esmentar que existeix una mancança en la disponibilitat de certes dades per alguns aspectes en concret, però que no s'han considerat com una dificultat que hagi impedit el bon desenvolupament de l'avaluació ambiental, tenint en compte que és un problema generalitzat per, pràcticament, qualsevol municipi de Catalunya.

De totes maneres, en aquest cas concret el Departament de Territori i Sostenibilitat ha sol·licitat un plànol topogràfic de major grau de detall per tal d'ampliar la informació relativa a la posició del límit del nou sòl urbanitzable en relació amb els terrenys forestals existents.

6.3 Anàlisi de la previsió dels impactes significatius del pla

6.3.1 Impactes derivats de l'aplicació del pla

Les principals apostes ambientals i de sostenibilitat del pla són les següents:

- Millorar la qualitat de vida fomentant l'equilibri socioeconòmic.
- Ordenació i protecció dels paisatges i espais de valor.
- Preservar la biodiversitat.
- Regulació del sòl urbà, una millor estructuració i dotació de serveis.

No s'han detectat possibles impactes ambientals negatius sobre el medi ambient derivat de les propostes del pla ja que el desenvolupament urbanístic implica la regulació i ocupació d'un sòl en què actualment hi ha una activitat d'àrids.

6.3.2 Mesures protectores, correctores i compensatòries

Les mesures protectores, correctores i compensatòries que el pla ha introduït durant el procés d'elaboració i tramitació són les següents:

- S'incorpora en un nou apartat els requeriments ambientals del text de les ordenances d'edificació.
- Per tal de minimitzar la visibilitat de les naus des del sòl no urbanitzable, es proposa la utilització de colors similars a l'entorn (marró, verd, etc.) tant de les naus com de les tanques i de qualsevol element visible. També es proposa la col·locació de pantalles vegetals per tal d'integrar les naus en el paisatge, sobretot en l'àrea en contacte amb el sòl no urbanitzable, els patis posteriors.
- Fer un bon tractament dels patis exteriors, situats al nord i oest, per tal que aquest ajudi a la integració de les naus en el seu entorn evitant els contenidors i magatzems exteriors, o fent que aquests siguin el mínim visible des de l'exterior, evitant la impermeabilització total dels patis per tal d'afavorir la infiltració de les aigües residuals, utilitzant vegetació autòctona, evitant els residus i deposicions en el talús, etc.
- Cal limitar els cartells publicitaris de manera que aquests només siguin visibles des de la carretera i/o carrer d'accés i evitar els requeriments lumínics innecessaris en l'enllumenat exterior de les naus i carrers.
- Referent a la contaminació acústica, caldrà garantir l'aïllament acústic de les naus, evitant els elements sortints i/o aïllar-los correctament, evitar la realització d'activitats a l'aire lliure, etc.
- Introduir criteris d'ecologia industrial en l'explotació de les activitats pel que fa a l'eficiència energètica, l'estalvi d'aigua, la gestió de residus, etc. Així algunes de les recomanacions són la introducció d'energies alternatives (solar tèrmica i fotovoltaica, geotèrmica, etc.), la recollida d'aigües pluvials, etc.
- La normativa de planejament derivat que es redacti regularà el sistema d'abastament d'aigua i sanejament, en el qual es regularà la connexió de les aigües pluvials per tal que no afectin les propietats veïnes.

- La normativa del planejament derivat que es redacti establirà la regulació de les places mínimes d'aparcament de vehicles dins de la parcel·la de sòl privat.
- S'incorpora un nou plànol topogràfic de major detall per tal d'ampliar la informació relativa a la posició del límit del nou sòl urbanitzable en relació amb els terrenys forestals existents.
- S'afegeix en el document d'ordenances d'edificació un nou requeriment de prevenció d'incendis. En els plànols es justifica la franja de protecció respecte de la forest, es garanteix l'accessibilitat per a bombers i els hidrants d'incendi.
- S'estableix una franja de 25 metres d'amplada, la qual forma part de les finques de la mateixa propietat que l'àmbit de referència objecte de Modificació Puntual. Aquesta franja de protecció tindrà accessos suficients que garanteixin l'execució del manteniment. En cas necessari, es realitzaran actuacions de restauració ambientals en el talús de la zona esplanada. L'avaluació econòmica i financera del planejament derivat fixarà com a despeses les obligacions del manteniment de l'esmentada franja.
- Els petits àmbits forestals que queden dins el sòl privat lliure d'edificació, es mantindran en el seu estat actual i quedarà prohibit qualsevol actuació de tala o modificació de l'entorn.
- S'incorporen nous paràmetres en les ordenances d'edificació que garanteixen l'execució i manteniment de la franja de protecció de mesures de prevenció d'incendis.

6.4 Determinacions per a l'avaluació ambiental dels instruments que desenvolupin o es derivin del pla

D'aquesta modificació puntual es deriva el pla parcial i el projecte d'urbanització.

6.5 Concreció del seguiment del pla

6.5.1 Indicadors ambientals de seguiment

Els indicadors ambientals definits compleixen els paràmetres següents:

- Són fàcilment mesurables, de manera que es pot efectuar l'examen amb una certa immediatesa i sense excessives complicacions de caràcter tècnic.
- Són pràctics i comprensibles, a fi i efecte que puguin assolir de manera efectiva el paper d'eines d'informació pública si és necessari. La seva interpretació ha de ser rellevant per a les classes dirigents, els quadres tècnics i la ciutadania en general.
- Són descriptius i integren el màxim nombre d'entrades, per tal que un mateix indicador, reflecteixi com més aspectes ambientals millor, ja sigui directament o bé indirecta.

Els indicadors ambientals que el pla considera són els següents:

Taula 11: Indicadors ambientals de seguiment del pla

Objectius ambientals segons importància relativa	Indicadors ambientals	Tipus d'indicador	Càlcul	Fons d'informació
1. Evitar l'ocupació innecessària del sòl per a usos urbans i infraestructures vinculades a aquests usos.	Ocupació urbana del sòl	Referència	(superfície urbana actual + s.urbanitzable + sistemes generals en SNU)/superfície total del municipi)*100	Ajuntament
2. Preservar els espais i elements de valor rellevant del territori.	Sòls d'especial valor	Referència	(Superfície de sòls amb especial valor / superfície total) * 100	Ajuntament
3. Contribuir a la mobilitat sostenible en el municipi mitjançant la planificació integrada dels usos del sòl i la mobilitat.	Quantitat de CO ₂ emès a l'atmosfera pel trànsit	Gestió	Tones de CO ₂ eq emeses pels vehicles/ tones de CO ₂ eq totals	IDESCAT
4. Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua.	Volum d'aigua reutilitzada	Gestió	(Volum d'aigua reutilitzada / Volum d'aigua utilitzada)*hab	Ajuntament
5. Conservar i millorar la qualitat del paisatge de l'entorn.	Qualitat de paisatge	Referència	Sup. Paisatge degradat / Sup. total	Ajuntament

6.5.2 Modalitat de seguiment

LLEI 9/2006, del 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes

Article 29. Seguiment

1. El promotor del pla o programa és el responsable de dur a terme el seguiment dels efectes sobre el medi ambient que comporta l'aplicació o l'execució dels plans i programes. En els supòsits de plans i programes de promoció privada, el responsable d'aquest seguiment és l'òrgan responsable de la tramitació del procediment d'elaboració i d'aprovació del pla o programa.
2. L'òrgan ambiental corresponent participa en el seguiment ambiental dels plans i programes. A aquests efectes, en els supòsits en què la legislació sectorial que regula el pla o programa estableixi un òrgan específic de seguiment, aquest és l'encarregat de donar compte a l'òrgan ambiental dels informes de seguiment, amb la periodicitat que estableixi la memòria ambiental. En la resta de supòsits, atenent la transcendència del pla o programa, l'òrgan ambiental pot determinar, en la resolució a què fa referència l'article 25, la necessitat de designar un director o directora ambiental de seguiment del pla o programa d'una comissió mixta de seguiment.

El seguiment ambiental el durà a terme el promotor, que serà l'encarregat d'emetre i lliurar els informes de seguiment ambiental a l'òrgan competent per la raó de la matèria i a l'òrgan ambiental. Per a aquesta tasca, podrà designar un director ambiental del pla.



COAMB
Col·legi d'Ambientòlegs
de Catalunya

Nom
MARTA VAYREDA ALMIRALL

Núm col·legat
678

Girona, agost de 2014

Annex Memòria Ambiental

MODIFICIACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOAN DE MOLLET

SECTOR SAU 3

Agost 2014



BARCELONA

Joan Güell, 189 2n 4a 08028 – tel 934 906 466 fax 934 906 681 – deplan@deplan.es

L'ESCALA (GIRONA)

Enric Serra, 18 1r 17130 – tel 972 774 457 fax 934 906 681 – deplan.gi@deplan.es

VALÈNCIA

Gascons, 3 ent. 46002 – tel 963 106 516 fax 963 106 517 – deplan.val@deplan.es

MONZÓN (HUESCA)

Jaume I, 12 22400 – tel 972 417 828 fax 974 417 829 – deplan.aragon@deplan.es

www.deplan.cat

ÍNDIX

1. Introducció i proposta d'ordenació.....	3
2. Justificació de l'alternativa.....	4
3. Consideracions a les aportacions derivades de l'informe de resolució sobre la memòria ambiental.....	5

1. Introducció i proposta d'ordenació

Una vegada aprovat provisionalment el document redactat i presentat a tràmit per la seva aprovació definitiva al tècnic redactor se li va fer arribar l'informe de resolució de la memòria Ambiental nº OTAAGIO110008 de data de documentació Març de 2013.

A proposta de l'Ajuntament de Sant Joan de Mollet una vegada aprovat provisionalment el text refós del sector SAU-3 es demana al propietari majoritari del sòl que sigui possible recuperar el camí que enllaça la C-255z amb l'antiga traça del carrilet. Que a càrrec del propietari majoritari del sòl objecte de modificació de la figura de planejament que es netegi per part del promotor, la massa de vegetació baixa que ha envaït part del camí i de la traça del carrilet. Que es modifiqui la situació de la parcel·la destinada a Equipaments segons plànol adjunt.

S'adjunta còpia del document proposat per l'Ajuntament de Sant Joan de Mollet el propassat mes de juliol:



La propietat majoritària del sòl objecte de modificació puntual planteja la necessitat d'una ordenació diferent a la inicialment proposada per tal de poder construir un edifici compacte de 14.000 m² en dues fases. La primera s'executaria simultàniament a la urbanització del primer sector una vegada aprovat definitivament els expedients urbanístics.

Aquesta petició està fonamentada en que hi ha una empresa interessada en llogar un edifici de 7.000 m² construïts per poder instal·lar una indústria de derivats del paper, la qual ha de ser ampliable fins els 14.000 m² en una segona fase. La urbanització i edificació la faria el propietari i promotor del sector urbanitzable interessat en el desenvolupament urbanístic del sector.

Per poder executar correctament l'activitat prevista per aquesta nova indústria de derivats del paper (confecció de llibretes, folis, blocs i derivats de papereria) és necessari que l'alçada reguladora sigui de 11 metres i no quedi limitada als 8 que preveuen les NNSS.

Aquesta indústria suposa una inversió de més de tres milions d'euros i comportaria la creació de 25 llocs de treball directe vinculats a les noves instal·lacions. El promotor es compromet a avalar els compromisos per garantir l'execució de les dues fases de la urbanització i a l'hora demana a l'administració el compromís i garanties que si es compleixen les determinacions establertes es un termini superior a un any des de l'aprovació de la modificació puntual de les NNSS del sector SAU-3 per aquest fet, es posarà la màxima diligència en la tramitació dels instruments de planejament derivat, Pla Parcial Urbanístic, Projecte d'urbanització i Projecte de Reparcel·lació, per tal de poder atorgar la corresponent llicència d'edificació de la nau de 7.000 m² recolzada sobre el vial existent de sòl urbà i que fa partió entre el sector SAU-3 i sector Aconda que es tramiten simultàniament les modificacions puntuals de NNSS.

S'ajunta proposta d'ordenació formulada per la propietat una vegada consensuada amb tots els agents que l'han de valorar.



2. Justificació de l'alternativa

Aquesta alternativa permet la localització de l'edificació a la plataforma anivellada existent, en la qual actualment hi ha una activitat de deposició de grava, conservant així el terraplè i la vegetació arbòria i els hàbitats d'interès comunitari al nord-oest.

La proposta agrupa els espais lliures i sòl de transició amb el sòl no urbanitzable per tal que tinguin més funcionalitat i entitat i s'ubiquen a l'oest de l'àmbit. Per altra banda, els equipaments lliures es situen amb accés des de la C-255z i des del camí vial que ha d'enllaçar amb l'antiga traça del carrilet.

En relació a les edificacions, es concentren en dues grans àrees edificables concordants amb el sòl avui terraplenat sector l'est de l'àmbit, limitant amb l'actual activitat industrial amb activitats similars a las que es volen desenvolupar d'immediat en el nou sector urbanitzable.

Pel desenvolupament d'aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Joan de Mollet s'escull l'Alternativa 4, perquè s'ajusta a la realitat física del sector.

Es protegeix la zona boscosa en tot el perímetre Oest i Nord. S'estableix una franja de transició entre el sòl urbanitzable industrial i el sòl no urbanitzable com espais lliures.

Queda garantida la restauració forestal a l'entorn de les franges de transició i protecció i també en el camí, vial de connexió amb el sòl no urbanitzable i la zona de servitud i protecció en front de la C-255z. Es protegeix la zona de talussos del perímetre Oest.

No s'augmenta el sostre edificable previst en el document de Normes Subsidiàries del planejament vigent. La disposició de l'edificació està en concordança amb la zona industrial veïna "Aconda" sòl urbà consolidat.

Dóna compliment a les determinacions ambientals que proposa la resolució sobre memòria ambiental de la Direcció General de Polítiques Ambientals.

3. Consideracions a les aportacions derivades de l'informe de resolució sobre la memòria ambiental

Es detallen, les aportacions de caire ambiental suggerides en l'informe emès.

Organisme	Aportacions	Incorporació en el pla
Direcció General de Polítiques Ambientals	Manifesta: a) Fixar una franja d'espais lliures públics al llarg del límit nord i nord-oest del sector per tal de dur a terme la funció de transició entre el nou sòl industrial i els terrenys forestals amb els qual confronta. Aquesta franja ha de tenir una amplada fixa per tal d'incloure els retalls de terrenys forestals que s'inclouen dins del sector i els àmbits ocupats per moviment de terra, als quals caldrà restituir l'estat natural del terreny.	Es fixa una franja d'espais lliures públics de 7,5 metres d'amplada al llarg del límit nord i nord-oest del sector, la qual es replantarà amb arbrat autòcton a raó de 150 arbres/Ha.
Direcció General de Polítiques Ambientals	b) Caldrà documentar les garanties d'accés als terrenys forestals exteriors al sector que puguin ésser necessaris per completar la franja de protecció per dur-hi a terme les actuacions de silvicultura de prevenció d'incendis forestals que estableix la normativa sectorial vigent.	Els terrenys adjacents són del mateix propietari promotor interessat en desenvolupar el sector industrial.
Direcció General de Polítiques Ambientals	c) Justificar el tractament de la formació forestal existent al marge del vial que és adjacent a un camí que travessa l'àmbit sud del sector.	El camí existent a petició de l'ajuntament de sant Joan de Mollet s'ordena, s'urbanitza com a camí vial que interconnecti amb la traça de l'antic Carrilet i és un element de configuració territorial entre sòl urbà i sòl no urbanitzable sector per donar accés a la parcel·la d'equipaments


COAMB
 Col·legi d'Ambientòlegs
 de Catalunya

Nom
MARTA VAYREDA ALMIRALL

Núm col·legat
678

Girona, agost de 2014

MOBILITAT

La xarxa viària supramunicipal de Sant Joan de Mollet que comunica el municipi amb la resta de poblacions del seu entorn es la C-225z, aquesta carretera es l'únic accés que te el municipi, a l'oest per la C-66 des de Bordils km.24,1 i a l'est la mateixa C-66 des de Flaça km.21,8.

Seguint la traça de la C-225z per el nucli urbà de Sant Joan de Mollet arribem al municipi de Flaça que té continuïtat de la trama urbana i a poc més de 300 m. del límit dels termes municipals hi ha l'estació de tren. Aquest es un punt alternatiu de comunicació per els habitants del municipi de Sant Joan de Mollet.

Per tant podem dir que Sant Joan de Mollet és un municipi ben comunicat per carretera, a l'est i a l'oest amb la C-66 direccions Girona i La Bisbal y per via fèrria des de Flaça a Figueras i a Girona.

La línia d'autobusos que dona el servei de transport públic es la companyia Sarbus - Sarfa, amb destinacions Girona – Palafrugell i Palafrugell – Girona i amb una freqüència horària de una hora aproximadament des de les 7,00 h. AM a les 21,00 h PM.

El parc de vehicles de Sant Joan de Mollet, de l'any 2013, és de 490 vehicles sobre una població de 517 habitants i que representa un promig de 0,95 vehicles per habitant.

L'índex de motorització (vehicles per mil habitants) del municipi és superior al de la comarca del Gironès i molt superior al de Catalunya.

L'augment de circulació que ha de provocar el desenvolupament d'aquest sector edificable no ha de modificar les actual línies de transport i xarxa de comunicacions.

Sant Joan de Mollet, novembre de 2014

L'Arquitecte



Joaquim Bover Busquet

MEMÒRIA SOCIAL

Les NNSS de Sant Joan de Mollet, preveuen aquest àmbit de creixement industrial en sòl urbanitzable (SAU-3).

Al tractar-se del desenvolupament d'un sòl urbanitzable de tipologia industrial no són d'aplicació l'art. 57 de la Llei 3/2012 i l'art. 66 9 del RLU, en referència a la reserva de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública.

APROFITAMENT URBANÍSTIC

El desenvolupament d'aquest document urbanístic SAU-3 generarà un aprofitament urbanístic del 15 % del sostre edificable dels sectors que, segons la Memòria, és de 17.559,80 m², que equival a 2.633,97 m² de sostre.

L'assignació de l'aprofitament urbanístic el determinarà el Projecte de Parcel·lació.

Sant Joan de Mollet, novembre de 2014

L'Arquitecte



Joaquim Bover i Busquet

Data: 24 de octubre de 2014

RV: /

RN: 2013 / 050671 / G/

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
Ajuntament de Sant Joan de Mollet
Plaça Ajuntament s/n
17463 Sant Joan de Mollet
Gironès

Assumpte: modificació de les Normes subsidiàries sector SAU 3 de Sant Joan de Mollet.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 10 d'octubre de 2014, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta, l'acord següent:

Objecte

Canviar la classificació d'uns terrenys de sòl no urbanitzable a sòl urbanitzable tot ampliant el sector industrial SAU 3 de Sant Joan de Mollet.

Àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació és de 41.100 m² i correspon a:

- 14.084,92 m² del sòl no urbanitzable qualificats de sòl forestal situats al costat de la zona industrial del municipi.
- 27.015,08 m² de sòl urbanitzable industrial SAU 3.

Tramitació municipal

Aprovació inicial:	26.09.2012
Informació pública:	19.10.2012 (DOGC núm. 6236)
	05.11.2012 (BOP núm. 211)
	01.05.2014 (El Punt Avui)
	pàgina web municipal
Aprovació provisional:	19.03.2014
Zona aprovació provisional:	19.09.2014

Al·legacions

Durant el termini d'informació pública no s'han presentat al·legacions segons certificat de data 25 de juny de 2014.

Tot i així en l'expedient hi consta una al·legació presentada en data 31 d'octubre de 2012. L'informe del tècnic municipal de data 10 de gener de 2013 conté un apartat que fa referència a l'al·legació presentada. Així mateix, la memòria de l'expedient tècnic conté un apartat 1.1 ANTECEDENTS que també fa referència a l'al·legació presentada.

Informes organismes

Resolució ambiental de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de data 17 de setembre de 2014 que resol donar la conformitat amb una condició.

Informe favorable de la Direcció General de Aviación Civil de data 18 de novembre de 2013 amb una sèrie de condicions.

Informe de l'Institut Geològic de Catalunya de data 2 d'octubre de 2013 que indica que és necessari la realització d'un estudi de riscos geològics en els àmbits d'aplicació de les modificacions proposades.

Informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 27 de febrer de 2013 amb prescripcions.

Informe favorable de la Direcció General del Patrimoni Cultural.

Informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments de data 23 d'agost de 2012 amb una sèrie de condicionants que s'han de tenir en compte en el planejament referents a la disponibilitat d'hidrants per a incendis, condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers, franja de protecció respecte de la forest i ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge.

Informe de PRODAISA de 2 de maig de 2012 que "sempre que s'executin les actuacions d'infraestructura que garanteixen el cabal al nou sector i amb un dimensionat correcte de canonades serà suficient per satisfer l'abastament d'aigua potable sense variar el cabal i la pressió dels sectors consolidats, sempre que no hi hagi variacions de qualitat en l'actual font de subministrament".

Informe favorable del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural de data 3 d'octubre de 2014.

En data d'avui la Direcció General de Carreteres ha tramès informe de data 6 d'octubre de 2014 segons el qual caldrà incorporar en els plànols d'ordenació la línia d'edificació situada a 25 m de l'aresta exterior de la calçada de la crta C-255z. Així mateix, indica tota una sèrie de prescripcions que caldrà tenir en compte en el planejament derivat i en els projectes d'urbanització.

Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 2 de maig de 2013 va adoptar l'acord següent:

-1 Emetre informe sobre la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament al sector SAU 3 als efectes 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 prescripcions següents:

- 1.1 VALORACIÓ PLANIFICACIÓ TERRITORIAL:

La memòria del document ha de contenir un apartat explicatiu i justificatiu de la conformitat de les propostes del planejament amb les determinacions del Pla territorial parcial de les comarques gironines (PTPCG), d'acord amb l'article 1.16 de les normes d'ordenació territorial de l'esmentat Pla territorial. Concretament, la memòria del document ha de justificar que s'adequa a les determinacions de l'article 2.11.2 de les normes d'ordenació territorial del PTPCG.

- 1.2 VALORACIÓ PLANEJAMENT URBANÍSTIC:

-1.2.1 El document de modificació ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, d'acord amb l'article 97.1 de la Llei d'urbanisme, concretament la necessitat de creixement d'un sector encara no desenvolupat.

-1.2.2 La normativa ha d'establir les determinacions necessàries per tal que els espais lliures realitzin les dues funcions ja definides en el planejament vigent. Concretament, fer de pantalla visual de les futures naus industrials en relació amb la carretera i per altra banda, establir una franja d'amplada suficient que garanteixi l'adequada transició del futur sòl industrial amb el sòl no urbanitzable en les bandes nord i nord oest del sector i així garantir la protecció i el gaudi de l'alzinar existent.

-1.2.3 Cal que l'ordenació del sector es consideri conjuntament amb el polígon d'actuació urbanística Aconda veí (la modificació del qual es tramita simultàniament) de manera que es doni una resposta conjunta als problemes comuns que es plantegen en la zona. Concretament, la transició cap el sòl no urbanitzable, la protecció de l'alzinar existent i el sistema viari comú.

-1.2.4 Cal considerar l'afectació de la carretera C-255z sobre el sector i la proposta d'ordenació (no vinculant) plànol núm. 06, en relació amb la ubicació del sistema d'equipaments urbanístics al costat de la carretera ja que es podrien veure afectats per la línia d'edificació. Així mateix, cal estudiar la compatibilitat de la proposta d'ordenació (no vinculant) plànol núm. 06 amb els paràmetres de la zona de desenvolupament industrial d'intensitat 1 (I1) que determina l'article 86 i que segons l'apartat 3 de l'article únic de la modificació han de regular les condicions d'ordenació, edificació i ús del sector per desenvolupar (SAU 3).

-1.2.5 Pel que fa a la documentació:

- Cal completar el document amb l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar d'acord amb l'article 59.1.e). Així mateix,
- Cal completar l'apartat d'Agenda d'actuació de la modificació amb l'establiment dels terminis per a la formulació i tramitació del planejament derivat i l'execució del planejament, d'acord amb l'article 68.4.f) (El document estableix un període per la redacció del pla parcial urbanístic, però no per la redacció dels projectes de reparcel·lació urbanística i urbanització).
- Tot i que aquest informe s'emet als efectes de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria 18ena de la Llei d'urbanisme, cal recordar que de la informació aportada es desprèn que no s'han sol·licitat els informes als següents organismes necessaris per les seves competències sectorials:

- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural
- Institut Geològic de Catalunya
- *Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento*
- Direcció General de Carreteres per la seva afectació a la C-255z

Les prescripcions dels informes emesos hauran de ser incorporades en el document objecte d'aprovació provisional.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.”

Planejament vigent

1- A nivell territorial, regeix el **PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES**, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 14 de setembre de 2010 ([DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010](#)).

Els terrenys afectats inclosos en el sòl no urbanitzable formen part del sistema d'espais oberts del Pla amb la categoria de sòl de protecció preventiva.

L'estratègia de desenvolupament per l'assentament de Sant Joan de Mollet és de creixement moderat.

L'article 2.11.2 de les Normes del Pla territorial determina que “el POUM pot, si escau, classificar com a urbanitzable les peces de sòl de protecció preventiva que tinguin la localització i la proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el POUM adopti d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà que en cada cas estableix el Pla, tenint present els valors naturals, ambientals i/o agraris a preservar”.

2- L'ordenació urbanística general d'aquest municipi es regeix per les **NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOAN DE MOLLET** aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 28 de març de 2000. Les normes urbanístiques van ser publicades al DOGC 4965 de 10 de setembre de 2007.

Els terrenys afectats per la modificació tenen la classificació de:

- 14.084,92 m² de sòl no urbanitzable amb la qualificació de sòl forestal, clau SF. L'article 109 regula el sòl forestal i determina que el "Pla qualifica com a sòl forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes. Els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació o la reforestació.

En general l'únic ús admès és el forestal i només s'admetran noves edificacions vinculades a la utilització forestal dels terrenys d'acord amb l'article 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes.

- 27.015,08 m² de sòl urbanitzable inclòs dintre del sector industrial SAU 3. Les Normes subsidiàries de planejament delimiten un sector de 26.775 m² de superfície, tot i així, el document indica que segons el plànol topogràfic la superfície del sector és de 27.015,08 m² (aprox. 0,90%):

superfície total	26.775,00	m ²
sòl de cessions		
viari	25,00	%
espais lliures	10,00	%
equipaments	5,00	%
edificabilitat bruta	0,65	m ² /m ²
sostre	17.403,75	m ²
sistema d'actuació	compensació	

Descripció de la proposta

El document desenvolupa l'alternativa 3 proposada en l'avanç amb algunes variants degudes a la tramitació ambiental i a les necessitats funcionals de la indústria que es vol instal·lar en aquests terrenys. La modificació anomena aquesta proposta ALTERNATIVA 4.

La superfície del sector és de 41.100 m², manté el sostre del planejament vigent (27.015,08 m² * 0,65 m²/m² = 17.559 m²) per la qual cosa l'índex d'edificabilitat es fixa en 0,4272 m²/m². Les cessions proposades són les següents: vialitat 18%, espais lliures 10 m², equipaments 5% i serveis tècnics 1%.

L'objectiu del sector continua essent el d'oferir sòl per a ús industrial destinat a la implantació de petites i mitjanes indústries i magatzems que per les característiques de l'activitat o dels productes o materials utilitzats, no generin situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques, o de contaminació al medi ambient.

Els paràmetres de desenvolupament del sector SAU 3 proposats seran:

superfície total	41.100,00	m ²
sòl de cessions		
viari	18,00	%
espais lliures	10,00	%
equipaments	5,00	%
serveis tècnics	1,00	%
edificabilitat bruta	0,4272	m ² /m ²
sostre	17.557,92	m ²
sistema d'actuació	compensació bàsica	

Les condicions d'ordenació, edificació i ús del sector es remeten a l'article 86 de les Normes subsidiàries de planejament de Sant Joan de Mollet Zona de desenvolupament industrial d'intensitat 1 (I1) i la modificació incorpora les següents modificacions:

- L'alçada reguladora passa de 8 m a 11 m. En relació amb aquest aspecte el document justifica en l'apartat 3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ (oportunitat i conveniència) que "amb les tecnologies actuals de magatzematge en vertical és necessari (...) establir una major alçada reguladora de la que preveien les NNSS".
- La separació a carrer de les edificacions passa de 5 m a 3 m. En relació amb aquest aspecte el document justifica en el mateix apartat 3. que "per tal de poder garantir la màxima ocupació del sostre edificable en planta baixa es proposa que la separació de l'edificació respecte als carrers sigui de 3 m".
- Es completa la regulació dels usos amb "Magatzems i indústries de transformació per manufacturats. Deixalleria industrial i selecció de residus per la futura transformació, reutilització, reciclatge o etiquetatge pel tractament especialitzat posterior".

parcel·la		
parcel·la mínima	400	m
front de parcel·la	10	m
edificació		
tipus d'ordenació	aïllada i agrupada	
edificabilitat	1,2	m ² /m ²
ocupació	80	%
alçada reguladora	11	m
nombre màxim de plantes	2	
separacions al carrer i fons de parcel·la	carrer 3 / fons 4 m	
aparcament	1 / 100 m ² de sostre	
usos	industrial	

La modificació preveu la cessió a l'administració actuant el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb l'article 45.1 de la Llei d'urbanisme.

DOCUMENTACIÓ

Memòria

Memòria social (no suposa cap alteració)

Identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals.

Avaluació econòmica

Informe de sostenibilitat econòmica
Agenda
Documentació ambiental
Plànols d'informació
Plànols d'ordenació
Normes urbanístiques

Valoració de l'expedient

En data 2 de maig de 2013, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va emetre informe d'acord amb l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme. Aquest informe contenia una sèrie de prescripcions:

En relació amb la prescripció núm. 1.1, l'apartat 3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ (oportunitat i conveniència) conté un paràgraf justificatiu de la conformitat de les propostes del planejament amb les determinacions del PTPCG.

En relació amb la prescripció núm. 1.2.1, el document justifica que la modificació possibilita "la instal·lació d'una nova indústria de derivats del paper amb la creació de 25 llocs de treball directes, són els arguments que justifiquen els interessos públics i privats concurrents per la tramitació i aprovació del present document de modificació puntual".

Així mateix, també indica "una major superfície d'àmbit avui erm sense que això comporti un augment de sostre facilita una major integració paisatgística i de transició entre el sòl urbanitzable i el no urbanitzable. Permet crear franges d'arbrat i d'espais lliures que permeten una adequació correcta amb l'entorn".

En relació amb la prescripció núm. 1.2.2, l'apartat 4 CONDICIONS PAISATGÍSTIQUES de l'article 89 modificat regula que es crearan pantalles vegetals amb espècies arbòries i adaptades al lloc per protegir les visuals en relació amb la C-255z, per assegurar la transició entre el sòl industrial edificable i el sòl no urbanitzable en els límits nord i nord est del sector. Així mateix, l'apartat 7 d'aquest article 89 determina que la franja d'espais lliures públics que se situa tot al llarg del límit nord i nord oest del sector tenen caràcter vinculant.

En relació amb la prescripció núm. 1.2.3, l'apartat 6 CONDICIONS DE GESTIÓ de l'article 89 modificat determina que "l'ordenació d'aquest sector, cal considerar-lo conjunt amb el polígon d'actuació urbanística "Aconda". Els documents del Pla parcial i Projecte d'urbanització donaran resposta conjunta als problemes comuns dels dos àmbits" com són "transició amb el sòl no urbanitzable, protecció dels espais forestals existents i del sistema viari comú".

En relació amb la prescripció núm. 1.2.4, la proposta d'ordenació (no vinculant) recollida en el plànol núm. 06, situa part del sistema d'equipaments fora de la franja de la línia d'edificació de la carretera C-255z.

Així mateix, la modificació contempla també la modificació del article 86 que regula la zona de desenvolupament industrial d'intensitat 1 (I1) i modifica alguns paràmetres per tal

d'adaptar-se als requeriments de la modificació, tal i com s'ha detallat en l'apartat de Descripció de la proposta d'aquest informe.

En relació amb la prescripció núm. 1.2.5, el document aprovat provisionalment conté l'avaluació econòmica i financera amb una estimació de cost econòmic de les actuacions previstes i l'estudi de la viabilitat de la proposta.

Així mateix, el document ha completat l'apartat d'Agenda d'actuació de la modificació amb l'establiment dels terminis per a la formulació i tramitació del planejament derivat i l'execució del planejament, d'acord amb l'article 68.4.f)

Pel que fa als informes emesos durant el període d'informació pública, la memòria del document, en l'apartat núm. 1 ANTECEDENTS, indica com el document ha incorporat les prescripcions dels diferents informes emesos.

- Resolució ambiental de data 17 de setembre de 2014. Fixa una condició que ha estat recollida en l'apartat 7 REQUERIMENTS AMBIENTALS de l'article 89 modificat de la normativa.

- Informe de la *Direcció General de Aviación Civil* de data 18 de novembre de 2013 amb prescripcions. Els apartats 3 i 6 de l'article 89 modificat incorporen les prescripcions de l'informe. Així mateix incorpora els plànols de les Servituds d'operació de les aeronaus en els plànols d'ordenació.

- Informe de l'Institut Geològic de Catalunya de data 2 d'octubre de 2013. El document conté l'Estudi d'identificació de riscos geològics en l'àmbit d'aplicació de les modificacions puntuals de planejament de Sant Joan de Mollet: sector SAU 3, sector Aconda i SNU del sector Terranella tal i com demanava l'informe de l'Institut Geològic de Catalunya.

L'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 27 de febrer de 2013 conté una sèrie de prescripcions que han estat incorporades. Concretament, la modificació preveu una reserva de terreny (1% = 411 m²) per a la ubicació d'un sistema de depuració autònom (apartat 3 de l'article 89 modificat) i es remet a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua en l'apartat 6 de l'article 89 modificat.

- Pel que fa a l'informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, el plànol 07 REQUERIMENTS INFORMES DEPARTAMENTS concreta la franja de 25 m de protecció respecte a la forest. Així mateix, l'apartat 8 REQUERIMENTS REFERENTS A LA PREVENCIÓ D'INCENDIS de l'article 89 modificat recull l'obligatorietat de preveure una franja de 25 m d'amplada, remet al planejament derivat la fixació dels requeriments de protecció contra incendis i la implantació d'hidrants per donar compliment al Decret 64/1995, Decret 123/2005, Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP-120, i finalment, remet a la llicència d'edificació el compliment de l'annex II del Reial Decret 2267/2004.

Finalment, pel que fa a l'informe de PRODAISA, les normes urbanístiques del document (apartat 6 de l'article 89 modificat) indiquen que" el pla parcial urbanístic i el projecte d'urbanització hauran de justificar que l'abastament d'aigua potable no modificarà ni variarà

la pressió dels sectors consolidats”.

Pel que fa a l'informe de la Direcció General de Carreteres, s'incorporarà d'ofici la prescripció referent a assenyalar en els plànols d'ordenació la línia d'edificació situada a 25 m de l'aresta exterior de la calçada de la crta C-255z.

Finalment, en data 6 d'octubre de 2014, l'Ajuntament de Sant Joan de Mollet ha entrat documentació. L'ofici de la documentació indica que s'han detectat una sèrie d'errors materials de poca entitat i sol·licita a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona que incorpori d'ofici les esmenes a la documentació presentada.

Acord

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

-1 Aprovar definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament al sector SAU 3 de Sant Joan de Mollet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament amb la incorporació d'ofici de les errades materials a petició de l'Ajuntament de Sant Joan de Mollet a través de l'ofici de data 6 d'octubre de 2014. Així mateix, s'incorpora d'ofici en els plànols d'ordenació la línia d'edificació situada a 25 m de l'aresta exterior de la calçada de la crta C-255z, d'acord amb l'informe de la Direcció General de Carreteres emès en data 6 d'octubre de 2014.

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

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la

comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona