



Ajuntament de Riudellots de la Selva

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT
PER A LA DELIMITACIÓ DEL SUD PP-11**

Gener 2026

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA	2
1. INTRODUCCIÓ	2
2. OBJECTE DEL DOCUMENT	2
3. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT	2
4. MARC LEGAL	3
5. MARC URBANÍSTIC	4
6. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT VIGENT	13
7. CONTINGUT DEL DOCUMENT DE MODIFICACIÓ	14
8. COMPETÈNCIA MUNICIPAL	15
9. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ	15
10. CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT AFECTAT PER LA MODIFICACIÓ	18
11. SUSPENSIO DE TRAMITACIONS I L·LICÈNCIES	24
II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	26
1. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ DE LA PROPOSTA	26
2. JUSTIFICACIÓ DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	33
3. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL	33
4. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT DIRECTOR	37
5. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DE RESERVES PER A SISTEMES I CESSIONS D'APROFITAMENT	38
6. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT ARTICLE 97 DEL TRLU	38
7. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT ARTICLE 98 DEL TRLU	40
8. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT ARTICLE 99 DEL TRLU	41
9. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT SERVITUDS NORMATIVA AVIACIÓ CIVIL	42
III. ANNEX A LA MEMÒRIA	43
1. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC	43
2. AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ	43
3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	44
4. MEMÒRIA SOCIAL	46
5. PERSPECTIVA DE GÈNERE	47
6. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	47
IV. NORMATIVA	49
V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	51
VI. ANNEXA JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DEL SECTOR	52
VII. ANNEX. RELACIÓ DE PROPIETARIS DEL SECTOR	53
VIII. DOCUMENT COMPRESIU	54
1. OBJECTE DEL DOCUMENT	54
2. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ	54
3. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT ARTICLE 97 DEL TRLU	57
4. SUSPENSIO DE TRAMITACIONS I L·LICÈNCIES	60
5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	60

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. INTRODUCCIÓ.

Actualment, el sector objecte de la modificació està parcialment ocupat per edificacions industrials existents, però es troba classificat com a sòl no urbanitzable. Aquesta situació genera disfuncions normatives i limita la capacitat de desenvolupament de l'empresa Global Polímer SL, que necessita ampliar les seves instal·lacions per garantir la seva viabilitat i creixement.

La necessitat de trobar opcions per millorar aquesta situació és evident. La modificació proposada busca redefinir el sector com a sòl urbanitzable per a usos productius, permetent així la consolidació del teixit industrial existent i l'ampliació de les activitats de l'empresa. A més, es pretén millorar la viabilitat de l'entorn i disposar d'espais lliures que contribueixin a la qualitat de vida dels treballadors i la població local.

En resum, aquesta modificació és essencial per corregir les disfuncions actuals, facilitar el desenvolupament econòmic i garantir un creixement sostenible i ordenat del municipi.

2. OBJECTE DEL DOCUMENT.

L'objecte d'aquest document és la definició d'un sector de sòl urbanitzable delimitat per a usos i activitats productives com a extensió del sector Ponent de Polingesa i de les unitats d'actuació UA 16, Friselva, en unes finques ara sòl no urbanitzable, parcialment ocupades per edificacions industrials ja existents amb anterioritat a l'aprovació del planejament urbanístic vigent de Global Polimers SL per així completar la urbanització d'aquest àmbit del municipi i permetre la producció i desenvolupament de l'empresa.

Això significa la modificació de la documentació gràfica pel que fa a la delimitació del sector i l'establiment de l'ordenació detallada de l'àmbit així com la modificació de la normativa urbanística que concreta la regulació dels nou sectors amb la màxima concreció per aconseguir l'objecte descrit i permetre el seu immediat desenvolupament d'acord amb el previst a l'article 58 i 99 del TRLU.

3. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT.

La present modificació puntual del planejament és formulada i promoguda per l'ajuntament de Riudellots de la Selva i la redacció del document ha estat realitzada per Víctor Alegrí Sabater, arquitecte número 18.598-1 del COAC amb la col·laboració de José Bernal González arquitecte del COAC número 70.455-5. La documentació ambiental ha estat elaborada per Deplan SL.

La tramitació del document es realitzarà d'acord amb el que preveuen els articles 84.1, 85.4 i 85.5 del TRLU, amb relació a l'article 96, segons els quals la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

En aquest sentit, pertoca a l'ajuntament l'aprovació inicial i provisional del document.

En el present cas, atesa l'afecció de la proposta del planejament sobre el sòl no urbanitzable del municipi, caldrà valorar la procedència de la tramitació de la modificació d'acord amb l'establert a l'article 86 del TRLU amb relació al procediment d'avaluació estratègica dels instruments de planejament urbanístic. D'acord amb el previst a la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental i la Llei 16/2015, la tramitació hauria de contemplar les següents actuacions:

a) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un document ambiental estratègic i el lliurament d'aquest a l'òrgan ambiental perquè emeti el document d'abast

per a l'estudi ambiental estratègic, havent efectuat les consultes necessàries. L'òrgan promotor del pla pot dur a terme aquestes consultes si és part de l'Administració de la Generalitat i ho comunica prèviament a l'òrgan ambiental. La direcció general competent en matèria d'ordenació del territori i d'urbanisme ha d'elaborar l'informe territorial i urbanístic sobre l'avanç del pla, i l'ha de trametre a l'òrgan competent en matèria ambiental perquè l'incorpori al document d'abast.

b) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un estudi ambiental estratègic d'acord amb el document d'abast.

c) El tràmit de consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades, conjuntament amb el tràmit d'informació pública del pla aprovat inicialment, per un període mínim de quaranta-cinc dies.

d) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, del document de resum, amb l'acord de l'òrgan ambiental.

e) La presa en consideració, en l'aprovació definitiva del pla, de l'estudi ambiental estratègic, del document de resum i de l'acord de l'òrgan ambiental, mitjançant una declaració específica en què, si hi hagués discrepàncies amb els resultats de l'avaluació ambiental, cal justificar-ne els motius i les mesures adoptades.

f) La publicitat del pla aprovat definitivament, que ha de complir els requisits derivats de l'article 28 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Atès l'abast i característiques de la modificació pertoca la sol·licitud d'informes als següents organismes:

- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona
- Agència Catalana de l'Aigua
- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació
- Direcció General d'Aviació Civil
- Direcció General de Comerç
- Direcció General d'Indústria
- Direcció General de Carreteres de l'Estat
- Comissió Territorial del Patrimoni Cultural a Girona del Departament de Cultura

Les competències per a l'aprovació d'aquesta modificació venen regulades per l'article 80 del TRLU, segons el qual, l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

4. MARC LEGAL

El marc legal ens ve donat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en el redactat vigent a la data d'aprovació inicial del document (TRLU).

També ve donat pel Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol en el redactat vigent l'1 de maig de 2020 (RLU), i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística en el redactat vigent a la data d'aprovació inicial del document (RPL), i la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya.

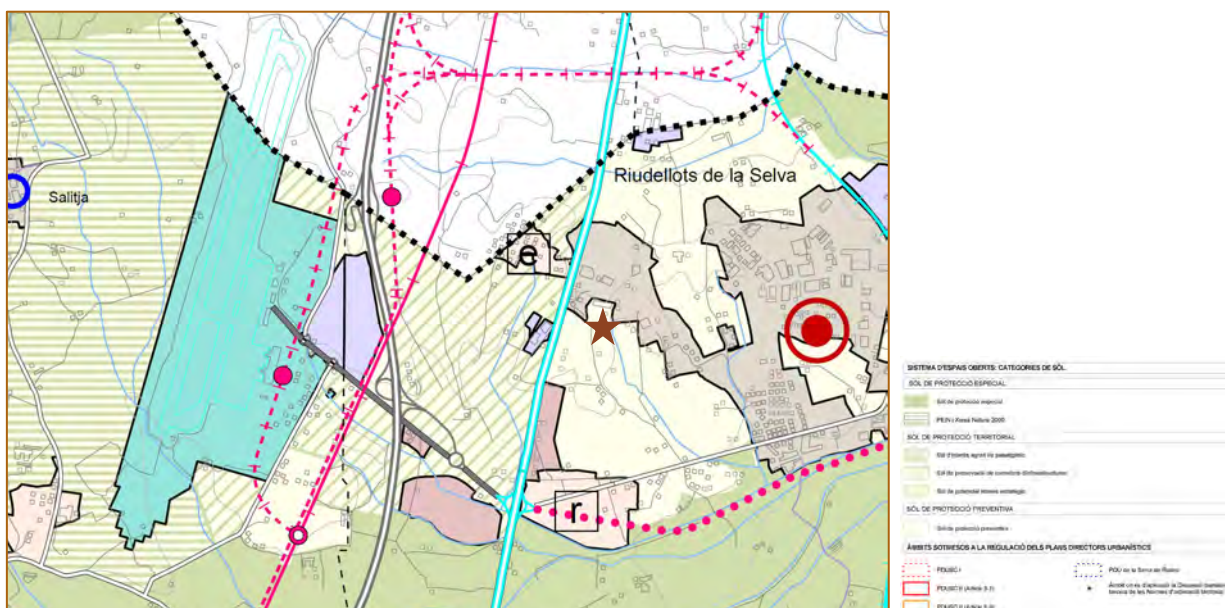
Tot això, sense perjudici del que disposa el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLS) i el Reglament de

valoracions de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre (RLS), i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

5. MARC URBANÍSTIC.

5.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES

El Pla territorial parcial de les comarques gironines (PTPCG) va ser aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 pel Govern de Catalunya, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.



Pla Territorial Parcial de les comarques Gironines. Ordenació dels espais oberts

D'acord amb aquest planejament territorial, els espais que són objecte de modificació per aquest document, estan identificats com a zones de protecció preventiva i no es troben dins àmbits d'especial valor connector. La regulació d'aquest tipus de sòl ve fixada pels articles 2.10 a 2.11 de la normativa urbanística del pla.

L'article 2.10 estableix que:

S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial.

El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.

També el Pla preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies establertes per a cada nucli, es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment que el Pla determina en l'article 1.14 per a garantir una avaluació suficient dels pros i contres de la iniciativa.

De la mateixa manera, l'article 2.11 estableix que:

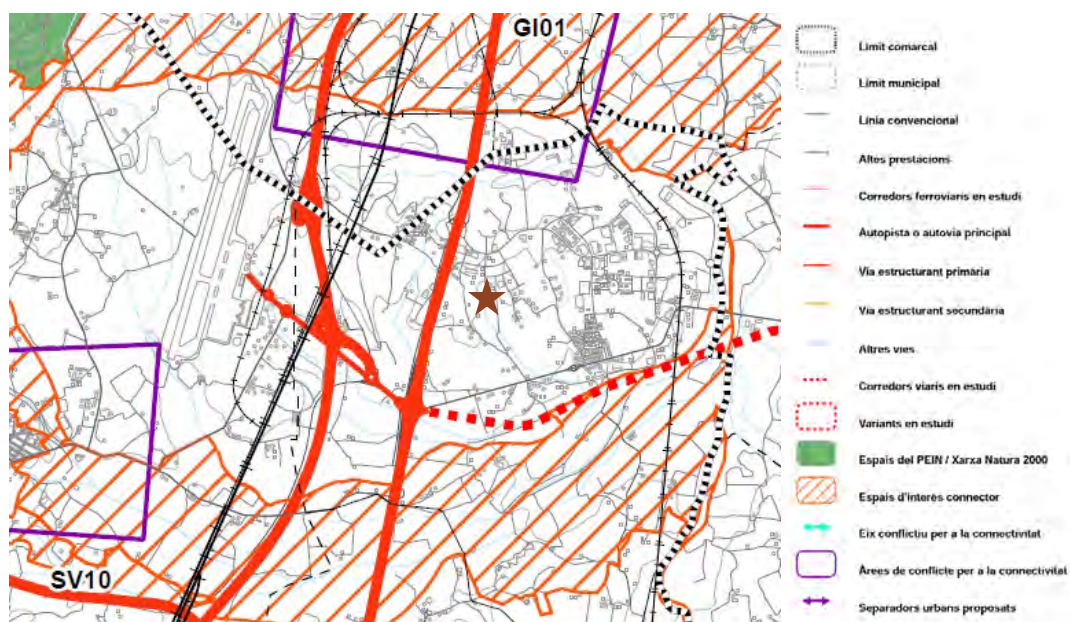
1. El sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu/2005).

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. 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.

La següent imatge mostra la localització de l'àmbit objecte d'ampliació del sòl urbà, ★ respecte els traçats dels espais connectors que protegeix el planejament territorial.



Pla Territorial Parcial de les comarques Gironines. Connectors

Amb relació al creixement de les àrees urbanitzades del municipi, aquest està identificat com a municipi de creixement mitjà, l'extensió dels quals es troba regulat per l'article 3.7 de la normativa urbanística del PTPCG.

5.2. PLANEJAMENT DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA URBÀ DE GIRONA

D'altra banda, també estableix la regulació amb detall més alt d'aquest àmbit, el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona aprovat definitivament el 27 de juliol de 2010 pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques i publicat al DOGC núm. 5705, d'1 de setembre de 2010.



Classificació de noves àrees d'extensió urbana contigües a àrees consolidades.

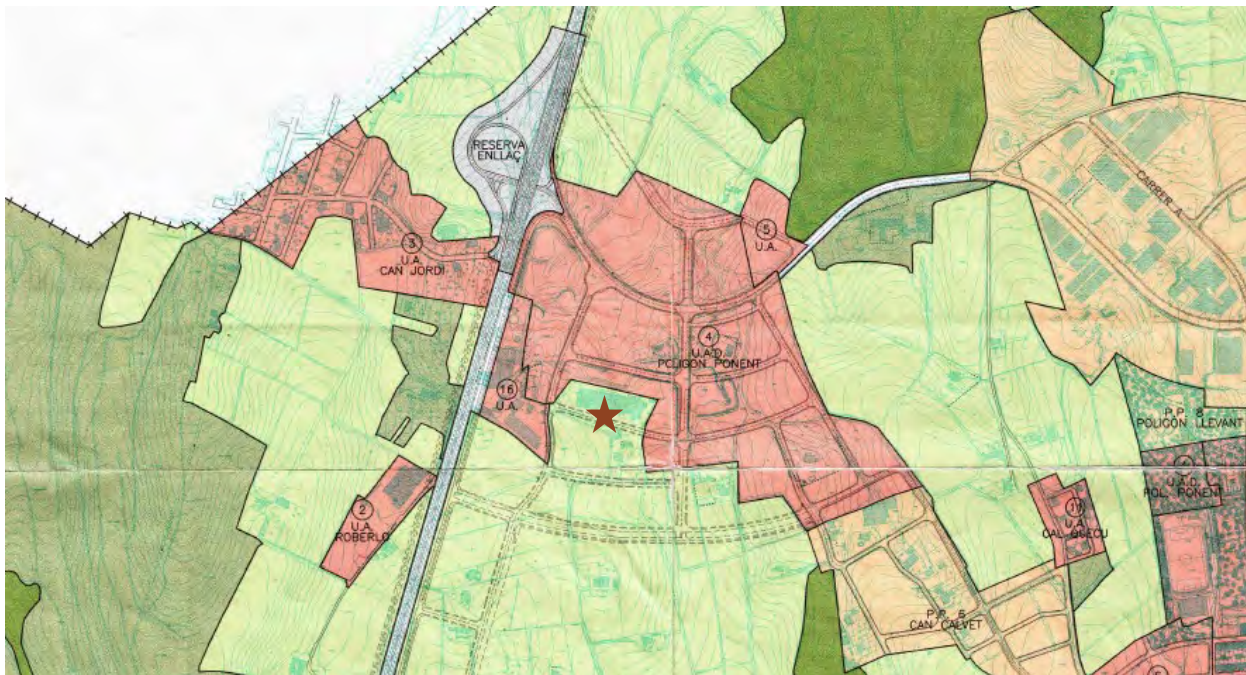


Pla director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona

5.3. PLANEJAMENT MUNICIPAL

En l'àmbit urbanístic municipal, el marc ve donat per les Normes subsidiàries del municipi de Riudellots de la Selva que varen ser aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 19 de

novembre de 1997, amb text refós verificat el 19 de maig de 1999 i publicades al DOGC de 2 d'agost de 1999.



Normes subsidiàries de planejament del municipi

La documentació gràfica del pla classifica l'àmbit objecte de la modificació com a sòl no urbanitzable, sòl agrícola regulat pels articles 134 al 140, amb caràcter general i 144 amb caràcter particular. Aquests articles es transcriuen a continuació:

CAPÍTOL III REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL NO URBANITZABLE.
SECCIÓ les DISPOSICIONS GENERALS.

Article 134. Qualificació.

Es qualifica de sòl no urbanitzable aquells que pels seus valors agrícoles o que per no ser necessàries per a fins urbans han d'ésser objecte de protecció i conservació.

Article 135.- Objectius que es proposen.

Es tracta d'establir les mesures que siguin necessàries per a aconseguir,

- Ordenar i delimitar les àrees que formen sòl no urbanitzable a fi de protegir les que calgui establint les mesures necessàries per a tal fi.
- La preservació dels recursos naturals i de l'equilibri ecològic que cal conservar, pel paper físic, social i ambiental que tenen, per ells mateixos, i amb relació a les zones urbanitzades.
- Establir les limitacions i oportunitats necessàries per tal de protegir i millorar la integritat del paisatge del terme.
- Establir els possibles nuclis rurals consolidats en el sòl no urbanitzable per tal d'evitar-ne l'excessiva expansió.
- Normatitzar les modificacions de l'estructura estètica de les masies del terme municipal per tal que sense pretendre evitar les ampliacions en elles es pugui conservar l'aspecte exterior i llur integritat en el paisatge.

Article 136.- Limitacions a fi de protegir la integritat del paisatge.

Per tal d'aconseguir una correcta protecció del medi, s'establiran les següents limitacions genèriques a qualsevol tipus de sòl no urbanitzable.

1. Publicitat

No es permetran els anuncis, cartells, rètols ni inscripcions als arbres, edificis, roques, que representin propaganda de qualsevol tipus, s'exceptuen aquelles que instal·li l'autoritat competent i aquells que expressin la situació o emplaçament de finques privades i els seus.

noms, així com un altre tipus de cartells que incloguin una declaració especial dels terrenys, com ara àrees de caça, zones de pesca, espais protegits, etc.

L'Ajuntament podrà normalitzar els tipus d'anuncis i rètols.

2. Estesa de línies.

Per a la instal·lació de línies elèctriques de tensió superior a 25.000 V, hauran d'efectuar-se estudis d'impacte previs per al seu traçat i acabats.

Per tal de que siguin el màxim de discrets possible i no constitueixin un greuge visual al contemplar el paisatge, els pals i torres metàl·liques imprescindibles estalviaran, sempre que sigui possible, les línies de força del paisatge.

En qualsevol cas l'Ajuntament, abans d'atorgar el permís oportú, recaptarà, si s'escau, els informes corresponents.

3. Reforestacions

No es permetrà la reforestació dels espais de dedicació agropecuària preferent. Tampoc s'admeten els aterraments ni la introducció d'espècies forestals exòtiques, impròpies del paisatge de les Gavarres i zones contemplades en les presents Normes, els quals tendeixen a modificar negativament el potencial biòtic dels espais forestals actuals o potencials.

4. Pistes.

La construcció de pistes provisionals per a l'explotació agrícola o forestal del sòl no urbanitzable no requerirà la tramitació d'un Pla Especial, però sí la d'un projecte que haurà de justificar la seva obertura i obtenir l'informe favorable del Departament d'Agricultura. En qualsevol cas hauran de produir el menor impacte sobre el paisatge i l'ecosistema.

5. Tanques.

En sòl no urbanitzable només es permeten les tanques del tipus infranquejables per formar el clos immediat a les edificacions i instal·lacions existents, per a protegir determinades infraestructures, com carreteres, autopistes, etc. o per protecció pública.

Aquestes tanques es faran amb reixat de malla metàl·lica, fins a una alçada màxima d'1,50 metres.

Les tanques respectaran les separacions de protecció de carreteres establertes pels respectius organismes titulars. Dels camins veïnals se separaran com a mínim tres metres i mig a partir de l'eix del camí.

6. Abocament de residus.

L'Ajuntament tindrà cura del control i vigilància dels abocaments de residus sòlids i líquids produïts per les instal·lacions de tota mena i adoptarà totes aquelles mesures legals al seu abast per tal d'estalviar o reduir el risc de contaminació de les aigües i d'intoxicació dels sòls.

Amb aquesta finalitat dictarà les ordenances municipals adients de caràcter ambiental i endegarà els projectes tècnics convenients per a la correcta eliminació dels residus sòlids i depuració dels afluents líquids.

Article 137.- Oportunitats a fi de millorar la integritat del paisatge.

L'Ajuntament endegarà un procés educatiu i de conscienciació de la població a fi de millorar la integritat del paisatge, aconsellant de seguir les següents recomanacions i portant a terme aquells projectes que calguin per a garantir, estabilitzar i millorar els factors i processos naturals, culturals i estètics del paisatge.

1 Conservació dels ecosistemes.

- Recuperar, conservar i estabilitzar els biòtops valuosos, totes les zones forestals en general, inclosos els boscos de ribera, zones agrícoles diversificades i en mosaic, prats i

pastures i amb especial interès els hàbitats humits, rius, rieres, recs, canals i zones embassades o temporalment inundables.

- *Promoure la connectivitat entre biòtops per fomentar els corredors naturals de la fauna i les àrees de reproducció, conservant la vegetació ruderal i marginal del paisatge mosaic, regenerant la xarxa hidrològica i maximitzant la permeabilitat a través de les vies de comunicació.*
- *Promoure la biodiversitat per contribuir a l'homeòstasi dels sistemes naturals, millorant els hàbitats existents i creant-ne de nous. Per exemple es poden reconvertir les canalitzacions del riu i de les rieres a un estat més natural, amb més diversitat ecològica sense perdre al mateix temps la protecció a les inundacions.*
- *Elaborar i executar, conjuntament amb els caçadors, un pla cinegètic integral, basat en la gestió dels sistemes naturals i no en la repoblació sistemàtica.*

2 Conservació i estratègia per a l'aprofitament sostenible dels recursos naturals

- *Assegurar la pastura, l'explotació agrícola no intensiva i forestal en zones inundables i en zones on el freàtic sigui inferior a un metre.*
- *Conservar les àrees de gran valor agrícola per aquest ús, incentivant la diversitat dels sistemes agraris i evitant que les pràctiques culturals no atemptin el manteniment dels sistemes homeostàtics, s'ha de fer un ús racional i equilibrat dels productes fitosanitaris, adobs químics i una gestió adequada dels subproductes ramaders (purins i fems).*
- *Deixar una franja de 10 m sense cultivar a banda i banda de xarxa hidrològica, rius, rieres, recs i canals, per evitar possibles contaminacions de les pràctiques culturals agrícoles.*
- *Mantenir l'equilibri hidrològic en qualsevol intervenció urbanitzadora, de manera que la infiltració de l'aigua de pluja a l'aqüífer natural sigui la mateixa després de la intervenció, això es pot aconseguir mitjançant llacs d'infiltració podent crear al mateix temps nous hàbitats i zones de recreació.*
- *Dur a terme el sanejament integral de les aigües residuals, incloent-hi el tractament terciari, creant zones naturals de depuració mitjançant llacunatge, amb filtres verds de vegetació hidròfila creant al mateix temps nous hàbitats.*
- *Localitzar els futurs desenvolupaments urbanitzadors en les zones on el paisatge ha estat fragmentat per les vies de comunicació i amb menys valor ecològic.*
- *Estudiar la possible reconversió agrícola a explotacions forestals connectant biòtops però mantenint l'actual paisatge antropològic amb un equilibri adequat d'espais oberts i tancats.*

3 Qualitat escènica.

- *Recuperar la identitat del poble obrint aquest cap als "rius de llots" i recuperant la vida faunística d'aquests.*
- *Millorar les zones de transició entre les zones urbanitzades de gran impacte escènic i les zones rurals.*
- *Conservar i consolidar les zones d'alt valor escènic.*
- *Promoure la plantació d'arbrat i vegetació autòctona en els límits parcel·lars per humanitzar l'escala del territori i aconseguir un paisatge més diversificat i en mosaic.*

4 Recreació.

- *S'ha d'identificar les zones d'interès públic de caràcter recreatiu, acotant la seva utilització i redactant projectes i plans de gestió.*

Article 138.- Entorns de protecció.

Cal prendre mesures especials de protecció per preservar els seus valors ecològics en els següents casos,

- Fonts d'interès públic

1. S'estableix un cercle de protecció de 25 m de radi a l'entorn de cada font, en el qual l'Ajuntament podrà efectuar, d'acord amb un projecte paisatgístic, obres de diverses menes, plantades, etc., amb la finalitat de revaloritzar-ne l'interès i augmentar l'atractiu.

Article 139- Nucli de població.

Es considera com a nucli rural consolidat en sòl no urbanitzable l'existència de 5 o més habitatges que es puguin agrupar dins d'un cercle fictici de 400 metres de diàmetre. La superfície de terreny afectada per cadascuna d'aquestes construccions ha d'ésser la unitat mínima de conreu; a excepció d'aquelles finques que fossin més petites i que la seva titularitat fos d'abans de l'entrada en vigor d'aquestes normes.

Article 140 - Documentació i tramitació dels projectes en sòl no urbanitzable.

1. Documentació i tramitació dels projectes en sòl no urbanitzable:

A El projecte que es redacti pel tècnic competent, s'haurà de visar pel col·legi professional corresponent, i a més dels documents propis, haurà de contenir els següents.

B. Plànol de la totalitat de la finca a on es projecti l'edificació o actuació projectada, assenyalant l'emplaçament de la mateixa, a escala mínima 1/10.000.

C. Definició mitjançant fotografies, perspectives, fotocomposició, de l'adequació de l'edifici o actuació sobre el paisatge on es situa.

D. Certificació lliurada pel registre de la propietat que acrediti la propietat de la parcel·la o finca o el seu caràcter indivisible a tots els efectes, per raó de l'edificació projectada.

E. Descripció, en el seu cas, detallada i ben justificada del sistema de depuració emprat, de les seves característiques, seguretat i manteniment del mateix.

F. Plànol d'emplaçament de la construcció o actuació, extensiu a un radi mínim de 100 metres a l'entorn de la mateixa, amb la situació de totes les edificacions o elements constructius i dels usos del sòl existents, que es pot acompanyar d'un fotograma actualitzat i a escala adequada, a fi de comprovar la possible formació del nucli de població a E: 1/1000 o 1/2000.

2. L'Ajuntament només iniciarà el tràmit de l'expedient, d'acord amb l'article 43 de la Llei del sòl, quan el projecte i documentació complementària siguin complerts i, disposin dels documents assenyalats en l'apartat 1 d'aquest article i sempre que es compleixin, a més, les condicions específiques de la zona corresponent en què es classifica el sòl no urbanitzable.

3. En els sòls classificats com a no urbanitzables no s'admeten els usos industrials, excepte els existents que es regulen per la Disposició Addicional Tercera.

4. Els Plans Especials preceptius per a certes actuacions en el sòl no urbanitzable podran ésser redactats a iniciativa particular o municipal, segons els articles 17, 41, 43 i concordants de la Llei del sòl. La documentació del Pla Especial serà l'adequada a la seva finalitat, amb el màxim detall informatiu i de les característiques de l'actuació projectada.

5. En cap cas els esmentats processos podran significar divisions de les finques rústegues, ni menys, procés de parcel·lació.

Tot procés de parcel·lació rústega representarà perill de formació de nuclis urbans o urbanització de les finques forestals i objecte d'expedient d'infracció urbanística.

6. Parcel·lacions i divisions de finques.

No són possibles les Parcel·lacions urbanístiques previstes a l'article 94 de la vigent Llei del sòl. Els titulars de terrenys il·legalment segregats o dividits seran responsables solidaris de les infraccions comeses.

7. La superfície de les finques assenyalades a efectes de l'edificació, que es defineixen per a cada zona, es considera mínima, sempre que les disposicions agràries no estableixin una superfície més gran.

El redactat vigent de l'article 144 que regula els sòls agrícoles correspon a la modificació puntual de la normativa de les NSP aprovada el 10 de novembre de 2010 i publicada al DOGC 5787 de 31 de desembre de 2010. El seu contingut és el següent:

Article 144.- Disposicions específiques per al sòl agrícola.

1. Definició.

Són aquelles en què el paisatge agrícola és predominant i estructura tota l'àrea, la seva aptitud agropecuària conforma els tradicionals aprofitaments agrícoles i ramaders del municipi caracteritzant d'aquesta manera el seu paisatge. També inclouen la vegetació de fondalada i turons i retalls de bosquets que l'enriqueixen visualment sense desvirtuar la caracterització de l'àrea. El seu valor paisatgístic, pel que fa a la fauna, ecològic, és molt notable cal emfatitzar la seva protecció i el seu enfortiment.

Queden exclosos d'aquesta zona els usos industrials, no agrícoles, turístics i/o residencials que tindran dret a mantenir-se i conservar-se com a tals.

Aquests tipus de sòls en cap cas podran incorporar-se als processos urbans, ja siguin residencials o industrials.

2. Activitat agrícola.

El desenvolupament d'aquesta activitat es produirà en les àrees assenyalades com a agrícoles o de conreu. Es podran desenvolupar l'ús agrícola sense prèvies autoritzacions en les àrees definides sempre i quan no representin modificacions de la topografia ni sigui necessària l'execució de marges per corregir pendents inferiors al 25%.

No es permetrà l'eliminació de límits parcel·lars per aconseguir superfícies de treball més gran, ja que va en detriment de la vegetació ruderal i conseqüentment de la biodiversitat.

3. L'ús

L'ús residencial d'habitatge unifamiliar del treballador agrícola, només s'admetrà a partir de les parcel·les mínimes de 4,5 Ha.

També es permetran els usos instal·lacions industrials i de emmagatzematge vinculats estrictament a la producció agrícola, forestal, avícola i ramadera.

Serveis de carretera. El de manteniment, depenents d'eixos de carretera només s'admetrà, prèvia autorització de l'organisme de qui depengui la carretera.

4. Condicions d'edificació.

• Tipus d'ordenació.

Serà el que és propi dels sòls destinats tradicionalment a l'aprofitament agrícola.

• Volum.

Per a cada extensió mínima de finca, el sostre màxim admissible no sobrepassarà 0,1 m² de sostre per cada metre quadrat de sòl, per a edificacions vinculades al conreu, incloent els usos pecuaris.

• Finca mínima.

La superfície mínima de finca necessària a efectes d'edificació en aquest tipus de sòl és de 4,5 Ha (Quatre hectàrees i mitja), que és l'assenyalada com a mínima de conreu en el decret 169/83 de 12/4/83 de la Generalitat de Catalunya; llevat que a l'emparament de l'article 3 aptd. 2 d'aquest mateix decret, la finca fos més petita abans de 20/5/85. Els coberts agrícoles no tindran aquesta restricció.

No s'admetran segregacions de finca per sota la unitat mínima de conreu, en cap cas i tampoc amb la finalitat d'edificar.

En el cas d'ampliacions existents, fora que sigui una masia de les catalogades en aquestes normes, es preveu en el darrer paràgraf d'aquest article.

• Alçada màxima.

L'alçada reguladora de les edificacions serà de nou metres i mig (9,5 metres).

• Separació de camins i partions.

*Serà de sis metres, (6 m), com a mínim de les partions de cada parcel·la o camins públics de pas, excepte altres disposicions més restrictives que li siguin d'aplicació.
Les construccions respectaran les zones de protecció establertes per a la xarxa de carreteres, la xarxa hidrogràfica i les fonts.*

- *Composició arquitectònica*

Les noves edificacions i les ampliacions de les existents es realitzaran d'acord amb les exigències del paisatge on es situïn, tant pel que fa referència a llur situació en el territori com per la composició volumètrica i els materials emprats. En aquest sentit, es prohibeix de manera especial l'obra sense revestir, excepte que sigui de pedra vista natural del sector, així com les cobertes que no siguin les tradicionals de la comarca.

Les obres de reforma es realitzaran procurant conservar tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici i si s'hi troben elements amagats que no estiguessin visibles, es procurarà tornar-los a la seva funció anterior, harmonitzant-los amb els nous que es precisin, d'acord amb la finalitat de l'edifici.

Les obertures es tractaran d'acord amb les proporcions, formes i tipus de fusteria tradicional a la comarca.

Els motius decoratius: com a norma general es recomana la màxima simplicitat, emprant amb gran moderació els elements de coronació dels elements dels edificis, i això només a on estigui justificat.

No s'admeten els colors vius (anyil, vermell, groc, e/c), per a la pintura de les façanes.

En tot cas s'utilitzaran els colors neutres segons els tons dominants de l'entorn.

- *Condicions sanitàries.*

Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es determinen en cada cas, depuraran en fosses les aigües residuals. Les aigües de la pluja desguassaran fora o després de les fosses.

Les fosses de depuració dels habitatges seran de tipus digestiu de tres cambres, amb relació de volum 2/1/1, rebent la primera cambra les aigües dels sanitaris i cuina, a la segona les aigües dels banys i a la tercera la de les rentadores.

El volum mínim de la fossa serà de 4 m³ (corresponent a una població de 6 persones). El dimensionat es farà en funció de la població total que serveixi. La sortida de la fossa es farà en un pou absorbent o bé a un corrent d'aigua continua.

- *Emplaçament*

Les edificacions s'emplaçaran a menys de 50 metres dels camins públics existents, de manera que no calgui obrir noves vies privades d'accés.

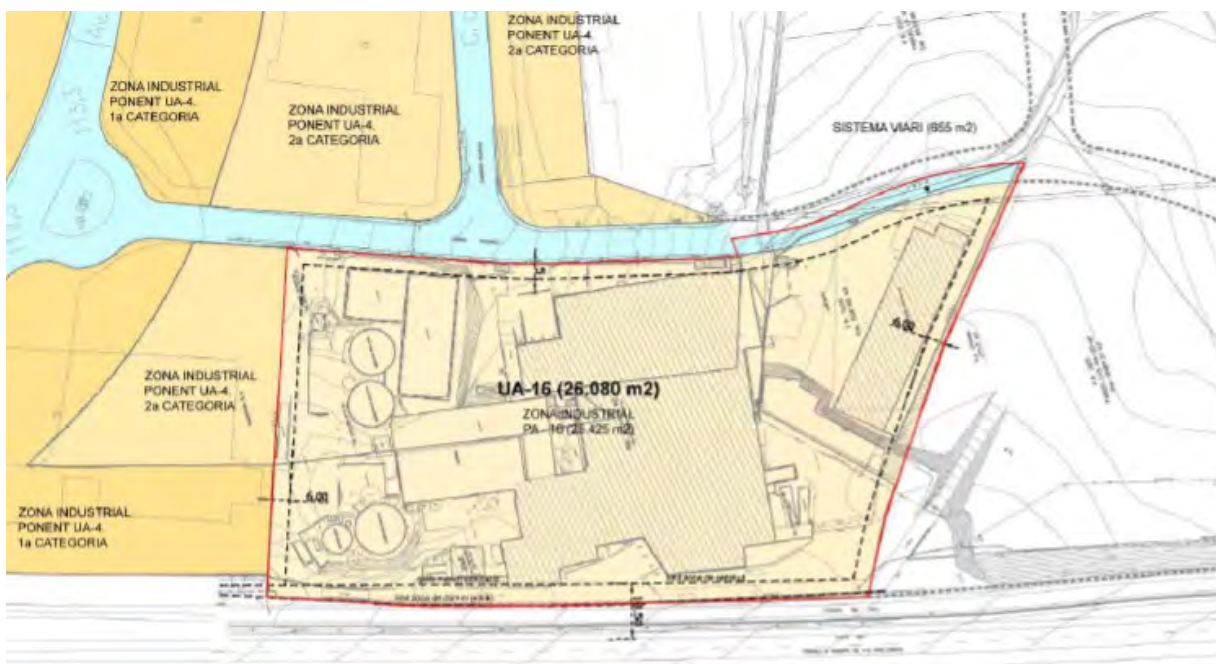
- *Ampliacions.*

Fora el cas de masies en el catàleg definit en aquestes Normes Subsidiàries es podrà fer una ampliació de les edificacions destinades a habitatges unifamiliars en una proporció màxima d'un 35 % respecte a l'edificació existent en el moment de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries presents i sempre complint amb les condicions abans establertes.

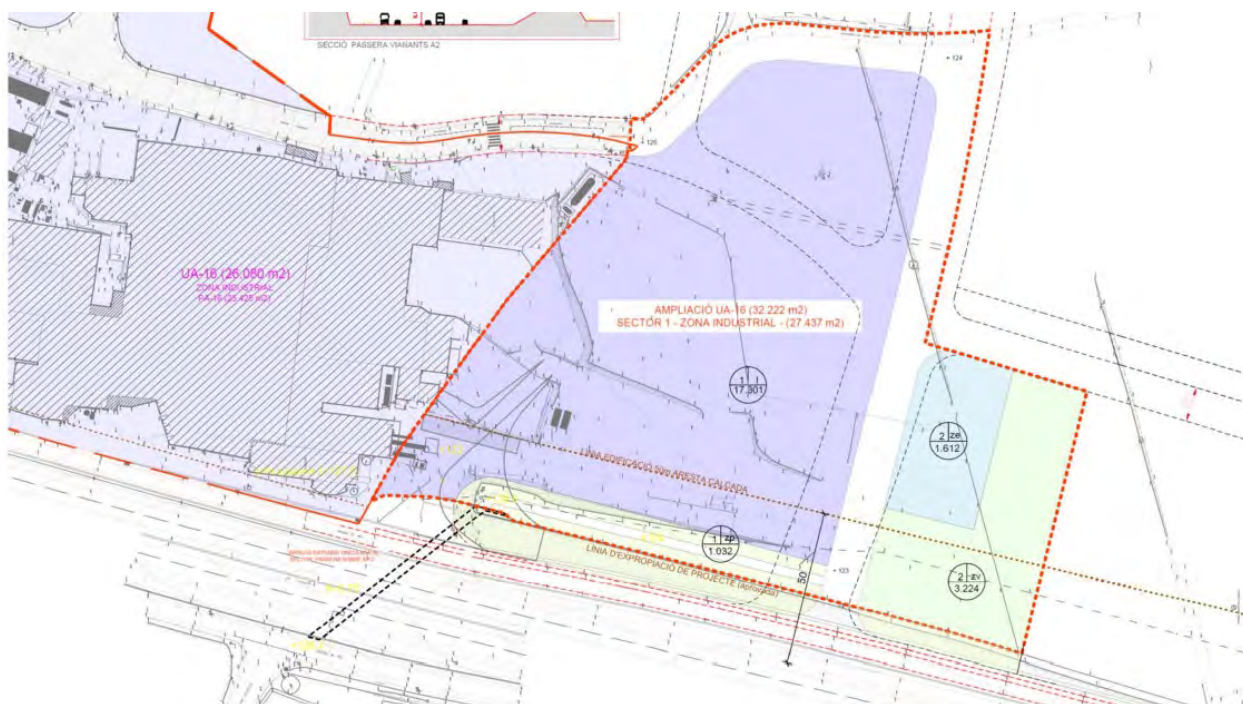
Les obres s'autoritzaran sense perjudici de l'obtenció de les autoritzacions dels organismes les competències de les quals poguessin resultar afectades.

D'altra banda, el 13 de juliol de 2020, es va aprovar una *modificació puntual del text refós de les NSP en el sector Friselve UA4-PA16* que revisava l'ordenació detallada d'aquest àmbit de sòl urbà confrontant amb l'àmbit objecte d'aquesta modificació.

I, en el moment de redacció d'aquest document, també es troba en tramitació una altra modificació de les normes subsidiàries que planteja l'ampliació de la unitat d'actuació UA16 per la seva banda sud a partir de la modificació aprovada l'any 2020. La modificació delimita un nou sector de sòl urbanitzable delimitat PP-10 Ampliació Friselve que es disposa confrontant amb l'àmbit del nou sector que es classifica amb aquesta modificació que es promou.



Modificació de les NSP aprovades l'any 2020



Modificació de les NSP per a l'ampliació de la UA16 en tramitació

6. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT VIGENT.

La normativa urbanística que resulta alterada per la modificació que es tramita correspon al Capítol 2 del Títol 3 que enumera els sectors de sòl apte per urbanitzar previstos a les NSP en el seu article 108 i, en la descripció detalla de les característiques i paràmetres que ha d'observar cadascun dels sectors delimitats a la qual s'incorporarà el nou sector i que es formularà amb un nou article 133 - tris.

El redactat actual d'aquest article 108 és el següent

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL APTE PER URBANITZAR
Secció 1 DISPOSICIONS GENERALS

...

Article 108.- Sectors de planejament de les NNUU

Aquestes normes divideixen el sòl apte per urbanitzar en els sectors següents:

PP-2, PP-3

PP-4 (Can Mestres)

PP-5 Destinat a serveis generals.

PP-6 (Can Calvet) i PP-7 (Can Masgrau) de tipus residencial

PP-8 (Polígon Llevant)

PP-9

PP-10 Ampliació Sector UA-16 "Friselva"

...

7. CONTINGUT DEL DOCUMENT DE MODIFICACIÓ

Aquest document de modificació, d'acord amb el que preveu l'article 118 del RLU, ha d'estar integrat per la documentació adequada a la seva finalitat, contingut i abast.

Per això, el document ha de contenir la justificació de la procedència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen, i la identificació i descripció de les determinacions introduïdes que substitueixen les precedents tant en l'àmbit gràfic com normatiu.

Atès que la modificació suposen la classificació de sol no urbanitzable com a sòl urbà, la memòria d'aquesta modificació quantificarà i valorarà els àmbits i aprofitament objecte de cessió i els efectes que suposa sobre les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics, sobre la mobilitat generada, la situació econòmica i financera del municipi, i els efectes ambientals que es produeixen en els apartats corresponents. L'apartat 9.4 de la memòria detalla els paràmetres vigents i els que resulten de la modificació.

D'acord amb el contingut de la modificació, caldrà actualitzar tant la normativa del planejament general com la documentació gràfica. Això significa la modificació de la documentació gràfica pel que fa a la delimitació del nou sector i la modificació de la normativa on es detallen les característiques dels nous polígons i sectors.

D'altra banda, l'article 96 del TRLU estableix les condicions sobre el contingut i tramitació de les modificacions de les figures de planejament amb les següents condicions:

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la

transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

Per tant, aquest document haurà de justificar el seu contingut i determinacions d'acord amb el que preveu aquest quan així es requereixi amb l'especial atenció al previst als articles 99 i 100 del TRLU d'acord el que estableix l'apartat c de l'article 96.

D'altra banda, per a l'elaboració del document, d'acord amb el previst a la Disposició addicional Cinquena, Utilització de la cartografia oficial a Catalunya, del RLU, s'ha utilitzat la cartografia oficial a Catalunya.

8. COMPETÈNCIA MUNICIPAL

Les determinacions contingudes en aquest document de modificació puntual no presenten efectes que puguin alterar la coherència amb la planificació territorial pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà, ni la compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal ni les infraestructures de caràcter local. Tampoc té problemes de compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles, ni sobre la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible, ni sobre l'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals ni de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.

D'altra banda, aquesta modificació s'ajusta al que preveu el marc legal vigent amb relació a la tramitació del planejament urbanístic, la subjecció a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior, l'adequació a la legislació sectorial i urbanística i respecte la interdicció de l'arbitrarietat.

Per tot això, podem entendre que aquesta modificació no presenta aspectes que puguin incidir sobre criteris de supramunicipalitat ni de legalitat d'acord amb el que preveu l'article 87.3 i 87.4 TRLU que poguessin justificar la denegació de la seva aprovació per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

9. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

9.1. ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Tal com s'ha avançat, atès l'objecte d'aquest document, el seu contingut preveu la modificació de la documentació gràfica pel que fa a la delimitació del sector i establiment de l'ordenació detallada de l'àmbit amb la màxima concreció que permeti el seu immediat desenvolupament d'acord amb el previst a l'article 58 del TRLU. També preveu la modificació de la normativa urbanística que enumera els sectors urbanitzables del municipi i estableix els seus paràmetres i condicions que s'han d'observar en el seu desplegament.

9.2. DETERMINACIONS NORMATIVES

La modificació del planejament vigent suposa la modificació de l'article 108 que enumera els sectors aptes per urbanitzar del municipi i l'addició d'un article 133 tris, que detalla els objectius, criteris, paràmetres que ha d'observar el sector en el seu desplegament.

El nou contingut d'aquests articles és el següent:

*Article 108.- Sectors de planejament de les NN UU
Aquestes normes divideixen el sòl apte per urbanitzar en els sectors següents:
PP-2, PP-3
PP-4 (Can Mestres)*

PP-5 Destinat a serveis generals.
PP-6 (Can Calvet) i PP-7 (Can Masgrau) de tipus residencial
PP-8 (Polígon Llevant)
PP-9
PP-10 Ampliació Sector UA-16 "Friselva"
PP-11 Industrial

...

Article 133-tris.- SECTOR PP-11 industrial

Definició

Es tracta d'un sector parcialment consolidat per edificacions industrials el desenvolupament del qual permetre consolidar el creixement del teixit urbanitzat com extensió del sector Políngesa Ponent i ampliació de Friselva

Objectius

Completar la urbanització del carrer de l'Arboç de manera coordinada amb l'ampliació del sector Friselva i millorar la vialitat de l'entorn.

Ampliar el sòl industrial per tal de reordenar l'activitat de l'empresa ara en producció i garantir la seva viabilitat.

Disposar d'uns espais lliures en un entorn amb important presència d'edificacions industrials, per això, en aquest àmbit la totalitat de les cessions destinades a equipaments es preveuran com a espais lliures.

Paràmetres bàsics del sector

Superfície del sector PP-11:	17.593 m ² sl
Índex d'edificabilitat bruta:	0,50 m ² st./m ² sl
Sostre màxim:	8.803 m ² st
Cessions d'aprofitament:	15% del sostre de nova implantació
Condicions d'ús:	

Industrial: s'admeten els usos d'indústria de categoria primera, segona, tercera i quarta.

S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.

Comercial: es permeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria, admetent les cafeteries, restaurants, bars i similars per a ús intern del sector.

Oficines: s'admeten solament les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

Sanitari: s'admet solament el de dispensari, consultori i ambulatori. No s'admetran els centres sanitaris d'internament.

Religiós i cultural: s'admeten solament els dedicats a formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.

Recreatiu: s'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses del sector.

Esportiu: s'admeten solament les instal·lacions esportives per al personal de les empreses del sector.

Ordenació detallada del sector

La documentació gràfica concreta la zonificació i l'ordenació detallada del sector amb l'objecte de poder facilitar el desplegament urbanístic de forma immediata.

Paràmetres urbanístics del sector

Qualificació:	Indústria PP-11
Tipologia:	Aïllada - entre mitgeres
Edificabilitat neta	0,6139 m ² /m ²
Edificabilitat màxima	8.803 m ² st
Alçada màxima	9 m
Reculades: carrer/fons	Segons alineacions
Parcel·la mínima:	Parcel·la única
Intensitat d'usos	1 establiment/1000 m ² st

Condicions d'execució

Sistema d'actuació de reparcel·lació modalitat compensació bàsica

El desplegament es preveu en un únic polígon corresponent a l'àmbit del sector.

El seu desenvolupament es preveu en termini d'un any comptador des de l'aprovació definitiva de la modificació.

La vialitat resultant s'ajustarà al previst pel futur creixement del sòl urbà en els plànols d'ordenació de les NNSS de Planejament i al traçat del camí rural que connecta el sector amb el sòl urbà.

Altres condicions

Afeccions legals per normativa d'aviació civil

S'incorpora a l'expedient els següents aspectes normatius i els corresponents plànols d'ordenació també amb caràcter normatiu.

Normativa Aplicable i Criteris de Referència. Servituds aeronàutiques establertes conforme a la Llei 48/60, de 21 de juliol (BOE 176, de 23 de juliol) sobre Navegació Aèria, i Decret 584/72, de 24 de febrer (BOE 69, de 21 de març) de servituds aeronàutiques, modificat per Reial decret 1189/2011, de 19 d'agost (BOE 204, de 25 d'agost), i per Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril (BOE 118, de 17 de maig). Reial Decret 378/1988, de 8 d'abril, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques establertes a l'aeroport de Girona-Costa Brava (BOE 99, de 25 d'abril de 1988, amb correcció d'errades en BOE 129, de 30 de maig de 1988). Proposta de servituds aeronàutiques contingudes en el Pla Director de l'Aeroport de Girona aprovat per Ordre FOM/2614/2006 del Ministeri de Foment de 13 de juliol de 2006 (BOE 189, de 9 d'agost), definides d'acord amb el Decret de servituds aeronàutiques i els criteris vigents de l'Organització d'Aviació Civil Internacional (OACI).

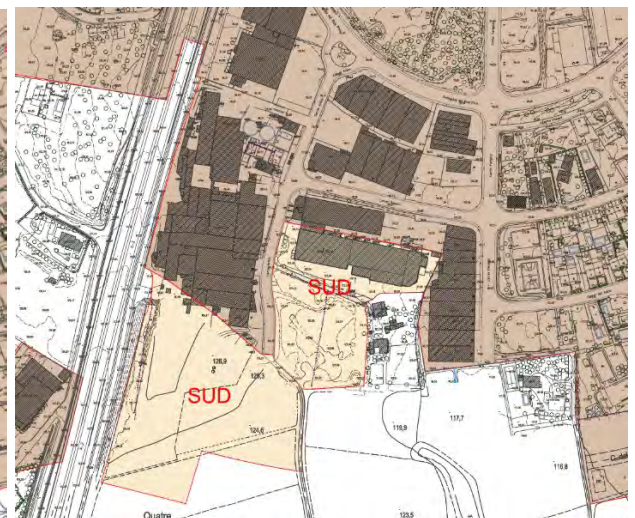
Afeccions sobre el territori. Una part del terme municipal es troba inclosa a les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Girona. En els plànols que s'adjunten com a Annex, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona que afecten aquest municipi, les quals determinen les alçades (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors, incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

9.3. DETERMINACIONS GRÀFIQUES

Les determinacions gràfiques que resulten modificades responen al contingut de la modificació normativa i afecten els plànols P1. A Règim urbanístic del sòl (Terme municipal) i P3 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable, sector A12 i sector A13. on es delimita el nou sector que es proposa.



Planejament vigent



Planejament modificat

9.4. PARÀMETRES DE LA MODIFICACIÓ

Les determinacions d'aquesta modificació suposen l'alteració del règim del sòl amb la classificació d'unes finques, ara sòl no urbanitzable, que es delimiten com a sòl urbanitzable per a usos productius. El quadre anterior mostra la comparació dels paràmetres del planejament vigent amb els resultats de la proposta de modificació que es formula. Les superfícies de la classificació de sòl que resulten afectades per modificació es detallen en el següent quadre:

QUADRE D'APROFITAMENT URBANÍSTIC MODIFICACIÓ NSP DELIMITACIÓ SECTOR PP-11					
RIUDELLOTS DE LA SELVA					
QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SÒL					
	VIGENT		MODIFICACIÓ		DIFERENCIA
Sòl urbà	167,06 ha	12,58%	167,06 ha	12,58%	
Sòl urbanitzable	132,39 ha	9,97%	134,15 ha	10,11%	1,76 ha
Sòl no urbanitzable	1.028,11 ha	77,44%	1.026,35 ha	77,31%	-1,76 ha
	Forestal	107,2069	107,2069		
	Agrícola	791,5478	789,7872		-1,76 ha
	Erm	70,3149	70,3149		
	Sistemes	59,0419	59,0419		
Total municipi	1.327,57 ha	100,00%	1.327,57 ha	100,00%	

Pel que fa a l'ordenació detallada del sector que es delimita, el següent quadre mostra la distribució del sòl.

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SÒL		SUD-PP11	
Total àmbit		17.606 m² sol	100,00%
	Vialtat interior	249 m² sol	1,41%
	Equipament		
	Espai lliure	3.015 m² sol	17,12%
Total sistemes		3.264 m² sol	18,54%
	Zona Industrial P11a	14.342 m² sol	81,46%

L'edificabilitat de sostre industrial i la intensitat d'activitats es detalla en el següent quadre:

QUADRE SUPERFÍCIES DE SOSTRE		SUD-PP11	
Edificabilitat neta sector		Total	AU
	Zona Industrial P11a	8.803 m²	1.320 m²
Total edificabilitat proposada		8.803 m²	1.320 m²
	Edificabilitat activitats	0,5000	
Total edificabilitat		0,5000	
QUADRE DE DENSITATS D'HABITATGE I ACTIVITATS		SUD-PP11	
Densitat del planejament		4	activitats
	Activitats		
Densitat		2,27	act/ha

10. CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT AFECTAT PER LA MODIFICACIÓ

10.1. ÀMBIT DEL SECTOR. TOPOGRAFIA

L'àmbit de l'actuació, amb una superfície aproximada d'1,76 ha, està format per unes finques immediates a zones industrials en les quals trobem construccions que daten de 1974 que conviuen amb terrenys erms, de topografia alterada.

Els límits del sector el formen a ponent el camí de l'Arboç, avui urbanitzat com extensió de la urbanització industrial de Polingesa Llevant; a migdia, finques rústiques amb conreus de secà; a llevant, les antigues edificacions del mas Bonmatí i la seva finca; i al nord, les edificacions industrials de l'anomenat sector industrial Polingesa sector llevant.

La seva topografia té escàs pendent, un 4% aproximadament, que s'orienta cap al nord-est. El punt més enlairat, a la banda de sud-oest, es troba a la cota 126, mentre que el més baix al nord-est ho fa a la cota 122.



Imatge de l'àmbit de la modificació extreta del Google Earth

L'entorn on s'emplaça el sector és una zona que ha estat altament transformada al llarg del temps, en primer lloc pel nou traçat de la N11 i l'evolució de la xarxa de camins rurals que ha anat canviant notablement al llarg del segle XIX i XX, i sobretot, amb la transformació urbanística que ha donat lloc al sector industrial de Polingesa consolidat a finals del passat segle. Aquesta evolució encara continua per les necessitats d'ampliació que tenen les indústries càrniques i químiques emplaçades en les seves immediacions.

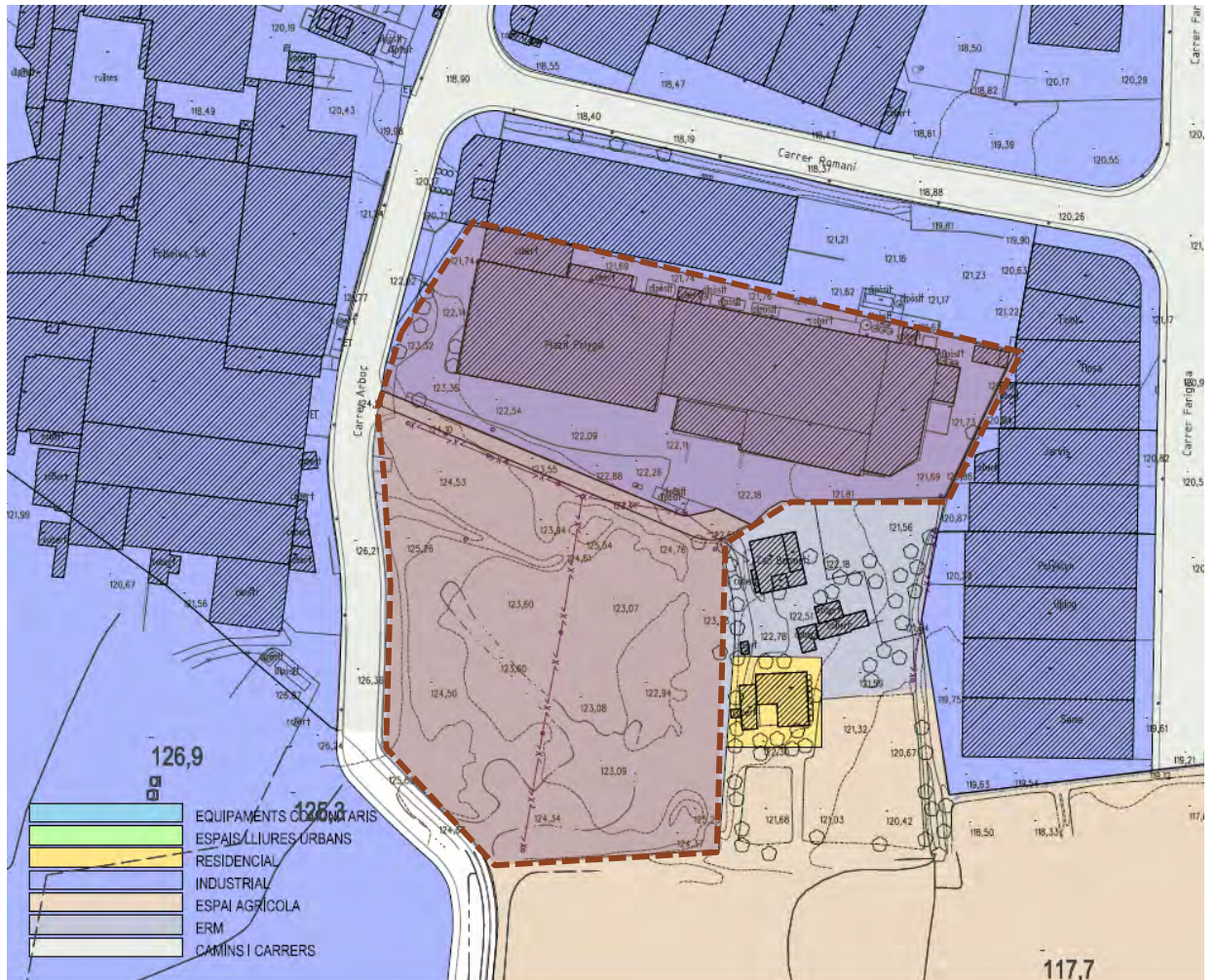
10.2. USOS DEL SÒL

Els usos que actualment trobem dins l'àmbit objecte d'aquesta modificació, en correspondència amb les activitats que es desenvolupen al seu voltant, estan molt allunyats de l'activitat rural tradicional.

Així, en la part més septentrional, hi trobem la indústria de Global Polímers, que s'hi emplaça des de l'any 1974 i que ocupa gran part de l'àmbit objecte de la modificació. A la banda de migdia del sector hi trobem una finca erma, sense activitat, part de la qual s'ha habilitat provisionalment com a aparcament auxiliar de l'activitat industrial propera.

A la banda de llevant de l'àmbit d'actuació, exterior a aquest, hi ha les restes de l'antic mas Bonmatí, una edificació tradicional, actualment en desús, amb uns coberts i una petita edificació moderna de planta baixa destinada a habitatge.





10.3. INFRASTRUCTURES I SERVEIS

Com ja s'ha avançat, el sector es troba delimitat per la seva banda de ponent pel camí de l'Arboç, una via urbanitzada fa un temps, ocupant part de la finca que ara és objecte de la modificació, que disposa de tots els serveis urbanístics.

En aquesta via hi ha la xarxa de sanejament enllaçada al servei municipal, la xarxa d'evacuació d'aigües de pluja, la xarxa d'abastament d'aigua, i també de telefonia. La documentació gràfica detalla les característiques d'aquestes xarxes existents.

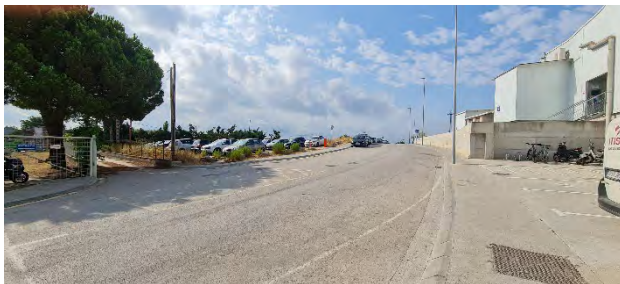
D'altra banda, la part erma de la finca es troba travessada per una línia elèctrica de baixa tensió que dona servei al mas Bonmatí i a una finca rural emplaçada més a migdia, fora de l'àmbit.



Àmbit vist des del sud



Àmbit vist des del camí de l'Arboç



Camí de l'Arboç



Àmbit vist des del fons de la finca

L'àmbit està també travessat pel camí d'accés al mas Bonmatí, una via de 4 metre d'amplada pavimentada. Per aquesta via dona hi passa el subministrament elèctric i servei de telefonia de les edificacions del mas Bonmatí.

10.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Les finques que es descriuen en aquest apartat corresponen a la mateixa propietat i formen part de l'àmbit ocupat per l'actual indústria, i els terrenys que han de ser objecte de la modificació. També s'adjunta informació cadastral de la finca ara urbana que també forma part de la propietat i que veurà ajustada la seva delimitació en funció de les determinacions d'aquest document.

La taula següent detalla finques i la vinculació dels propietaris corresponents d'acord amb la informació obtinguda en les bases dades de la DGC.

Finca	Identificació cadastral	Propietari	Superfície cadastre	Cessió prèvia UA 16	Participació en àmbit modificació	Percentage
F1	17159A002001270000QH	P1	4.975 m ²		3.997 m ²	22,72%
F2	17159A002001180000QH	P1	4.124 m ²		4.124 m ²	23,44%
F3	17159A002001000000QA	P2	9.680 m ²	208 m ²	9.472 m ²	53,84%
F4	2690601DG8329S	P1	5.485 m ²		123 m ²	
Total propietaris					17.593 m ²	100,00%
Camins					13 m ²	
Total àmbit modificació					17.606 m ²	

Relació de propietats incloses en l'àmbit de la modificació. Font Direcció General del Cadastre

La propietat P1 correspon a Inmoselva SL, mentre que la propietat P2 correspon a Percam Sacosta SL.

Els documents que desenvolupin les determinacions fixades en aquesta modificació verificaran la correcció d'aquests paràmetres que seran ajustats a la realitat que es constati. De manera indicativa, d'acord amb aquestes bases de dades de la DGC, el detall gràfic de les finques compreses en la delimitació és el següent:

The image displays four cadastral descriptive and graphic reports (CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE) for different parcels. Each report consists of a data table, a parcel map, and a construction table.

- Parcel 17159A002001270000QH:** Located in Polígono 2 Parcela 127, Class: RUSTICO, Industrial use. Construction table shows 100% participation.
- Parcel 17159A002001180000QH:** Located in 17452 RIBEROLLOTS DE LA SELVA (GIRONA), Class: URBANO, Industrial use. Construction table shows 100% participation.
- Parcel 17159A002001000000QA:** Located in 17452 RIBEROLLOTS DE LA SELVA (GIRONA), Class: URBANO, Industrial use. Construction table shows 100% participation.
- Parcel 2690601DG8329S:** Located in 17452 RIBEROLLOTS DE LA SELVA (GIRONA), Class: URBANO, Industrial use. Construction table shows 100% participation.

Cal fer notar en la descripció de les propietats objecte de la modificació que part de la finca 17159A00200100, va ser cedida de manera indocumentada/per conveni a l'ajuntament per tal de facilitar la urbanització del carrer camí de l'Arboç en el desplegament de la unitat d'actuació UA16.



Delimitació propietats rústiques de 1965. Font Direcció General del Catastro



Delimitació propietats entorn sector 1965. Font Direcció General del Catastro

11. SUSPENSIÓ DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES

Amb la tramitació d'aquest document, els àmbits afectats per les noves determinacions es troben subjectes a la suspensió de llicències que estableix l'article 73.2 del TRLU, segons el qual, l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic n'obliga l'administració competent a acordar aquesta mesura en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. Per això, es formula aquest apartat amb les consideracions establertes als articles 102, 103 i 104 del RLU.

D'acord amb l'establert a l'article 74.1, els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències per a àmbits determinats no poden durar més d'un any en el cas regulat per l'apartat 1 de l'article

73, o de dos anys en cas d'acumulació dels supòsits regulats pels apartats 1 i 2 de l'article 73. Si no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, la suspensió regulada per l'apartat 2 de l'article 73 pot tenir una durada màxima de dos anys.

L'acord s'haurà de publicar al butlletí oficial corresponent, i s'haurà de referir, en qualsevol cas, l'àmbit grafiat. Tota la documentació d'aquest expedient, plànols inclosos, ha de restar a disposició del públic en les oficines de l'ajuntament al llarg del termini de suspensió.

Per tot això, la documentació gràfica d'aquest document incorpora el plànol dels **àmbits** del sòl urbà subjectes a suspensió. La documentació concreta a l'escala adequada i amb detall i claredat suficient aquests àmbits subjectes a suspensió de tramitació de procediments.

Pel que fa a l'**abast de les determinacions** d'aquesta suspensió, es preveu als exclusius efectes de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial en l'àmbit que es delimita.

La **durada de la suspensió** serà d'un any d'acord amb el previst a l'article 74.1 del TRLU.

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ DE LA PROPOSTA.

1.1. DEFINICIÓ DE LA PROPOSTA

La modificació planteja la delimitació d'un sector de sòl urbanitzable delimitat en una finca on des de l'any 1974 hi ha una edificació industrial en activitat. És un àmbit en el qual a finals del segle passat va ser objecte d'ocupació per empreses tals com Friselve o Roberlo, o la pròpia Global, que han estat motors productius en aquesta part del territori i que avui segueixen en ple funcionament. Les següents imatges mostren l'evolució de l'ocupació del sòl per activitats productives al llarg del temps.



1945-1956



1990-1993



1995-2001



2004-2008



2015-2022

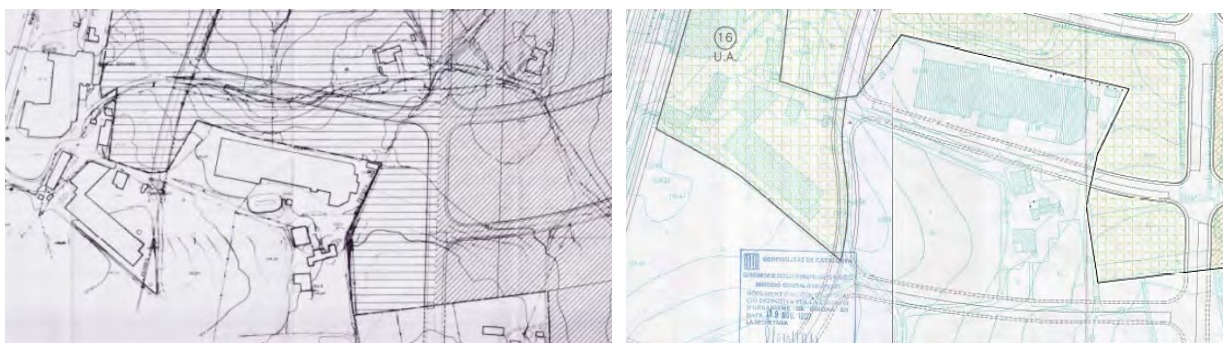
Per entendre la formació del sector i la lògica de les traces que perviuen en el territori ens ajuda la cartografia històrica de l'IGN en la qual es pot veure l'antic camí reial de Vic a Sant Feliu de Guixols i que justifiques els límits del sòl urbà del polígon.



Traçat històric de la xarxa de camins a l'àmbit. Minuta 50 m MNT i fulls planimètrics IGN de 1928

En l'evolució urbanística de l'àmbit, posteriorment, amb el desplegament del planejament urbanístic que varen definir les primeres Normes subsidiàries aprovades l'any 1976 i la seva revisió de l'any 1997, es va formar un teixit productiu de notable dimensió en el que seria el polígon Polingesa.

En la delimitació que va fixar el planejament urbanístic, la finca de Global Polímers amb la seva nau industrial es va mantenir en sòl no urbanitzable tot i delimitar-se el nou creixement industrial en finques molt properes.



Normes subsidiàries de 1976 i del 1999

Malgrat això, les determinacions del planejament planegen de manera indicativa una futura expansió del sòl industrial al sud del sector Ponent de Polingesa, que abastaria aquesta propietat de Global on s'emplaça la nau.



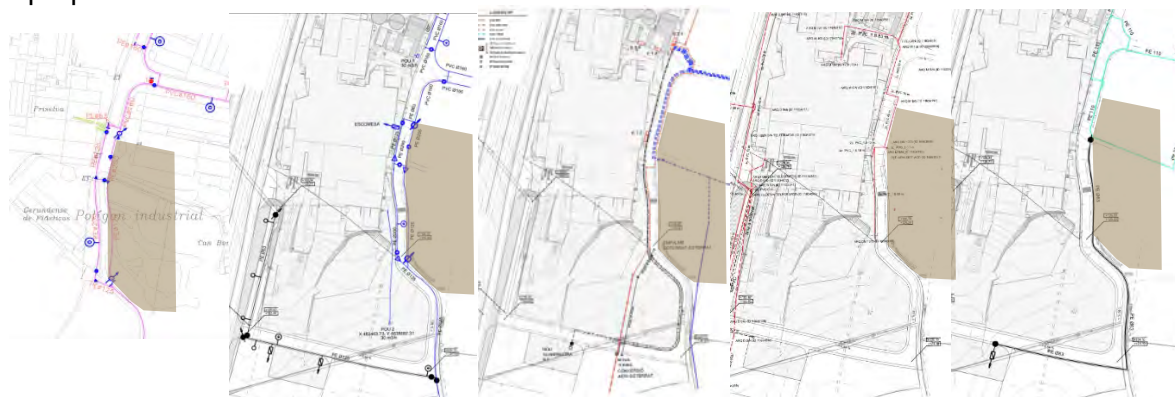
Tal com mostren les imatges aèries de les diferents èpoques passades, la nau original de Global Polímer SL ha estat completament envoltada per les noves edificacions que s'han anat edificant en desplegament d'aquest planejament urbanístic.

Aquesta evolució ha quedat completada amb les ampliacions de l'indústria Friselve per la seva banda de ponent, especialment amb la darrera modificació de les NSP que es tramita.

Les necessitats de sòl d'aquestes empreses existents des de la segona meitat del passat segle, ha ocupat amb caràcter provisional i amb diversa intensitat el sòl rurals immediats, ja sigui per estacionament de vehicles o activitats auxiliars. Així, des de 2004 han estat successives les modificacions del planejament per facilitar aquest desenvolupament industrial en els sectors UA2 Roberlo, UA15 Frigoríficos Costa Brava, sector Hostal Nou, PA-18.

Tot això justifica la coherència de la proposta que es planteja de delimitat aquest nou sector en benefici dels desenvolupaments d'activitats productives pròpies del lloc d'acord amb els criteris que s'han establert.

L'ampliació de Friselve amb la delimitació del nou sector es recolza amb la urbanització del camí de l'Arboç, una via que estructura aquesta zona i la comunica amb la resta del sector Polingesa immediat al nord. Aquest camí de l'Arboç és una via comuna que dona accés tant al sector PP-10 ampliacions Friselve, com a la nau industrial de Global com a la finca de la mateixa propietat que aquest document classifica com a sòl urbanitzable. Per aquesta via també hi ha els serveis urbanístics que doten les activitats existents i és on es preveu localitzar els nous serveis que han de facilitar les dotacions del sector PP-10, ampliació Friselve. Amb aquest desplegament s'ha dotat de serveis urbanístics el carrer camí de l'Arboç, cosa que facilita l'accés a la nova zona que es proposa urbanitzar.



Disponibilitat de serveis de l'àmbit que es proposa classificar

D'altra banda, a més abundància cal fer esment també que amb l'ampliació de Frisvelva es fa necessària l'ampliació del camí de l'Arboç, ampliació que s'efectua a partir de l'eix del vial, per la qual cosa, l'ampliació de la banda de llevant del nou carrer cau sobre la propietat de Global que també vol incorporar-se al sòl urbanitzable.

El nou sector que es delimita formalitza la seva ordenació detallada per a facilitar l'execució immediata del planejament d'acord amb el que determina l'article 99 del TRLU i 58 del TRLU. Així, la seva execució restarà pendent de l'aprovació dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

En l'ordenació detallada del sector es tenen en compte l'existència de l'edificació industrial primigènia i el veïnatge d'unes edificacions residencials de can Bonmatí, existents també amb anterioritat a la construcció de la primera nau l'any 1974.

Aquestes edificacions residencials demanen que les noves construccions industrials mantinguin una distància respecte els límits de la finca per no afectar de manera negativa les condicions d'asolellament i ventilació. D'altra banda, és important mantenir el seu accés si bé, en l'ordenació, es proposa una alternativa atès que resulta de vital importància disposar la continuïtat de la superfície industrial de la nau existent amb les ampliacions de sòl que es preveu per la banda de migdia.

L'accessibilitat a les edificacions destinades a habitatge de la banda de llevant del sector, ara es produeix mitjançant una servitud de pas a través de la finca actualment edificada. Amb el desplegament del sector es preveu substituir aquesta servitud per nou vial que garanteix les condicions d'accessibilitat de la finca veïna.

Com s'ha comentat, la xarxa viària del nou sector correspon a la millora i eixamplament del camí de l'Arboç, la qual cosa, amb l'ampliació per la intervenció veïna del sector PP-10, es veurà completada la seva secció definitiva i facilitarà la mobilitat de la zona.

La reserva dels espais lliures i equipaments del sector es disposen totalment com a espais lliures atesa la seva escassetat en aquesta part del municipi. La seva localització a la banda sud permetrà la seva acumulació amb les cessions dels futurs desplegaments urbanístics immediats i així formar àrees de lleure per als treballadors i població que freqüenti la zona.

Pel que fa a la zona d'aprofitament que es delimita en l'àmbit del sector, cal fer notar que actualment hi ha una edificació consolidada de 4.124 m² i que amb l'ampliació es preveu la possibilitat de disposar fins a 8.800 m² de sostre de nova implantació. La quantificació de les cessions d'aprofitament urbanístic correspon al 15% establert per l'article 99 es quantificarà exclusivament sobre aquest sostre de nova implantació.

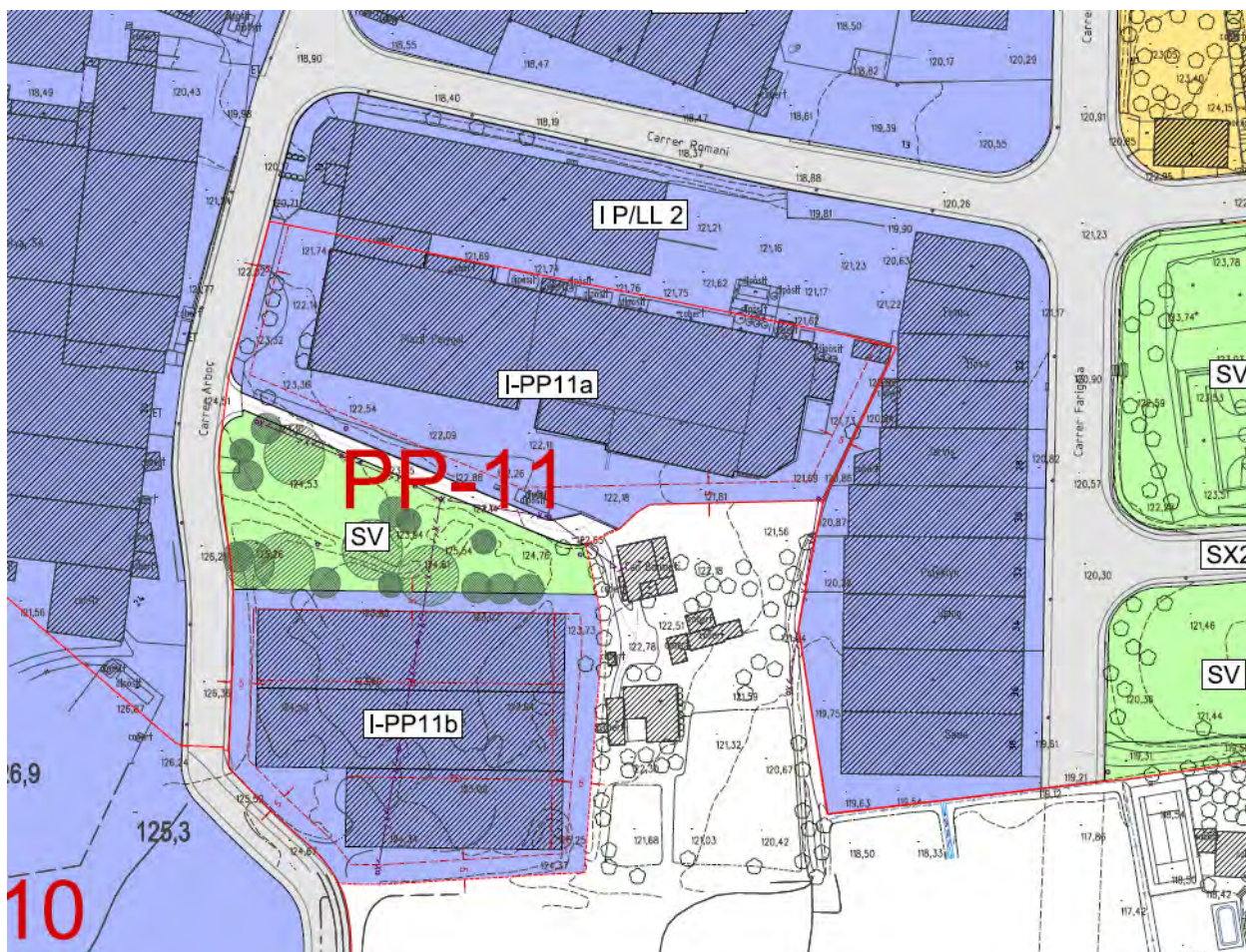
La localització d'aquest sostre es delimita gràficament mantenint un perímetre lliure d'edificacions respecte els límits de l'àrea. La tipologia prevista és d'edificacions aïllades sense perjudici de poder formar edificacions entre mitgeres en el cas d'optar per divisions de la zona en lots de dimensions mínimes 2000 m².

1.2. ALTERNATIVES PLANTEJADES I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSADA

Aquest document formula una modificació de la classificació del sòl i fixa amb detall l'ordenació precisa de l'àmbit amb l'objecte de facilitar el seu desenvolupament immediat. L'ordenació que es proposa ha estat adoptada després de valorar altres alternatives en el desplegament de l'àmbit.

En totes les alternatives estudiades es preveu la disposició de les cessions destinades a equipaments com a sistema d'espais lliures atesa la suficient dotació municipal en aquesta categoria i que la superfície que resultaria de la cessió, per la seva dimensió, no permet un òptim aprofitament. Contràriament, la seva acumulació al sistema d'espais lliures potencia la superfície d'aquest espai obert i la seva funcionalitat.

L'**alternativa 1** situa la reserva de sistemes al llarg del camí d'accés a can Bonmatí que es manté, en una posició molt més central respecte al teixit industrial existent i el que es desenvolupa. Cal tenir present que aquest espai servirà d'esbarjo per als treballadors que ara, en les seves estones lliures, han de gaudir-les al llarg de les vores entre cotxes i camions.



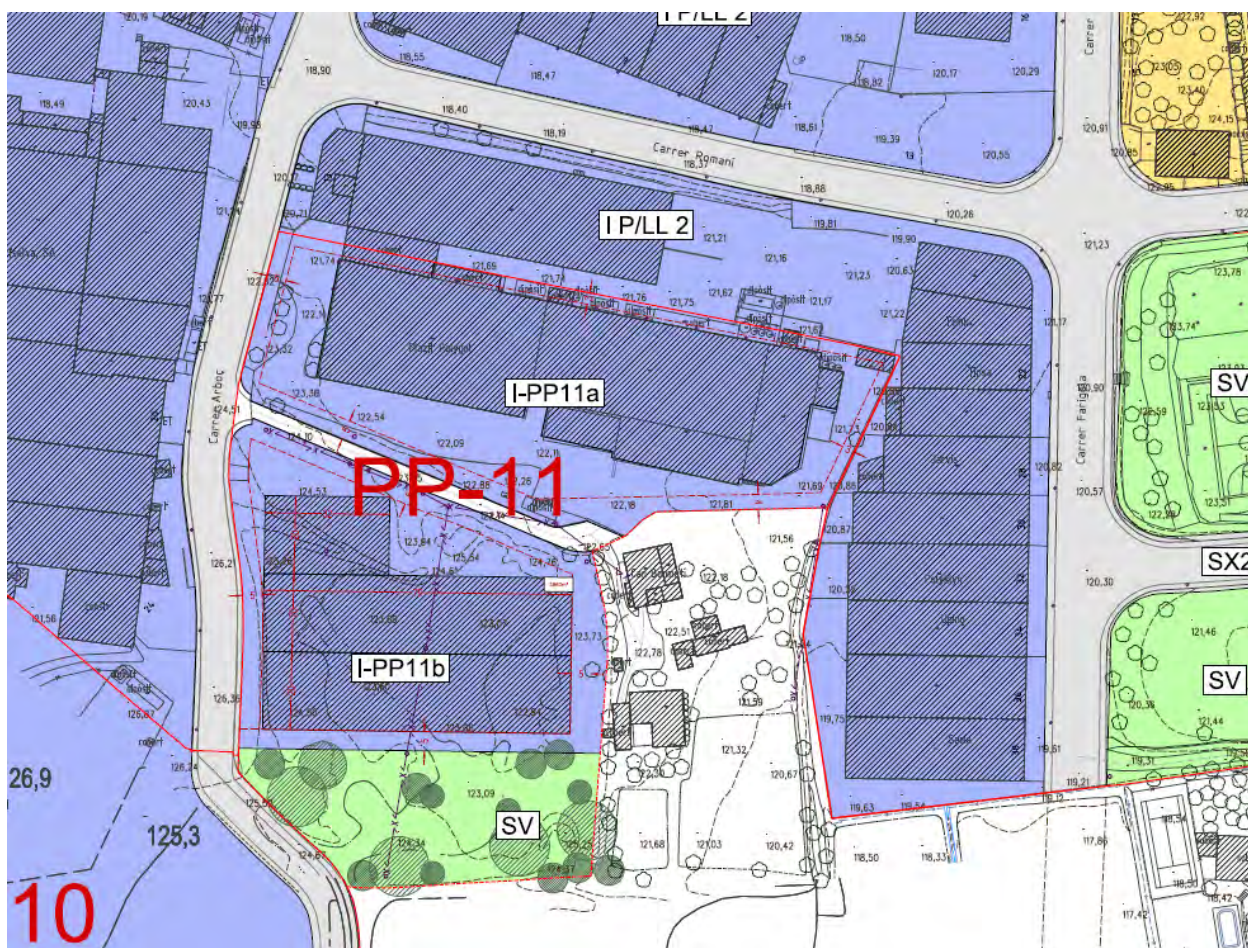
Alternativa 1

La localització d'aquests espais públics al llarg del camí d'accés al mas Bonmatí establirà unes sinergies amb ell evitant la formació d'un pas entre parcel·les industrials de poc valor, opció molt contrària a la que resultarà de la localització de l'espai destinat a sistemes en la seva vora i franc accés.

D'altra banda, la disposició dels espais lliures en aquesta zona immediata al camí permet mantenir gran part de la vegetació existent, cosa que li atorgarà major qualitat paisatgística i ambiental.

Malgrat tot, aquesta alternativa deixa les edificacions industrials al front del sòl no urbanitzable aspecte que paisatgísticament no es pot considerar positiu, i no permet l'ampliació de la nau existent, circumstància a partir de la qual es genera i justifica aquesta modificació, aspectes pels quals no es pot valorar favorablement.

En l'**alternativa 2**, els espais destinats a sistemes se situen al límit sud del sector front l'actual són no urbanitzable formant un cert filtre de les edificacions enfront del sòl no urbanitzable. El planejament general vigent, si be limita el sòl urbà i urbanitzable en aquestes finques, també és cert que preveu l'extensió del sòl urbanitzable cap al sud i, fins i tot, anticipa un traçat viari que estructuraria aquesta nova zona.



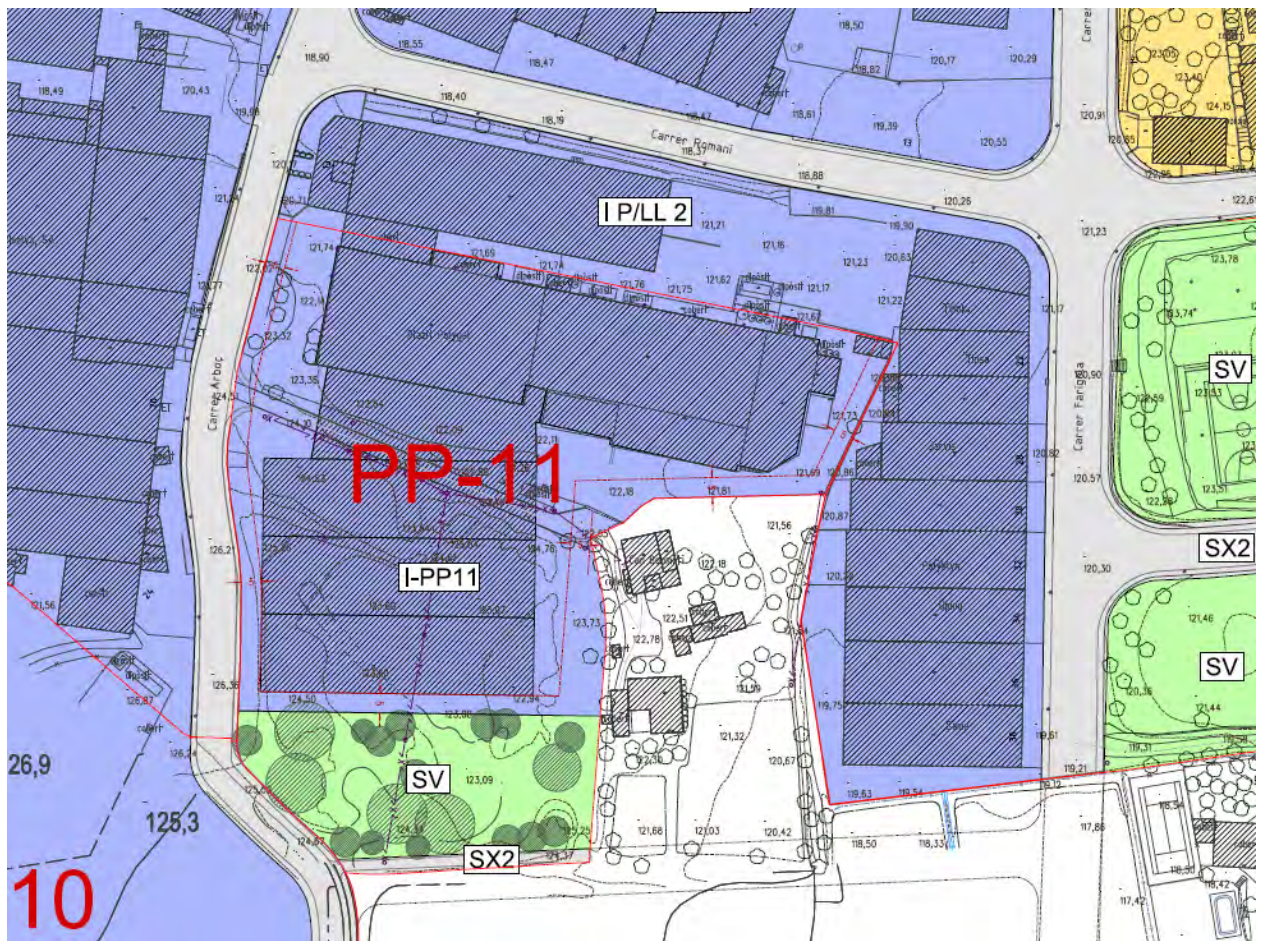
Alternativa 2

D'altra banda, la seva localització "perimetral" respecte al sector i la resta de les activitats industrials, limita molt la important funció lúdica i d'esbarjo que ofereix aquesta àrea per als treballadors de la zona industrial.

En aquesta opció, si bé es resol l'aspecte de la integració paisatgística de l'ampliació de sòl industrial, però no la necessitat d'ampliació de la nau existent. Això a banda de quedar un pas de reduïda amplada per accedir a can Bonmatí. Per això aquesta alternativa tampoc resol els principals objectius de la modificació.

Així, l'alternativa 3 finalment escollida formula una total transformació del sector amb l'objecte de poder disposar d'una parcel·la industrial contínua amb l'actualment existent. Aquesta opció suposa el desplaçament del pas que dona accés a can Bonmatí amb la disposició d'un nou accés a l'edificació rural que encara es manté en sòl no urbanitzable.

Aquesta opció permet la disposició dels espais lliures a la banda exterior del sector millorant la percepció paisatgística de l'àrea industrial i permetent l'ampliació de les instal·lacions industrials existents, i per això ha estat la finalment adoptada.



Alternativa 3 finalment adoptada

En aquesta proposta, ja es preveu la localització de la via d'accés el mas Bonmatí a l'extrem sud de l'àmbit de tal manera que en el futur serà possible el desplegament de la vialitat que apunta les normes subsidiàries del municipi en l'estructuració d'aquesta zona industrials de manera coordinada.

A banda d'aquestes tres opcions, també s'han estudiat altres alternatives de més abast seguint els criteris de creixement de la zona que preveuen les NSP, opcions que s'han descartat per entendre que generen creixements excessius que haurien d'estar emmarcats per un nou planejament general adaptat al TRLU i que no suposen cap millora respecte les necessitats que l'empresa ha de cobrir en breu. Tot això a banda d'afectar altres propietats rurals que no es troben alineats amb aquestes criteris.





Estructura del creixement industrial prevista a les NSP vigents

Així, tal com es produeix amb l'extensió de la UA16 immediat, queda clar que és un fet l'extensió del sòl productiu del municipi cap al sud i que la localització dels sistemes en aquest front no es justifica per la necessitat de formar aquests filtre "temporal".

2. JUSTIFICACIÓ DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

L'article 3 del TRLU defineix com a desenvolupament sostenible amb els següents termes:

1. *El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*
2. *El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*
3. *L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.*

Així, aquest document ha de justificar que la seva proposta no resulta contrària al concepte de desenvolupament sostenible, i així es fa en la documentació ambiental annexa que ha estudiat amb detall els valors dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i cultural de l'àmbit afectat per la modificació.

En qualsevol cas, la disposició de la modificació que afecta un àmbit delimitat situat al bell mig de terrenys transformats per actuacions prèvies d'urbanització destinats a usos com els proposats, plenament integrats en l'estructura urbana de la zona garanteix un model d'ocupació de sòl que evita la dispersió en el territori i afavoreixen la cohesió social, tot reconeixent edificacions industrials existents que s'integren al sector.

3. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL

La delimitació del nou sector afecta sòls que el PTPCG delimita com a zona de protecció preventiva, que no formen part de corredors d'interès mediambiental.

La regulació del sòl de protecció preventiva, ve fixada pels articles 2.10 i 2.11 de la normativa del Pla regulen el règim d'aquest sòl i estableixen que aquest sòl resten sotmesos a les limitacions que estableix l'article 47 del TRLU.

Segons aquest article, es tracta de sòls que cal protegir preventivament, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que

el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau, circumstància que ara es fa present amb la necessitat de formular aquesta ampliació amb l'objecte de poder facilitar l'activitat productiva d'una empresa en funcionament des de fa més de cinquanta anys.

D'altra banda, l'article 3.14 estableix les condicions en les quals es poden estendre les àrees especialitzades i fixa:

Article 3.14

Extensions de les àrees especialitzades

En els casos que s'assenyalen en aquest article, les àrees especialitzades poden ésser objecte d'extensió mitjançant l'ocupació del sòl confrontant que es determini en la revisió, o modificació, del planejament d'ordenació urbanística municipal:

...

d) Per a ampliació de les instal·lacions o l'espai que sigui necessària per a la continuïtat d'una activitat econòmica espacialment unitària d'especial interès per al municipi i es donin les circumstàncies següents:

- No és possible realitzar l'ampliació dins de l'àrea especialitzada delimitada en el Pla.*
- Es tracta d'activitats intensives de gran projecció territorial i de difícil trasllat o, en àrees amb poca activitat econòmica, es tracta d'una activitat d'especial importància pels seus llocs de treball o per la generació de riquesa en l'àmbit comarcal o local.*

D'altra banda, d'acord amb les determinacions del propi PTPCG, el creixement i expansió del teixit urbà del nucli de Riudellots de la Selva ha d'observar un creixement mitjà d'acord amb els termes i proporcions que s'estableixen en l'article 3.7 de la normativa del PTPCG que se cita:

Article 3.7

Creixement moderat i mitjà

1. El Pla estableix aquesta estratègia en aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes. En àmbits on no hi hagi àrees urbanes de major importància, algunes a les quals s'assigna l'estratègia de creixement moderat poden assolir, en funció del seu valor de posició, una funció nodal amb relació al seu entorn pròxim.

2. L'extensió urbana màxima que el Pla d'ordenació urbanística municipal pot proposar és orientativament la que resulti de l'aplicació de les següents expressions alfanumèriques:

Moderat $E = 30 \cdot A \cdot f / 100$

Mitjà $E = 60 \cdot A / 100$

E: superfície de l'extensió urbana admissible

A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent

f: factor de correcció per a nuclis de petita dimensió

*3. La superfície de l'àrea urbana existent a considerar en el càlcul (A) s'ha de determinar de la manera següent: s'ha de comptabilitzar tots els sòls **consolidats o urbanitzats en la data d'aprovació definitiva del pla territorial**, corresponents a trames urbanes d'ús dominant residencial o mixt amb una presència significativa d'habitatge, incloent-hi tota la superfície viària, de zones verdes i d'equipaments integrats o associats a aquestes trames, que formen part dels àmbits dels nuclis històrics i les seves extensions assenyalats en els plànols d'ordenació. En la determinació de l'àrea urbana existent es poden comptabilitzar els sòls urbanitzats no edificats i els sòls en procés d'urbanització que en l'any d'aprovació del Pla territorial es trobaven en procés d'urbanització avançada i clarament perceptible sobre el terreny. També, en casos excepcionals, es poden comptabilitzar les peces de sòl no urbanitzable contigües a l'àrea urbana i ocupades per edificacions plenament*

integrades a la vida urbana –com per exemple un equipament, una masia reconvertida a l'ús hotel·ler, etc.– que es classifiquin com a sòl urbà i que, per tant, no computen com a extensió urbana. Altres supòsits, com el fet de tenir el projecte d'urbanització aprovat o un aval dipositat no són justificació suficient perquè puguin computar com a superfície de l'àrea urbana existent.

En cas que les trames considerades estiguin pròximes a altres trames consolidades o urbanitzades destinades a activitat econòmica, que no han estat comptabilitzades per no contenir habitatge o per tractar-se d'àrees especialitzades, es pot considerar que una proporció d'aquestes forma també part de l'àrea urbana existent a efectes de càlcul, amb els següents límits i condicions:

- a) No ha d'incrementar en més del 60% l'àrea urbana de caràcter residencial i mixt delimitada a efectes de càlcul.*
- b) Es comptabilitza només el sòl d'activitat econòmica consolidat o urbanitzat que està situat dins d'una franja al voltant d'aquesta mateixa àrea urbana, d'una amplada igual a la meitat del màxim diàmetre d'aquesta.*
- c) Les àrees de sòl no consolidat ni urbanitzat que formen part d'una àrea especialitzada i que queden dins la franja descrita a b) computen com a superfície de l'extensió urbana admissible.*

...

6. La superfície d'extensió urbana que determinarà el Pla d'ordenació urbanística municipal comprèn els sectors de sòl urbanitzable i el sòl urbà no consolidat que estigui en disposició d'ésser desenvolupat per no contenir edificacions i usos de difícil desplaçament.

7. El sòl urbà no consolidat que estigui ocupat per teixits urbans o instal·lacions que hagin de ser objecte d'un procés de remodelació, la complexitat del qual permet preveure que no es desenvoluparà dins dels primers 8 anys de vigència del Pla, no s'ha de tenir en compte en el càlcul. En tot cas, el Pla d'ordenació urbanística municipal ha de justificar aquesta previsió.

*8. L'extensió que resulta de l'aplicació dels apartats anteriors **comprèn els teixits urbans de base residencial i aquells destinats a l'activitat econòmica industrial o terciària** que s'integren en la trama general de l'àrea urbana. L'extensió representa el màxim orientatiu que el Pla considera adequat per al termini 2006-2026, sense perjudici del que assenyalava l'article 3.14. En cas que s'hagués d'excedir aquest màxim, encara que sigui en poca quantitat, s'ha de justificar expressament per la racionalitat de l'ordenació, la coherència amb els objectius del Pla o altres motius d'interès públic.*

9. El planejament urbanístic ha de definir els àmbits de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable constituents del creixement i ha de fer explícita la comprovació que no excedeixen del límit establert en aquest article. Tanmateix, i amb la finalitat que les limitacions del creixement convencional no afectin negativament la solució de necessitats o oportunitats de millora de l'àrea urbana, s'admet com a justificació per a sobrepassar si és necessari el límit d'extensió establert la provisió de sòl per als següents usos, d'acord amb les especificacions que s'assenyalen en aquest apartat:

- a) Habitatges de protecció oficial en proporció superior al mínim establert per la legislació.*
- b) Establiments hotelers.*
- c) Equipaments públics supramunicipals.*
- d) Equipaments privats qualificadors del nucli i àrea urbana (culturals, turístics, científics, sanitaris, educatius...).*
- e) Propostes de translació i compactació de sòl urbanitzable classificat en el planejament vigent, d'acord amb el que assenyalava l'article 3.12, apartat 2.*
- f) Cessions per a sistemes de parc urbà i equipament manifestament superiors als estàndards exigibles per la normativa vigent.*

L'increment d'habitatges de protecció oficial té com a limitació que el total d'habitatges de protecció oficial –existents més previstos– no ha d'excedir del 40% del total d'habitatges del municipi – existents més previstos- i l'increment de sòl per aquest concepte no ha de superar en cap cas el 30% de sòl d'extensió urbana admissible.

Quan es proposin habitatges de protecció oficial en proporció superior al mínim establert per la legislació, no comptabilitza el percentatge de sòl equivalent al percentatge d'edificabilitat residencial dedicada a habitatges de protecció oficial addicional a l'exigible.

Els terrenys destinats a habitatges de protecció oficial, equipaments públics o privats i hotels, que per raó d'aquests usos excedeixin de l'extensió obtinguda per aplicació del que estableixen els apartats 1, 2, 3 i 4 d'aquest article, no poden variar el seu destí urbanístic sense una prèvia modificació, en aquest sentit, del Pla territorial.

Els equipaments i establiments hotelers que hagin de justificar una major extensió han d'estar en parcel·la única, no segregable i d'ús excloent.

La translació i compactació d'àrees de sòl urbanitzable dispers existent en desenvolupament de l'apartat 2 de l'article 3.11 per a situar-les en continuïtat amb el nucli, o amb els seus creixements previstos, no comptabilitza com a àrea d'extensió quan el nombre d'habitatges de l'extensió proposada no excedeix dels que es podien construir en la peça de sòl urbanitzable separada i el valor de l'aprofitament urbanístic en la nova situació no és superior al que tenia en la peça de sòl urbanitzable separada.

El compliment d'aquesta darrera condició pot comportar la disminució del nombre d'habitatges, de la seva superfície i de la superfície privatitzable del sector

Les àrees d'extensió que aportin una major proporció de sistemes de parc urbà o equipament que els mínims establerts per l'article 65 de la legislació urbanística vigent en funció de l'edificabilitat (20 m² sòl/100 m² de sostre per a parc urbà i 20 m² sòl/100 m² de sostre per a equipament) no computen en la superfície corresponent a l'escreix d'aportació de sistemes respecte al mínim. Atès que el motiu de la superior aportació de sistemes pot ser la cobertura de dèficits existents o l'estructuració urbana, aquests sistemes han d'estar representats gràficament en els plànols de proposta o tenir un grau suficient de determinació espacial que justifiqui el seu interès.

Els motius de justificació de majors extensions assenyalats són vàlids també en les modificacions dels POUM.

Així, d'acord amb el que preveu l'article 3.7.1 i 3.7.2, el creixement admissible per al nucli consolidat del municipi respondria a la fórmula:

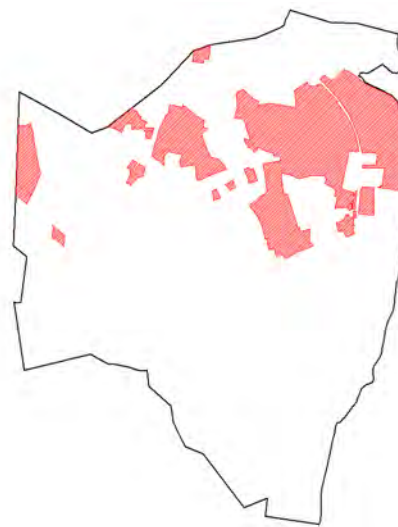
$$E= 60 \cdot A / 100$$

On:

E: superfície de l'extensió urbana admissible

A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent en ha

Les següents imatges mostren la consolidació i urbanització del nucli de Riudellots de la Selva l'any 2010 i la delimitació que fa el PTPCG de l'assentament històric i les seves extensions. També es mostra l'àmbit que resulta ampliat per les previsions d'aquest document.



Ortofoto urbanització i consolidació de l'assentament urbà i delimitació segons PTPCG

Realitzant el corresponent amidament de la superfície de càlcul de l'àrea urbana existent, s'obtenen els següents valors:

	superfície	percentatge
Assentaments consolidats 2010	214,7543	
Nous creixements	7,5280	3,5%
Ampliació PP10	5,7674	2,7%
Ampliació PP11	1,7606	0,8%

D'acord amb aquestes dades, la modificació que proposa aquest document amb la nova delimitació del sector PP-11 suposa la classificació de nou sòl urbanitzable que significa una ampliació del sòl amb aprofitament urbanístic que es troba dins els criteris del PTPCG.

Per tant, es pot concloure que els paràmetres proposats es troben dins els admissibles per les determinacions del PTPCG, i per tant es justifica plenament la compatibilitat de la proposta.

4. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT DIRECTOR

El Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona aprovat definitivament el 27 de juliol de 2010 pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques i publicat al DOGC núm. 5705, d'1 de setembre de 2010 regula l'àmbit objecte de la modificació sense establir actuacions o determinacions que hagin de ser considerades en el desplegament del nou sector que és delimitat.

L'àmbit comprès per la modificació es troba envoltat pel teixit industrial consolidat i no forma cap frontera ni façana respecte els principals eixos de comunicació que el PDU protegeix ni tampoc es troba en cap dins cap corredor d'infraestructures o espais natural de corredor que formula en la seva vertebració del territori.

Per tot això, aquesta modificació no es troba sotmesa a determinacions especials que hagin de considerar-se.

5. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DE RESERVES PER A SISTEMES I CESSIONS D'APROFITAMENT

El nou sector preveu les cessions fixades a l'article 65 del TRLU, si bé, ateses les característiques i emplaçament del sector i la dimensió que es generen amb la nova delimitació, es preveu que la superfície del 5% que correspondria a equipament es formalitzi amb una dotació equivalent d'espais lliures, de tal manera que tota la superfície de cessió es preveu com a espais lliures.

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SÒL		SUD-PP11	
Total àmbit		17 606 m² sol	100,00%
	Vialitat bàsica		
	Vialitat interior	445 m² sol	2,53%
	Equipament		
	Espai lliure	2 906 m² sol	16,51%
	Protecció hidrològica		
	Infraestructures i serveis tècnics		
Total sistemes		3 351 m² sol	19,03%
	Zona Industrial P11a	14 255 m² sol	80,97%
Total aprofitament		14 255 m² sol	80,97%

6. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT ARTICLE 97 DEL TRLU.

L'article 97.1 del TRLU estableix que les modificacions del planejament vigent han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

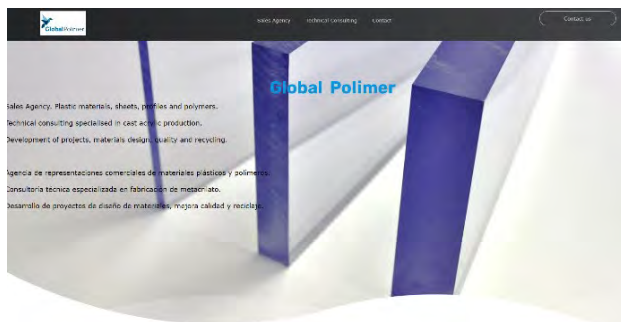
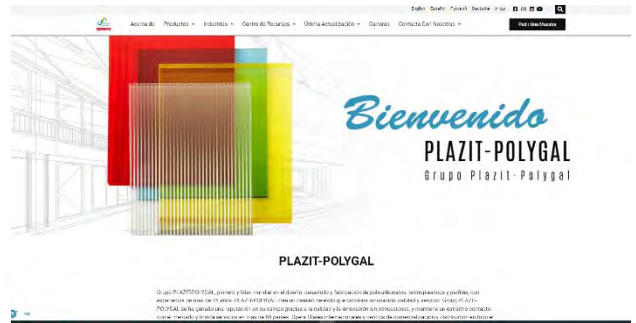
6.1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ.

La necessitat de formular aquesta modificació de l'ordenació de les NSP en aquest àmbit respon, en primer lloc, a la disfunció que es produeix entre les determinacions del planejament general i la realitat de l'existència d'una nau industrial plenament productiva que es localitza en sòl no urbanitzable amb tots els inconvenients que això suposa en la gestió dels actius de l'empresa i l'autorització administrativa de les petites actuacions que són necessàries per facilitar el desplegament de la seva activitat.

En segon lloc, es fa necessària la modificació atès que la capacitat productiva i organitzativa de l'empresa es veu compromesa per la manca d'espai on localitzar les seves ampliacions i activitats auxiliars. Unes activitats que en determinats moments s'han fet ocupant temporalment sòls també rústecs.

Aquests dos aspectes justifiquen la necessitat de modificar el planejament vigent i classificar les finques delimitades com a sòl urbanitzable previ a la seva transformació per aconseguir les dotacions pròpies del sòl urbanitzat i així garantir la prosperitat de l'empresa Global Polímer SL.

L'empresa Global Polímer del grup Plazit-Polygal (<https://plazit-polygal.com/es/>) és una empresa pionera i líder mundial en el disseny, desenvolupament i fabricació de policarbonats, termoplàstics i perfils, amb experiència de més de 45 anys. El Group PLAZIT-POLYGAL s'ha guanyat una reputació en el seu camp gràcies a la qualitat i la innovació sense concessions, i manté un estret contacte amb el mercat i brinda serveis a més de 60 països. Opera filials internacionals i centres de comercialització i distribució a tot el món.



L'abast del seu mercat compren el camp de l'arquitectura, el disseny d'interiors, la comunicació visual, el bricolatge, l'horticultura, parets acústiques, plaques òptiques extra fines i la fabricació.

Les instal·lacions principals es troben a Riudellots de la Selva en dos edificacions, l'original edificada l'any 1974 i la més moderna l'any 2000.



Instal·lacions actuals de Global Polímer a Riudellots de la Selva

6.2. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT

L'oportunitat de tramitar la present modificació puntual en aquest moment es fa palès per dos qüestions:

La primera raó que justifica l'oportunitat respon a la necessitat actual que té l'empresa de disposar de més espais per desenvolupar la seva activitat una vegada li resulta insuficient l'espai

de 5000 m² que va ocupar en una primera ampliació, una nau industrial edificada en sòl urbà, just a la seva banda nord, a continuació de l'existent de 4400 m² i que ara resulta insuficient. La impossibilitat, tant tècnica com econòmica, que suposaria traslladar l'activitat d'aquestes dues naus a un nou emplaçament requereix poder resoldre l'ampliació en la finca immediata de la banda de migdia de l'edificació primigènia.

En segon lloc, l'oportunitat de promoure la modificació és resultat de la dinàmica urbanística de la zona on també es preveu una ampliació del sòl urbanitzable en una finca immediata a la de Global Polímer, SL, per permetre l'ampliació de les instal·lacions de Friselva, una situació paral·lela a la del cas que es proposa. Les dues actuacions es troben a banda i banda del camí de l'Arbós, i el desenvolupament coordinat de les dues actuacions permetrà la urbanització completa d'aquest vial amb la seva secció i dotació de serveis definitiva cosa que facilitarà en gran manera la mobilitat d'aquesta part de la zona industrial del municipi amb les millors condicions.

6.3. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA

La conveniència de la present modificació puntual es justifica per l'objectiu facilitar l'activitat productiva d'una empresa en un moment social i econòmicament complex en què es fa necessari afavorir el desplegament de l'activitat econòmica als municipis i al país per les sinergies que això genera cap a la població i l'efecte dinamitzador que té cap a altres sectors.

També és convenient prosseguir amb la promoció de la present modificació atès que amb l'actuació que es preveu amb l'ampliació de Friselva, amb la urbanització del camí de l'Arboç, les finques ara de Global Polímers resultaran molt accessibles i podran ser objecte d'actuacions no desitjables, sense control, circumstància que es podrà evitar amb la promoció proposada, ja que s'assignaran usos a aquestes finques i quedaran controlades pels seus propietaris i activitats.

6.4. JUSTIFICACIÓ DE LA CONCURRÈNCIA DE L'INTERÈS PÚBLIC I EL PRIVAT

Pel que fa a la concurrència de l'interès públic i privat de la modificació que es tramita cal atendre els següents aspectes:

L'interès públic de la modificació es justifica bàsicament en els següents aspectes:

- Ampliar l'oferta de sòl productiu del municipi amb una regulació urbanística adequada que faciliti el desenvolupament d'activitats econòmiques en un emplaçament on aquesta vocació és evident.
- Corregir les disfuncions normatives observades en l'emplaçament d'una activitat pròpia del sòl urbanitzat que fins ara s'ha mantingut en sòl no urbanitzat.
- Millorar la funcionalitat de xarxa viària en aquest àmbit del municipi.
- Obtenir la cessió d'un espai lliure públic en un entorn on el planejament no n'ha previst i que pot suposar una certa descongestió i un referent en un entorn altament edificat.

D'altra banda, pel que fa a els interessos privats, cal citar els següents aspectes:

- L'empresa disposarà de l'espai necessari per a l'ampliació de la seva activitat i localització d'activitats auxiliars en un entorn immediat al qual ara ocupa, facilitant la seva viabilitat econòmica i productivitat.

7. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT ARTICLE 98 DEL TRLU

D'acord amb el que fixa l'article 98 del TRLU, la modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics

generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

Els canvis proposats en aquesta modificació suposen un canvi de la classificació del sòl sense afectar en cap moment terrenys qualificats d'espais lliures o d'equipaments esportius, tal com es detalla en l'apartat 9.4 *Paràmetres de la modificació*, i les determinacions gràfiques de la modificació.

En aquests documents es justifica que no es produeix cap alteració de la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, per la qual cosa, no és necessari formular justificacions al respecte.

8. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT ARTICLE 99 DEL TRLU

L'article 99 del TRLU estableix que les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

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

...

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Per tant, aquest document incorpora en l'apartat VII l'annex la relació de propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.

D'altra banda, l'article 113-tris de la normativa urbanística que es proposa regula el nou sector delimitat i defineix els objectius i paràmetres normatius que haurà d'observar fixa un calendari per a l'execució immediata amb el termini concret per al seu desplegament.

Finalment, l'annex VI d'aquest document justifica la viabilitat econòmica del sector, d'acord amb els paràmetres i agenda de desplegament prevista, i indica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Amb relació al punt 3 de l'article 99, cal dir que en l'article 113-tris de la normativa urbanística que es proposa que defineix els objectius i paràmetres de desplegament del sector delimitat, es fixa l'obligatorietat de preveure aquesta cessió d'aprofitament urbanístic del 15% fixada en aquest apartat 3.

D'acord amb els paràmetres de la modificació especificats en l'apartat 9.4 de la memòria, la modificació preveu un increment de sostre de nova implantació de 4800 m², la qual cosa suposa una cessió de 660 m² en concepte d'aprofitament urbanístic. El cas que aquesta reserva no sigui assimilable a una parcel·la, podrà substituir-se pel seu valor monetari.

9. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT SERVITUDS NORMATIVA AVIACIÓ CIVIL

L'àmbit de la modificació es troba dins l'àmbit de servituds i afeccions aeroportuàries de l'aeroport Girona-Costa Brava, per la qual cosa aquest document incorpora plànols de servitud amb caràcter normatiu i normativa urbanística específica en l'apartat normatiu que regula el nou sector que es delimita.

III. ANNEX A LA MEMÒRIA

1. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

L'article 59.1f del TRLU i el 70 del RLU, estableixen que els POUM i, per tant, les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir la documentació mediambiental adequada i com a mínim un informe mediambiental sobre la incidència del document en els aspectes mediambientals.

Aquest document de modificació preveu la delimitació d'un polígon d'actuació en sòl urbà i un sector de sòl urbanitzable delimitat en sòls que ara són sòl no urbanitzable d'ús agrícola. Per això, d'acord amb el previst dins el marc legal, caldrà valorar la pertinència de formular el procediment d'avaluació ambiental estratègica i, en aquest sentit, aquest document de modificació incorpora d'aquest document ambiental que ha estat redactat per la consultoria ambiental Deplan SL.

El document valora els diferents vectors que incideixen al municipi i l'àmbit d'actuació i conclou que en compliment dels objectius ambientals fixats i l'avaluació dels principals impactes, l'alternativa que es proposa en la modificació és l'alternativa que justifica la millor valoració ambiental possible.

Així, el desenvolupament de la modificació puntual es classifica de forma general com a compatible pel que fa a l'impacte ambiental sobre els vectors del medi de la zona, i com a moderat pel que fa als vectors que valoren les afectacions a la flora, el sòl l'aire, l'aigua i el paisatge en concordança amb el nou ús que s'hi preveu implantar.

Pel que fa a les mesures ambientals a tenir en compte, el document estableix mesures per a la protecció del sòl, gestió dels espais verds i vegetació de l'àmbit, cycle integral de l'aigua, gestió dels materials i els residus, tipus de materials i minimització de residus de la construcció, distintius ambientals i acreditacions dels materials, sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació, enllumenat exterior, contaminació electromagnètica. Aquestes mesures fan referència tant a aspectes de la urbanització a executar com a aspectes de les futures construccions i hauran de ser incorporades pel planejament parcial en la determinació de l'ordenació detallada de l'àmbit i l'establiment dels paràmetres normatius de les edificacions.

Indica el document també que no es creu necessari establir un programa de vigilància ambiental, tampoc es proposa l'emissió d'informes de seguiment, ni la seva periodicitat, ni tampoc indicadors ambientals de seguiment, donades les característiques de la modificació i les explicacions anteriors, i que serà el planejament que desenvolupi aquest nou àmbit el qui haurà de preveure la necessitat de tenir un pla de vigilància de les futures obres que s'hi puguin dur a terme.

Annex s'adjunta el Document ambiental estratègic que justifica aquestes determinacions per a la seva tramitació.

2. AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

L'article 59 del TRLU i els articles 65, 67 i 76 del RLU, estableixen que els POUM i, per tant, les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir una agenda i programa d'actuació urbanística que estableixin els terminis de desplegament de les previsions que s'hi contenen.

En aquest punt, cal dir que les determinacions que es modifiquen no afecten a determinacions de l'agenda o programa d'actuació de les Normes subsidiàries de planejament, ja que aquestes no en disposen per la seva condició subsidiària.

Així, aquest document no ha de contenir determinacions al respecte el previst a l'article 118 del RLU i el que es justifica en l'apartat 6 de la memòria, *Contingut del document*, per la qual cosa no cal fer noves precisions en aquest aspecte.

Malgrat això, atès que la modificació suposa un increment d'aprofitament amb la nova classificació de sòl urbanitzable, d'acord amb el previst a l'article 99 del TRLU, el desplegament del sector ha de justificar la previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

Per això, aquest document preveu l'execució immediata del sector en un termini de dos anys gràcies al contingut tècnic detallat d'aquest document.

3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 59 del TRLU i els articles 65, 67 i 76 del RLU, estableixen que els POUM i, per tant, les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir una avaluació econòmica que valori econòmicament les propostes del planejament, i un informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

3.1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Pel que fa a l'estudi de viabilitat econòmica sobre les noves determinacions, cal tenir present que aquest document estableix un nou sector urbanitzable delimitat que permetrà el desenvolupament d'activitats econòmiques en finques ara no urbanitzables, immediates a altres parcel·les industrials, totalment ermes.

Per justificar de manera detallada la viabilitat del sector s'incorpora annex, amb la justificació de la viabilitat econòmica, que conclou que el nou sector delimitat és econòmicament viable amb els paràmetres previstos que s'apunten. Aquests paràmetres d'aprofitaments i despeses, així com agenda de desplegament s'han considerat segons els habituals en els desenvolupaments urbanístics d'aquestes característiques; tot això, amb el benentès que serà el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació qui, a la vista de l'estudi més detallat, concretin amb major detall aquests valors formulats.

D'acord amb les dades d'aquest annex, es justifica la viabilitat econòmica del nou sector delimitat atès que el valor net actualitzat (VAN) resulta positiu per a taxes de retorn del 16,44 % adequades per a aquest tipus d'urbanització industrial en el context en què es desenvolupa. Això succeeix per a períodes de desplegament de 5 anys.

3.2. COMPARACIÓ DEL RENDIMENT ECONÒMIC DERIVAT DE LA MODIFICACIÓ

D'altra banda, tal com demana l'article 99.c del TRLU, s'ha avaluat el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent per poder-lo comparar amb l'obtingut de la nova ordenació.

Atès que la qualificació del sòl objecte de la modificació és sòl no urbanitzable, el seu rendiment actual correspon a la productivitat agrícola de la finca i justifica un valor unitari de 0,9814 €/m² d'acord amb les dades de l'annex justificatiu.

D'altra banda, amb les determinacions d'aquesta modificació i d'acord amb les dades de l'estudi de viabilitat que incorpora l'expedient, resulta que el valor del sòl, una vegada transformat seria de 26,25 €/m² per a un desenvolupament complet dins un termini de cinc anys.

En l'annex corresponent d'aquest document es justifica el resultat positiu obtingut amb el benentès que les dades detallades s'han establert amb la informació disponible el dia d'avui i que el projecte de reparcel·lació que es tramiti en desplegament del sector, si escau, les actualitzarà amb major fonamentació si fos el cas.

3.3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Els objectius d'aquest informe són analitzar i justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius que es formula en aquest document urbanístic i, per altra banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques que es proposen en les finances municipals i en les altres administracions que poguessin resultar responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per al desenvolupament de l'àmbit.

El contingut de l'informe compara les variacions que es produeixen en la nova ordenació i els efectes que això ha de suposar sobre el teixit productiu i les finances públiques que hauran de fer front al manteniment de l'espai ordenat segons les noves determinacions.

a) Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

L'objecte de la modificació se centra en la disposició de nou sòl productiu en un àmbit envoltat per aquest ús i proper a zones residencials de diferents tipologies i densitats, per això, no és procedent justificar la suficiència de la reserva per a usos productius en funció dels nous usos residencials que es poguessin proposar atesa la inexistència d'aquests darrers.

En qualsevol cas, l'ampliació es formula per facilitar l'activitat productiva de Global Polímer destinatària de l'ampliació del sòl, una empresa que ara disposa de 6.754 m² edificats entre la nau emplaçada al sòl i urbà i en sòl no urbanitzable i que ara podrà ampliar-se en 4.676 m² més.

Per tant, amb la modificació s'amplia la superfície per a usos productius, cosa que afavoreix l'activitat econòmica al municipi, la mixicitat d'usos i l'oferta d'opcions laborals a la població i defuig de la formació de teixits exclusivament residencials.

b) Impacte sobre els ingressos i les despeses de capital municipals.

Tal com s'ha detallat en apartats precedents, les determinacions d'aquesta modificació suposen, per una banda, facilitar el manteniment d'una activitat econòmica de l'empresa, i per altra, la consolidació d'un teixit residencial amb unes característiques adequades a les modernes necessitats de les activitats productives, tot això amb la formació d'uns nous espais destinats a sistemes que l'administració municipal haurà de gestionar i mantenir i que, per tant, li suposarà unes despeses de capital que aquest capítol quantifica per al coneixement de l'ajuntament, de la mateixa manera que es quantifiquen els beneficis econòmics que li suposarà el desplegament d'aquesta nova àrea productiva.

Despeses

Les despeses per a l'execució del sector seran per compte dels propietaris, i també les despeses de manteniment dels espais públics els primers anys en tant no es consolida el teixit industrial d'acord amb el previst al RLU.

Una vegada rebuda la urbanització i transcorregut aquests anys de conservació i manteniment per comptar dels propietaris, l'ajuntament haurà de fer front a les despeses de manteniment dels nous sistemes que es formen amb el desplegament del sector, una superfície de 3015 m² destinada a espais lliures i un espai viari intern de 249 m².

El manteniment dels espais lliures es pot quantificar en un import que pot oscil·lar entre 0,5 i 3,20 €/m², i que en aquest cas d'acord amb les característiques naturalitzades dels espais lliures que es formaran amb vegetació autòctona, es pot concretar en 1 €/m².

Pel que fa al sistema viari, pot estimar-se una despesa anual entre 1,2 i 3,2 €/m² que han de cobrir els costos d'enllumenat, neteja i manteniment de l'espai públic. En aquest cas, ateses les característiques de l'espai viari, amb molt escàs ús atès que només serveix una propietat, es preveu un cost d'1,2 €/m² a l'any.

Així, el cost global estimat per al manteniment del nou àmbit delimitat seria el següent:

Costos de manteniment			
Vialitat interior	249 m ²	1,20 €/m ²	250,20 €
Sistema d'espais lliures	3.015 m ²	1,00 €/m ²	3.016,00 €
Total			3.016,00 €

Ingressos

El desplegament de les previsions d'aquest document suposarà la cessió del 15% l'aprofitament urbanístic (AU) corresponent a favor de l'ajuntament així com l'obtenció dels impostos derivats de la concessió de permisos d'obres, impostos sobre béns immobles (IBI) i altres impostos sobre que es generin sobre les activitats econòmiques que s'hi radiquin (IAE).

També és important remarcar, així mateix, que la disponibilitat de nous espais formats que poden acollir activitats productives suposarà un incentiu per a treballadors i la seva radicació al municipi, això suposa uns ingressos derivats de segon ordre que no són objecte de quantificació en aquest apartat, de la mateixa manera que el gaudi dels espais lliures també són un valor malgrat que no siguin objecte de la present valoració atès el seu caràcter no monetari.

Els ingressos corresponents a l'impost de béns municipal, es preveu del 0,504% d'acord amb l'ordenança fiscal vigent publicada al BOP, que serà d'aplicació sobre el valor net del sector quantificar en l'estudi de viabilitat que incorpora aquest document.

Altres impostos a considerar seran els impostos sobre construccions, instal·lacions i bres (ICIO) que no es produeixen de manera reiterada en el temps i que, per tant, no seran considerades en aquesta valoració.

La quantificació del ingressos obtinguts per l'impost de béns immobles, sense la necessitat de considerar l'IAE serien els següents:

Ingressos econòmics			
Impost béns immobles	750.000,00 €	0,504%	3.780,00 €
Impost activitat econòmiques			
Total			3.780,00 €

Conclusió.

Per tot l'abans exposat i raonat en el present document, i atès el balanç positiu que es dona, es pot concloure que de les actuacions urbanístiques previstes en aquest document no se'n deriven conseqüències que puguin afectar negativament a la sostenibilitat econòmica del municipi sinó tot el contrari, ja que es preveu una millora de la seva dinamització econòmica i social.

4. MEMÒRIA SOCIAL

L'article 59 del TRLU i el 69 del RLU, estableixen que els documents de planejament i, per tant, les seves modificacions, d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir una

memòria social que valori els aspectes corresponents a la reserva de l'habitatge social en el municipi.

Així, l'article 57.3 estableix que els plans i, per tant, les seves modificacions, han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

En el present projecte de la modificació de les NSP no es preveu la formació d'espais per a la construcció de nous habitatges que poguessin generar aquesta reserva de sòl per a habitatges socials previstos a l'article 59 del TRLU.

5. PERSPECTIVA DE GÈNERE

L'article 69.5 del RLU estableix que la documentació del planejament ha de contenir una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica.

En aquest sentit, la modificació que es proposa, per la seva reduïda dimensió i els usos industrials que es preveu no justifiquen l'adopció de mesures específiques des de la perspectiva de gènere, ja que l'ordenació és equivalent per a qualsevol perspectiva i es limita a la formació de les condicions per a l'ampliació d'una empresa ja consolidada.

Sí que pot considerar-se favorable des de la perspectiva de gènere la formació d'un espai lliure de més de 2000 m² que permetrà l'alleujament i el gaudi dels treballadors de les indústries de la zona.

6. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

L'article 71 i 118 del RLU i, estableixen que els documents de planejament general POUM i, per tant, les seves modificacions, d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada per les determinacions del document d'acord amb el que preveu el Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Segons aquest Decret 344/2006, en el seu article 3.1.b que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incorporar els projectes de planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

En el present cas es tracta d'una modificació de planejament general que suposa la classificació de sòl ara no urbanitzable com a sòl urbanitzable delimitat al municipi de Riudellots de la Selva, per la qual cosa s'incorpora aquest apartat que avalua el compliment del Decret.

D'acord amb les dades de l'IDESCAT, la població de Riudellots de la Selva el 2021 era de 2076 habitants.

D'altra banda, l'actuació que es proposa suposa una nova extensió del sòl urbanitzable del municipi amb l'ocupació d'1,763 ha de sòl on s'emplaçarà l'ampliació d'una indústria existent amb la previsió d'una nova superfície edificable de 4.676 m².

Això, d'acord amb els paràmetres de l'annex 1 del Decret, a raó de 5 viatges per a cada 100 m² de sostre, suposaria una mobilitat diària màxima de 234 viatges/dia corresponents als 4.676 m² de sostre.

Segons el que estableix 3.2 del Decret, no és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població

inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en els següents supòsits:

- 1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*
- 2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*
- 3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

Així, a la vista d'aquestes dades, l'actuació és subjecte de l'exclusió prevista a l'article 3.2, ja que, tant el sector com el municipi objecte de la modificació tenen superfícies i població inferiors a les requerides, i amb el benentès que l'actuació no suposa cap implantació singular en els termes previstos a l'article 3.3.a i 3.4 del mateix decret, per la qual cosa i, per tant, aquesta modificació no necessita estudis específics amb relació a la mobilitat generada.

IV. NORMATIVA

El següent apartat detalla el contingut de la normativa urbanística de les Normes subsidiàries que resulta modificada per aquest document

Article 108.- Sectors de planejament de les NNUU

Aquestes normes divideixen el sòl apte per urbanitzar en els sectors següents:

PP-2, PP-3

PP-4 (Can Mestres)

PP-5 Destinat a serveis generals.

PP-6 (Can Calvet) i PP-7 (Can Masgrau) de tipus residencial

PP-8 (Polígon Llevant)

PP-9

PP-10 Ampliació Sector UA-16 "Friselva"

PP-11 Industrial

Article 133-tris.- SECTOR PP-11 industrial

Definició

Es tracta d'un sector parcialment consolidat per edificacions industrials el desenvolupament del qual permetre consolidar el creixement del teixit urbanitzat com extensió del sector Polingesa Ponent i ampliació de Friselva

Objectius

Completar la urbanització del carrer de l'Arboç de manera coordinada amb l'ampliació del sector Friselva i millorar la vialitat de l'entorn.

Ampliar el sòl industrial per tal de reordenar l'activitat de l'empresa ara en producció i garantir la seva viabilitat.

Disposar d'uns espais lliures en un entorn amb important presència d'edificacions industrials, per això, en aquest àmbit la totalitat de les cessions destinades a equipaments es preveuran com a espais lliures.

Paràmetres bàsics del sector

Superfície del sector PP-11:

17.593 m²sI

Índex d'edificabilitat bruta:

0,50 m²st./m²sI

Sostre màxim:

8.803 m²st

Cessions d'aprofitament:

15% del sostre de nova implantació

Condicions d'ús:

Industrial: s'admeten els usos d'indústria de categoria primera, segona, tercera i quarta.

S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.

Comercial: es permeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria, admetent les cafeteries, restaurants, bars i similars per a ús intern del sector.

Oficines: s'admeten solament les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

Sanitari: s'admet solament el de dispensari, consultori i ambulatori. No s'admetran els centres sanitaris d'internament.

Religiós i cultural: s'admeten solament els dedicats a formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.

Recreatiu: s'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses del sector.

Esportiu: s'admeten solament les instal·lacions esportives per al personal de les empreses del sector.

Ordenació detallada del sector

La documentació gràfica concreta la zonificació i l'ordenació detallada del sector amb l'objecte de poder facilitar el desplegament urbanístic de forma immediata.

Paràmetres urbanístics del sector

<i>Qualificació:</i>	<i>Indústria PP-11</i>
<i>Tipologia:</i>	<i>Aïllada - entre mitgeres</i>
<i>Edificabilitat neta</i>	<i>0,6138 m²/m²</i>
<i>Edificabilitat màxima</i>	<i>8.803 m²st</i>
<i>Alçada màxima</i>	<i>9 m</i>
<i>Reculades: carrer/fons</i>	<i>Segons alineacions</i>
<i>Parcel·la mínima:</i>	<i>Parcel·la única</i>
<i>Intensitat d'usos</i>	<i>1 establiment/1000 m²st</i>

Condicions d'execució

Sistema d'actuació de reparcel·lació modalitat compensació bàsica

El desplegament es preveu en un únic polígon corresponent a l'àmbit del sector.

El seu desenvolupament es preveu en termini d'un any comptador des de l'aprovació definitiva de la modificació.

Altres condicions

Afeccions legals per normativa d'aviació civil

S'incorpora a l'expedient els següents aspectes normatius i els corresponents plànols d'ordenació també amb caràcter normatiu.

Normativa Aplicable i Criteris de Referència. Servituds aeronàutiques establertes conforme a la Llei 48/60, de 21 de juliol (BOE 176, de 23 de juliol) sobre Navegació Aèria, i Decret 584/72, de 24 de febrer (BOE 69, de 21 de març) de servituds aeronàutiques, modificat per Reial Decret 1189/2011, de 19 d'agost (BOE 204, de 25 d'agost), i per Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril (BOE 118, de 17 de maig). Reial Decret 378/1988, de 8 d'abril, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques establertes a l'aeroport de Girona-Costa Brava (BOE 99, de 25 d'abril de 1988, amb correcció d'errades en BOE 129, de 30 de maig de 1988). Proposta de servituds aeronàutiques contingudes en el Pla Director de l'Aeroport de Girona aprovat per Ordre FOM/2614/2006 del Ministeri de Foment de 13 de juliol de 2006 (BOE 189, de 9 d'agost), definides d'acord amb el Decret de servituds aeronàutiques i els criteris vigents de l'Organització d'Aviació Civil Internacional (OACI).

Afeccions sobre el Territori. Una part del terme municipal es troba inclosa a les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Girona. En els plànols que s'adjunten com a Annex, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona que afecten aquest municipi, les quals determinen les alçades (respecte al nivell del mar) que no ha de fer cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

Girona, a data de signatura

Víctor Alegrí Sabater, a r q u i t e c t e

V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- _1.1 Situació territorial del municipi
- _1.2 Emplaçament de l'àmbit d'actuació
- _1.3 Ortofotomapa de l'àmbit d'actuació

- _2.1 Topogràfic i infraestructures
- _2.2 Usos del sòl
- _2.3 Estructura de la propietat

- _3.1 Planejament territorial i director
- _3.2a Planejament vigent I
- _3.2b Planejament vigent II
- _3.2c Planejament vigent. Classificació del sòl

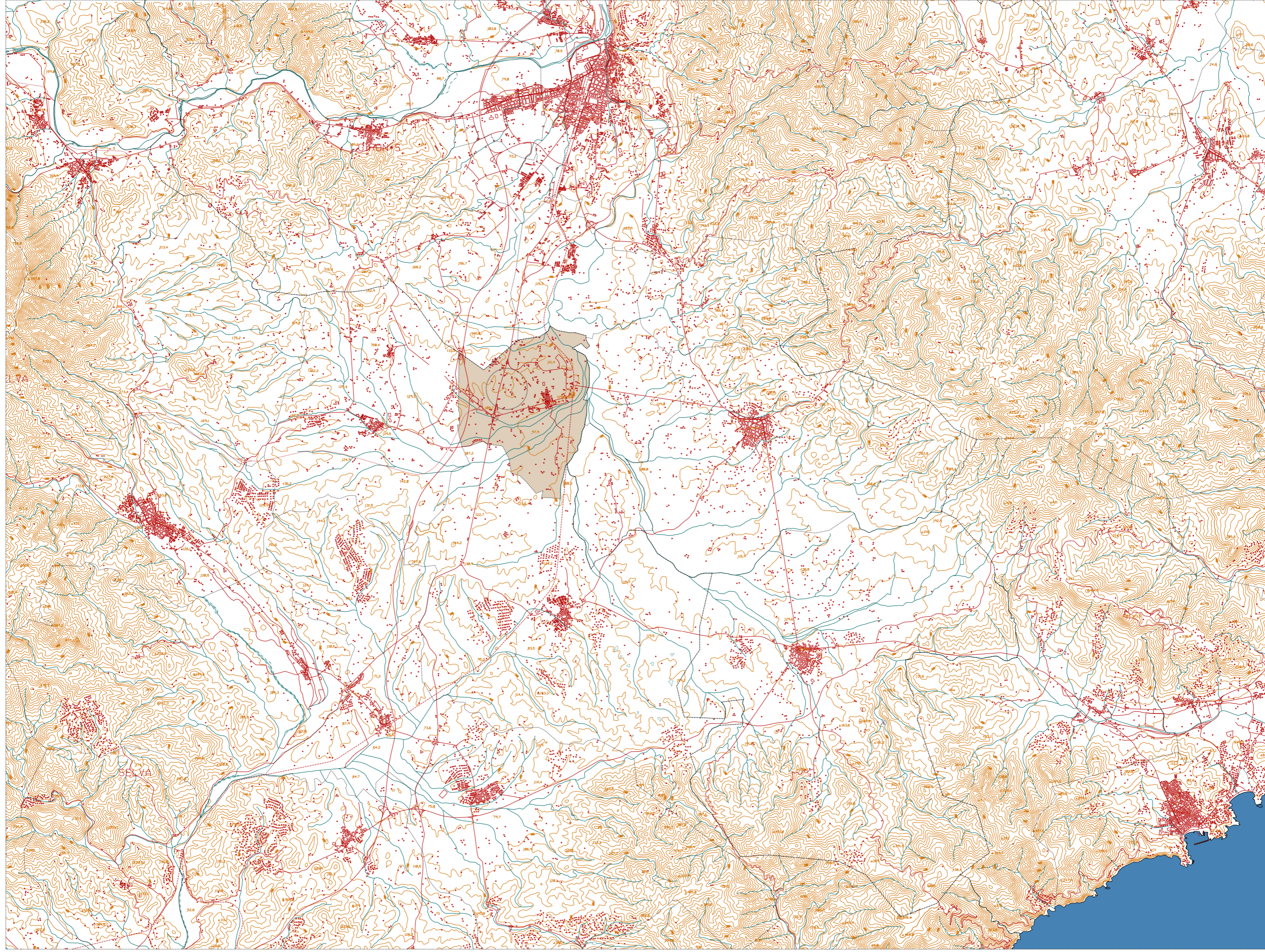
- _4.1 Planejament modificat. Classificació del sòl
- _4.2a Planejament modificat. Qualificació del sòl
- _4.2b Planejament modificat. Ordenació detallada àmbit

- _5.1 Vialitat
- _5.2 Adaptació infraestructures i serveis

- _6. Polígon d'actuació

- _7. Àmbit suspensió de llicències

- _8. Afectacions servitud aeroport



MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11

AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

1.1 SITUACIÓ TERRITORIAL

22.5.97 JUNY 2024 - GENER 2026

ESCALA 1/100.000

VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11

AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

1.3 IMPLANTACIÓ TERRITORIAL DEL MUNICIPI SOBRE ORTOFOTOMAPA

225.97 JUNY 2024 - GENER 2026

ESCALA 1/10.000

VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11
AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

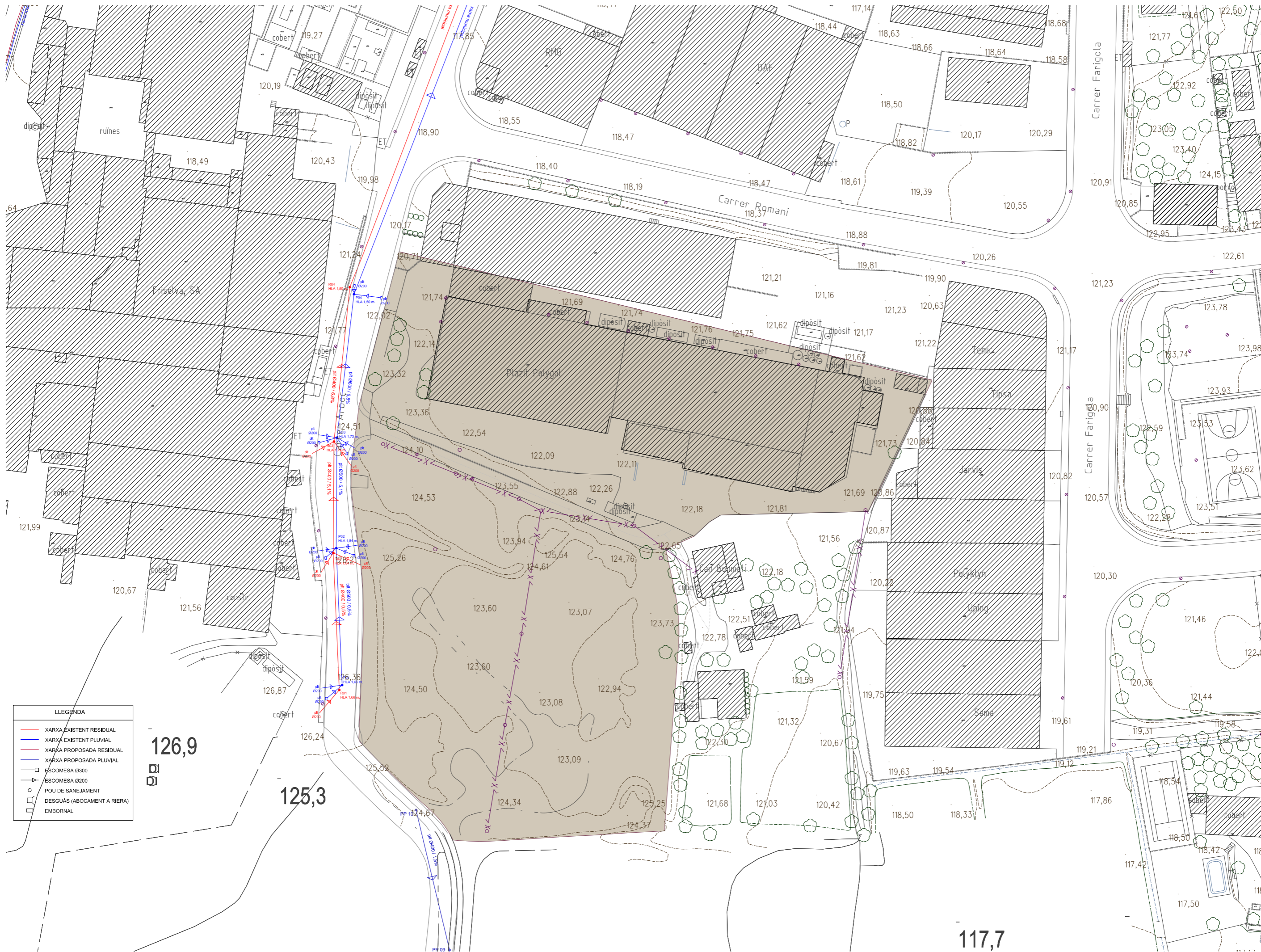
2.1

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ. TOPOGRÀFIC

22.07 JUNY 2024 - GENER 2026

ESCALA 1/1000

VICTORALEGRISABATER, arquitecte



LLEGENDA

- XARXA EXISTENT RESIDUAL
- XARXA EXISTENT PLUVIAL
- XARXA PROPOSADA RESIDUAL
- XARXA PROPOSADA PLUVIAL
- ESCOMESA Ø300
- ▽ ESCOMESA Ø200
- POU DE SANEJAMENT
- DESGUAS (ABOCAMENT A RIERA)
- EMBORNAL

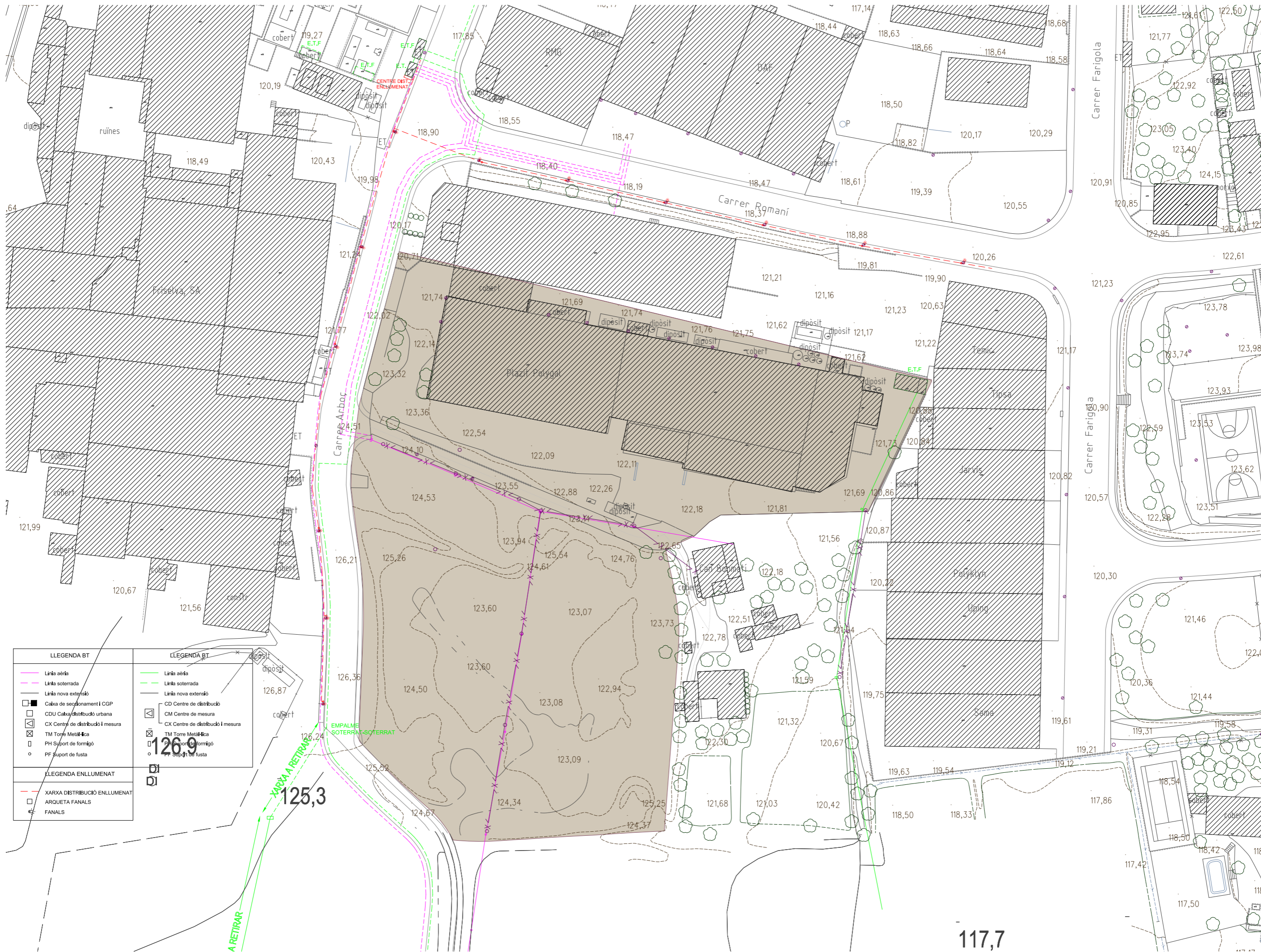
126,9

125,3

117,7

AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA
 MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11

2.1a ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ. INFRAESTRUCTURES. SANEJAMENT I PLUJANES
 ESCALA 1/1000
 VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte
 22.5.97 JUNY 2024 - GENER 2026



LLEGGENDA BT	
	Linia aèria
	Linia soterrada
	Linia nova extensió
	Caixa de seccionament i CGP
	CDU Caixa distribuïda urbana
	CX Centre de distribució i mesura
	TM Torre Metal·lica
	PH Suport de formigó
	PF Suport de fusta

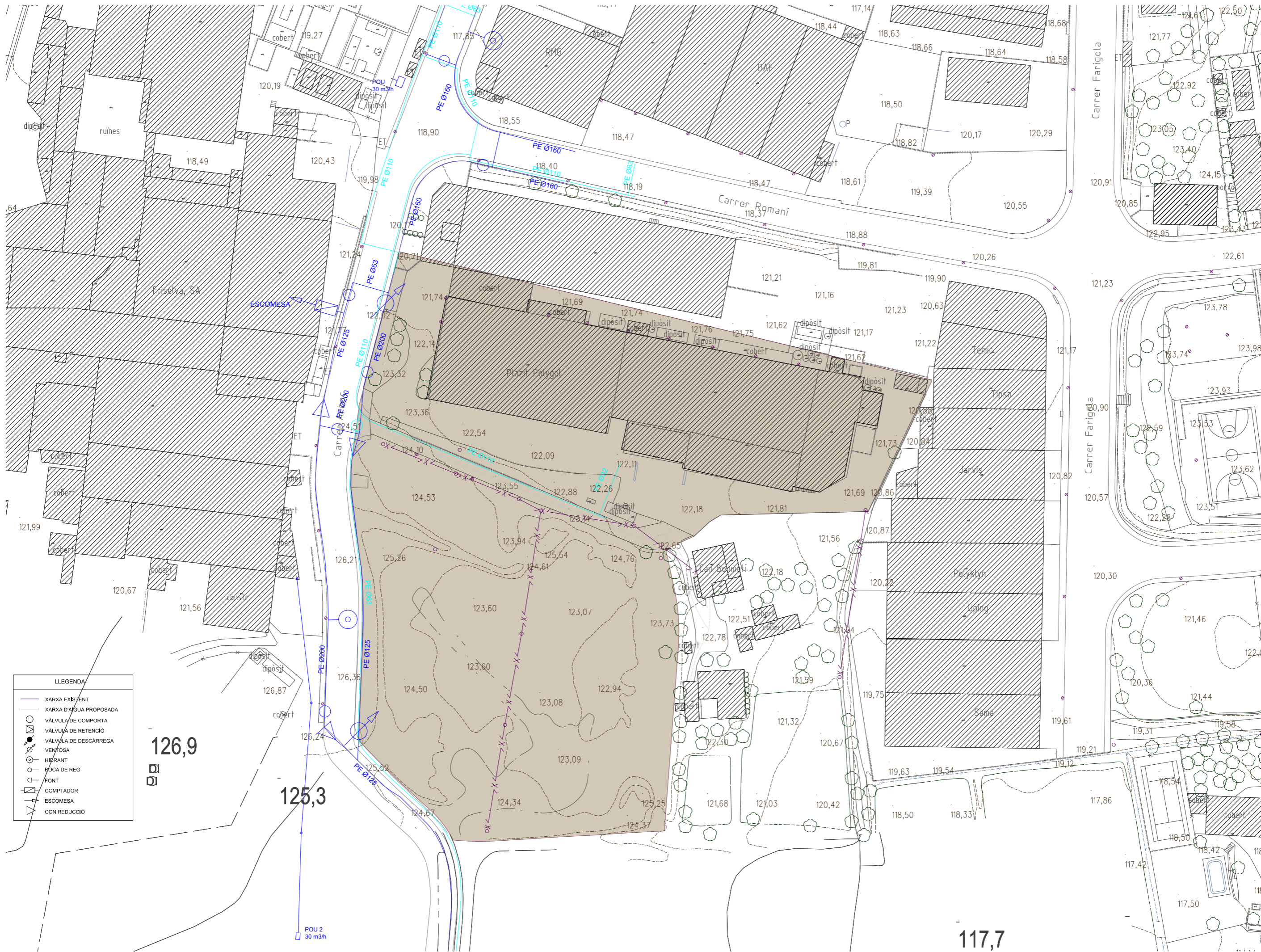
LLEGGENDA ENLLUMENAT	
	XARXA DISTRIBUCIÓ ENLLUMENAT
	ARQUETA FANALS
	FANALS

LLEGGENDA BT	
	Linia aèria
	Linia soterrada
	Linia nova extensió
	CD Centre de distribució
	CX Centre de distribució i mesura
	TM Torre Metal·lica
	PH Suport de formigó
	PF Suport de fusta

AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA
 MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11

2.1b ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ. INFRAESTRUCTURES BT, MT I ENLLUMENAT
 ESCALA 1/1000
 VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte
 22.07 JUNY 2024 - GENER 2026

117,7



LLEGENDA

	XARXA EXISTENT
	XARXA D'AIGUA PROPOSADA
	VÀLVULA DE COMPORTA
	VÀLVULA DE RETENCIÓ
	VÀLVULA DE DESCÀRREGA
	VENJOSA
	HIDRANT
	BOCA DE REG
	FONT
	COMPTADOR
	ESCOMESA
	CON REDUCCIÓ

AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11

2.1c

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ. INFRAESTRUCTURES AIGUA I GAS

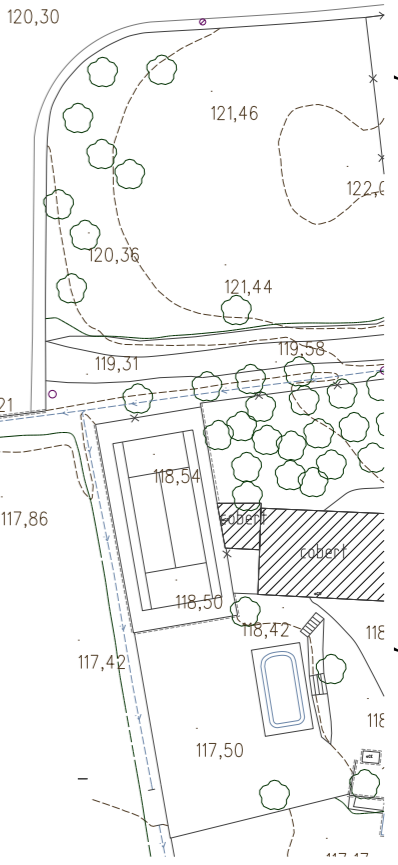
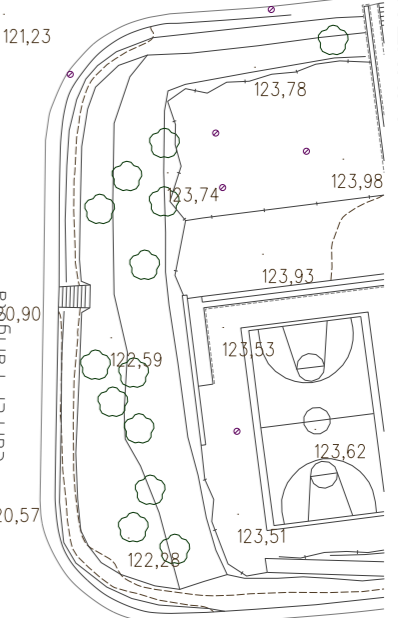
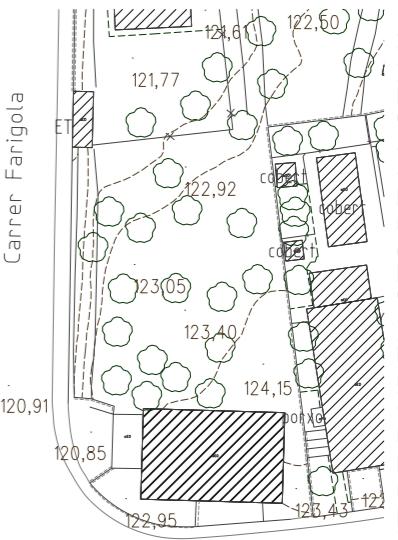
ESCALA 1/1000

VICTORALEGRIBATABER, arquitecte

126,9

125,3

117,7





AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA
 MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11

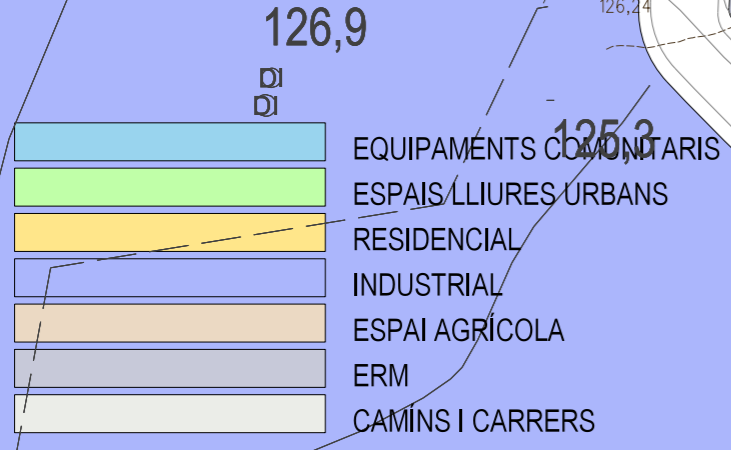
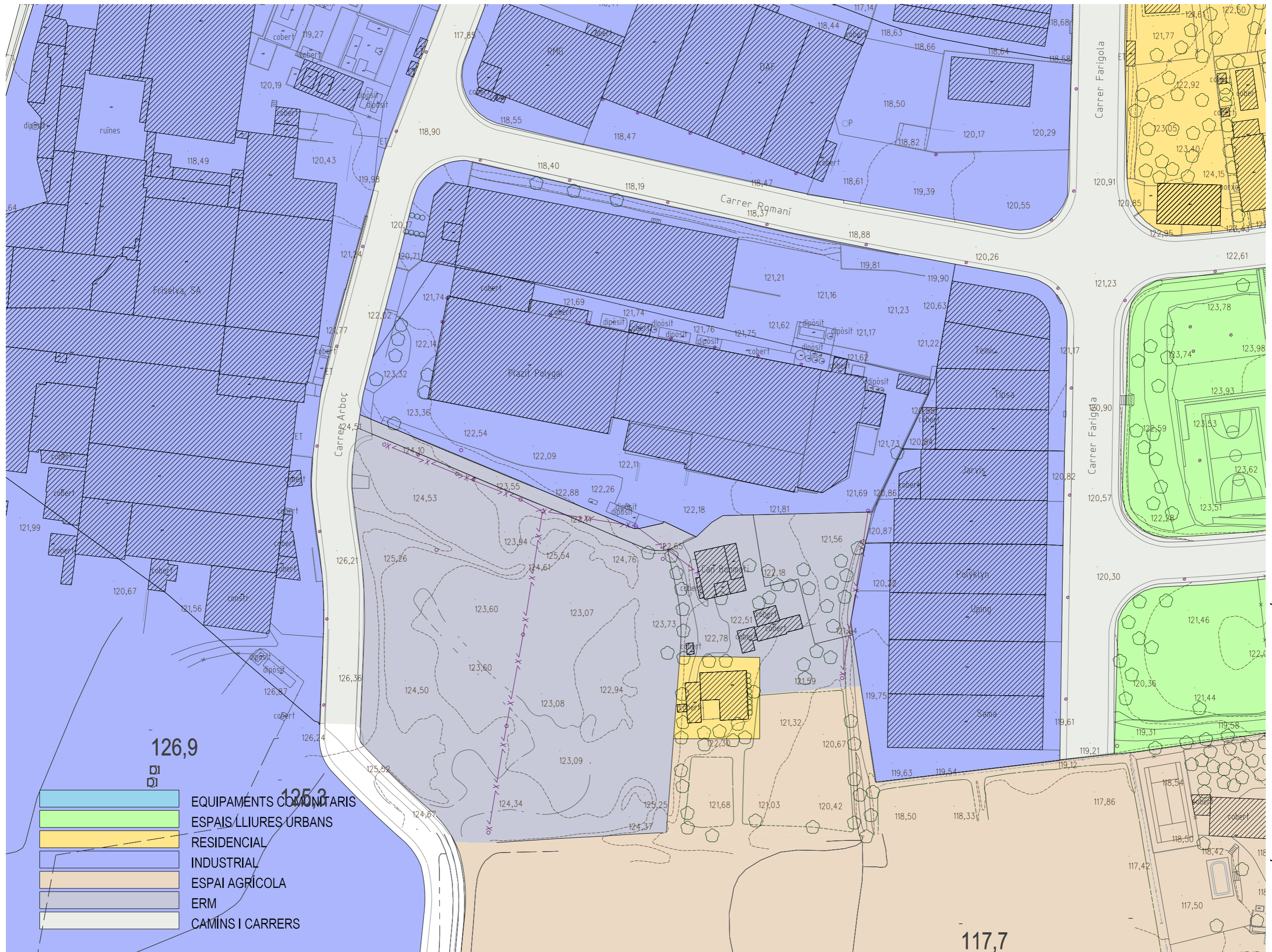
2.1d

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ. INFRAESTRUCTURES TELECOMUNICACIONS

ESCALA 1/1000

22.07 JUNY 2024 - GENER 2026

VICTORALEGRISABATER, arquitecte



AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA
 MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11

2.2

USOS DEL SÒL

22.5.97 JUNY 2024 - GENER 2026

ESCALA 1/1000

VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



Espai cedit gratuïtament i costejada obra urbanització en el marc del desenvolupament del PAU 16-UA4

MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11 AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

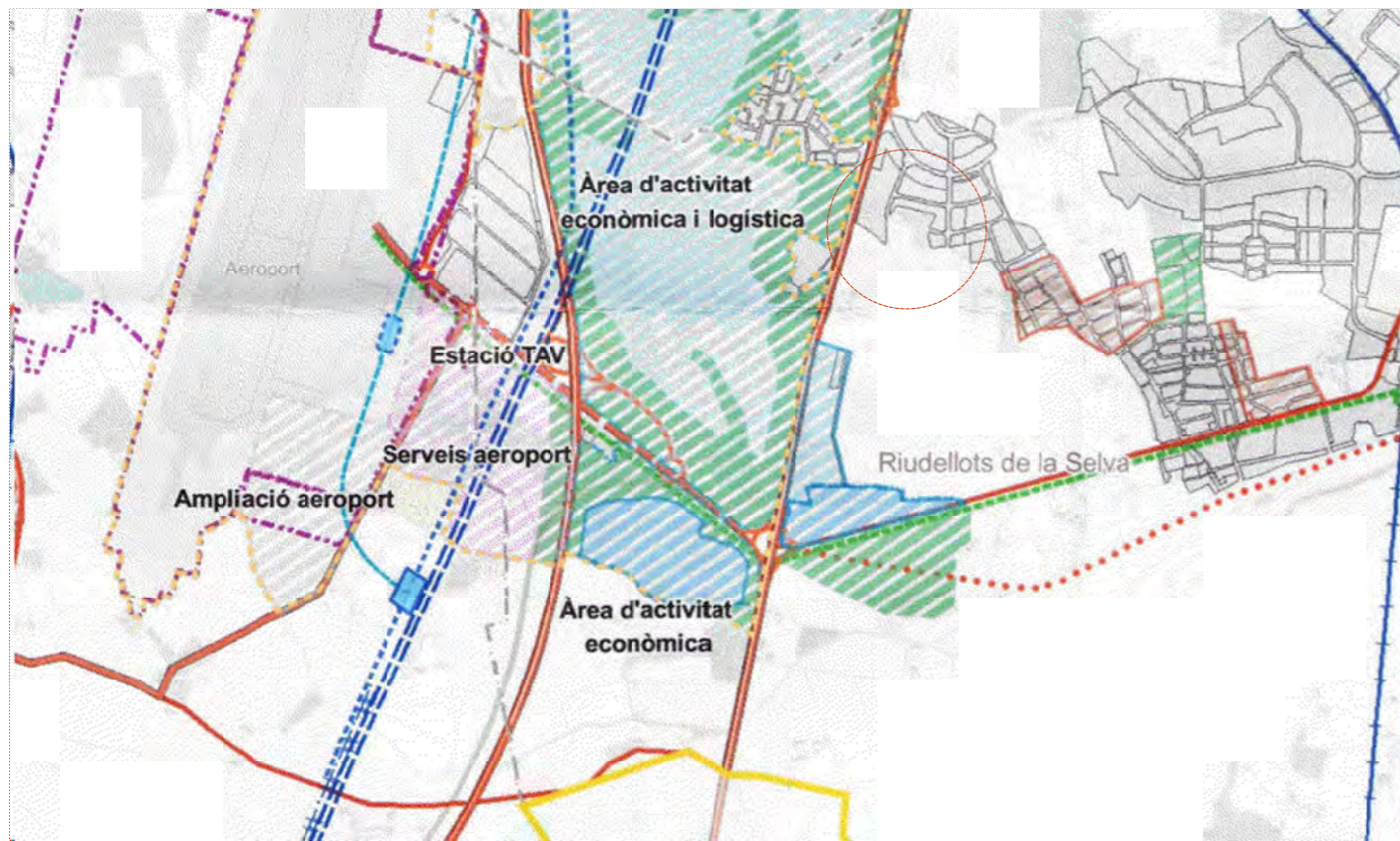
2.3

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

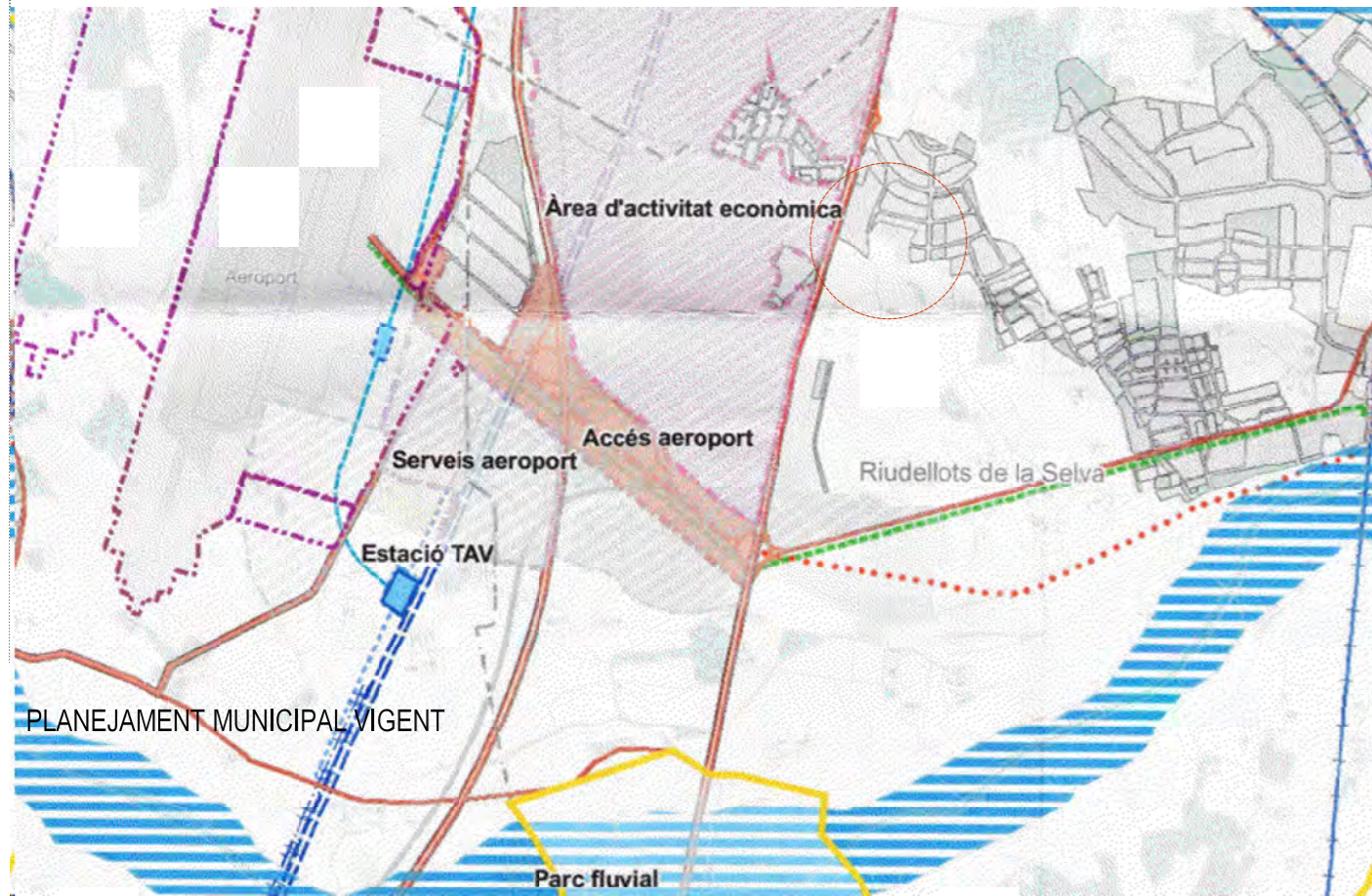
ESCALA 1/1000

VICTORALEGRISABATER, arquitecte

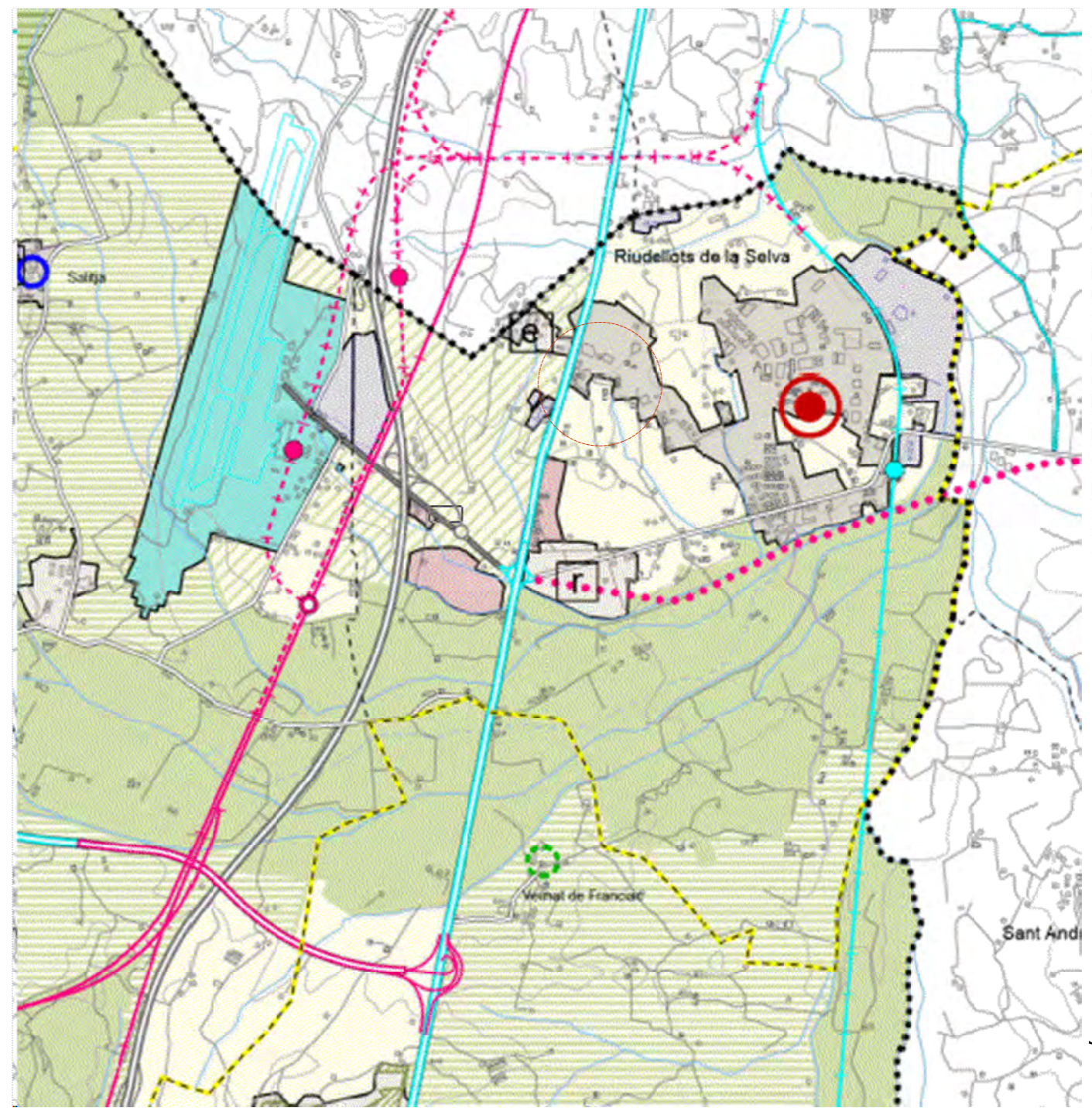
22.07 JUNY 2024 - GENER 2026



PDUSUG. SISTEMA D'ASSENTAMENTS TERRITORIALS



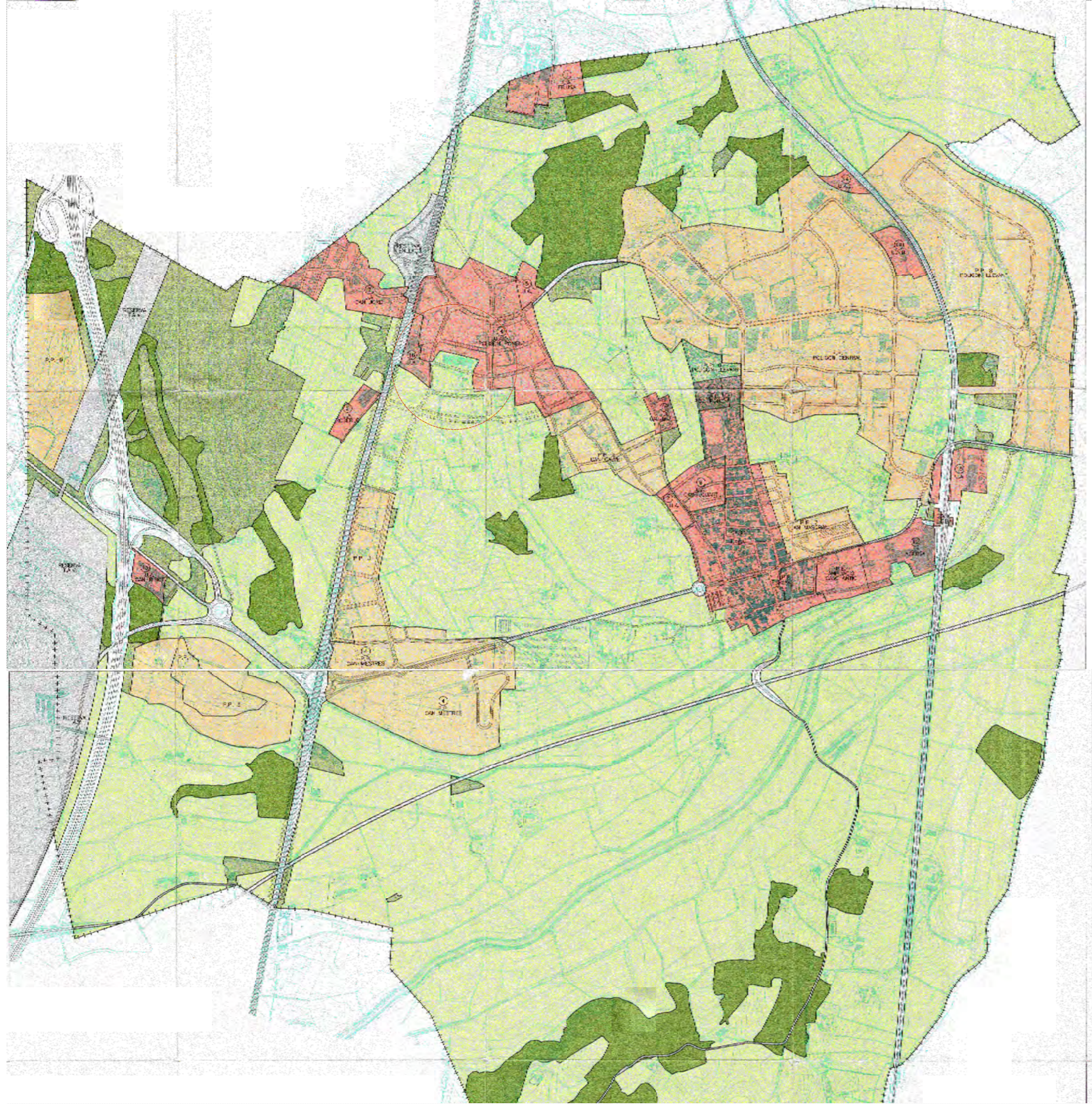
PDUSUG. ACTUACIONS ESTRATÈGIQUES



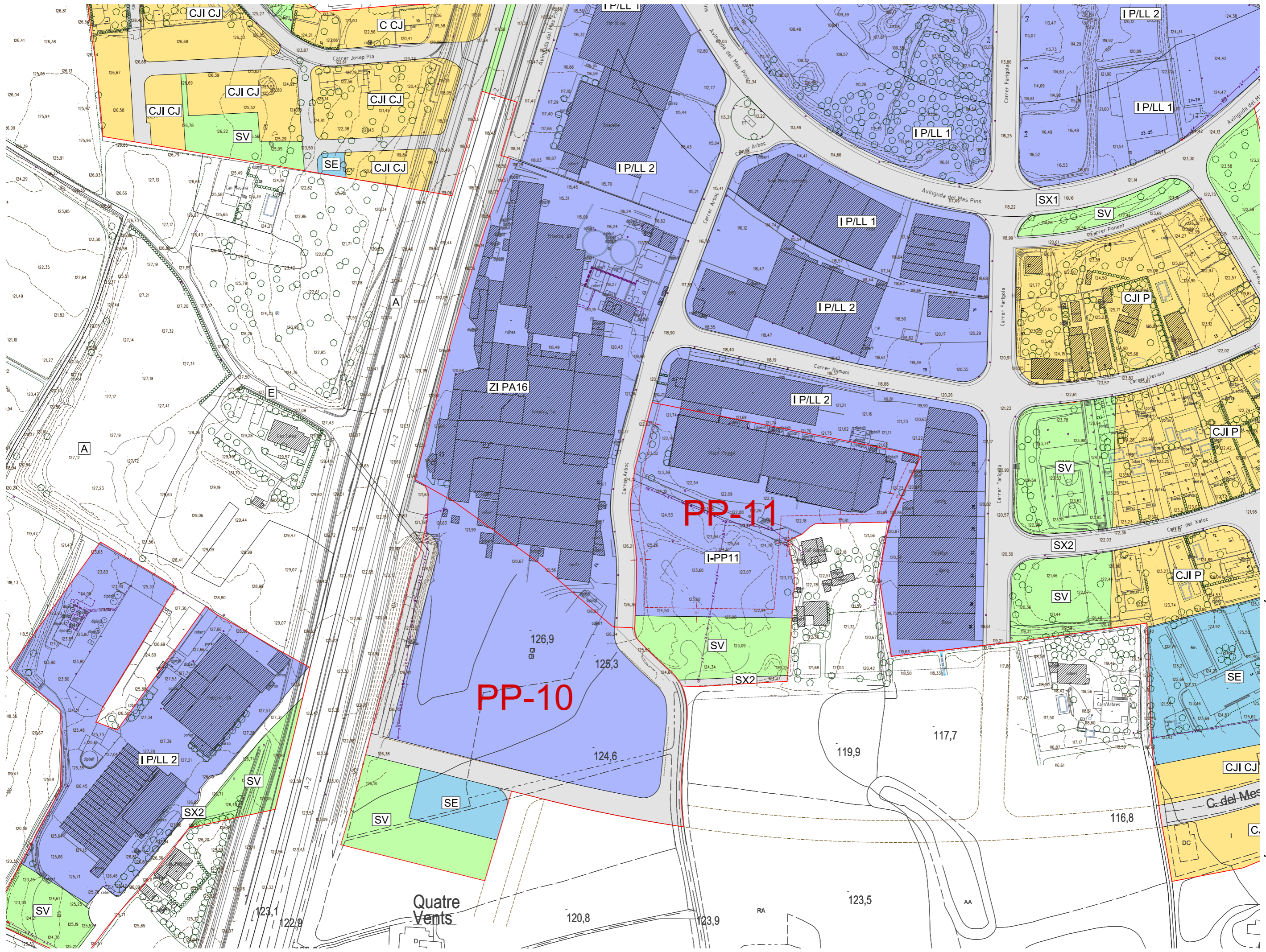
SISTEMA D'ESPAIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL	
	Sòl de protecció especial
	PE.N. i Xarxa Natura 2000
SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL	
	Sòl d'interès agrícola no protegida
	Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
	Sòl de potencial interès estratègic
SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA	
	Sòl de protecció preventiva

PLANEJAMENT TERRITORIAL PTPCG



PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT



MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11 AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

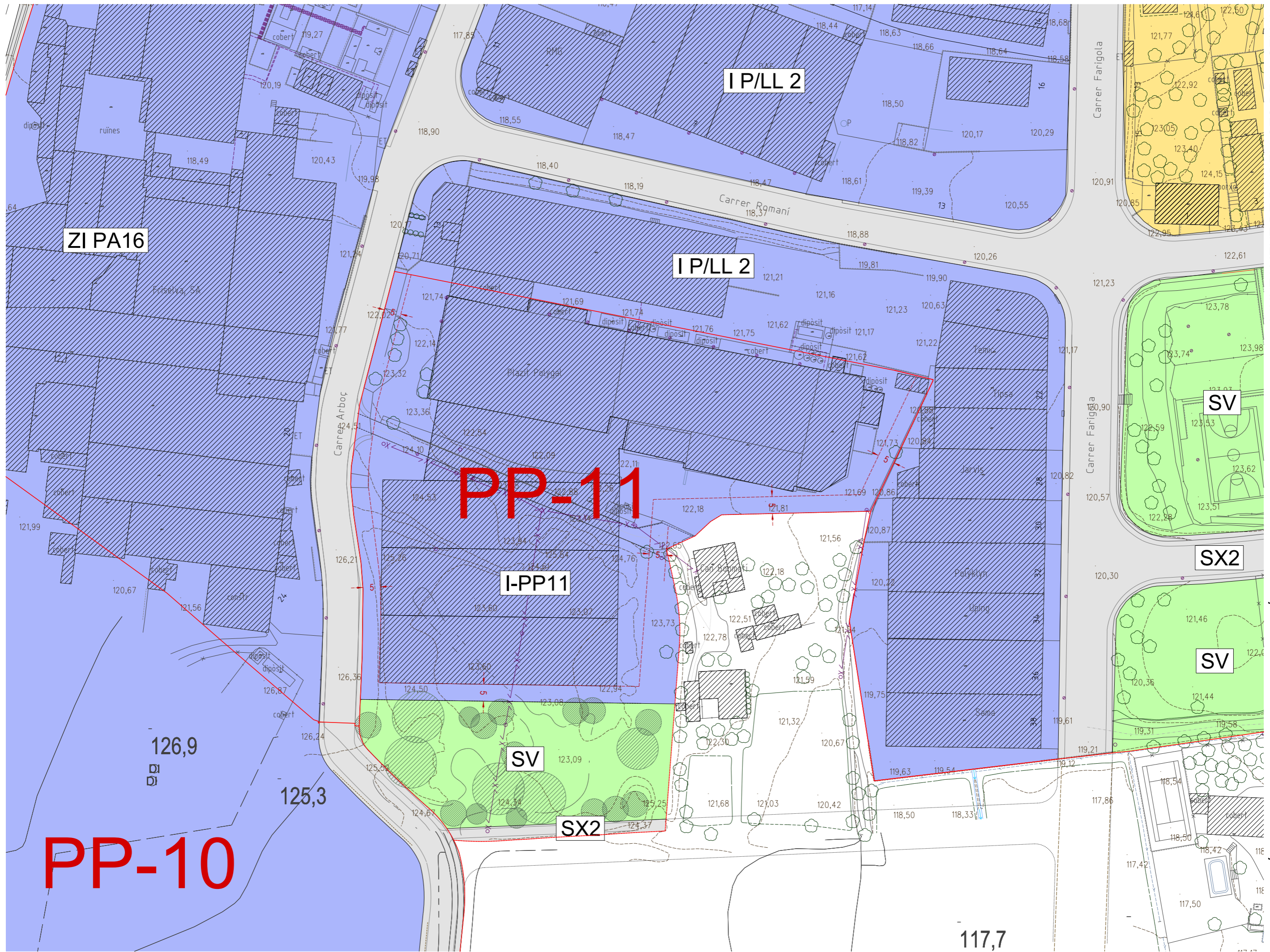
4.2a

PLANEJAMENT MODIFICAT. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

ESCALA 1/2000 (A3)

225.97 JUNY 2024 - GENER 2026

VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11 AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

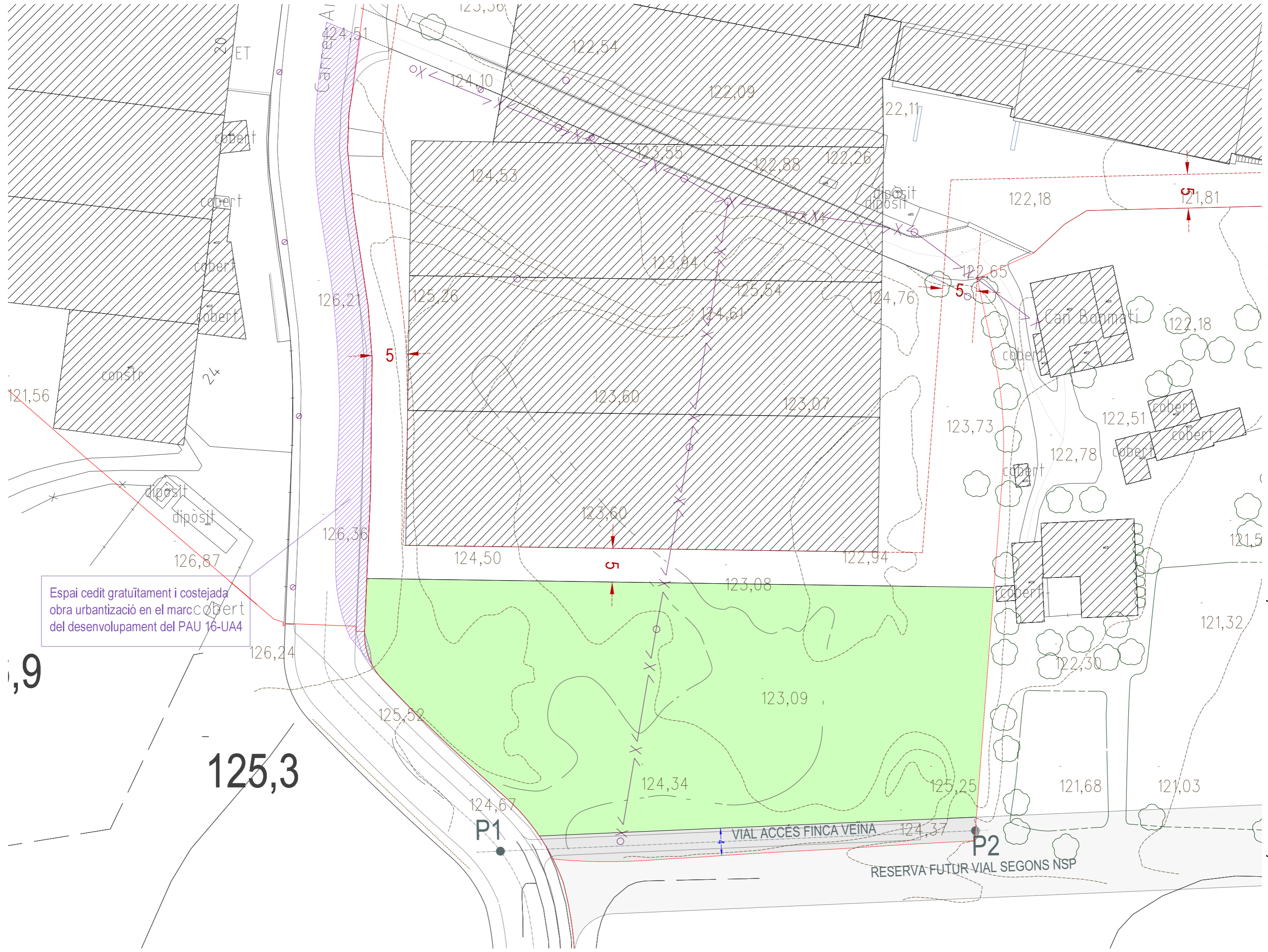
4.2b

MODEL D'ORDENACIÓ DETALLADA DEL SECTOR

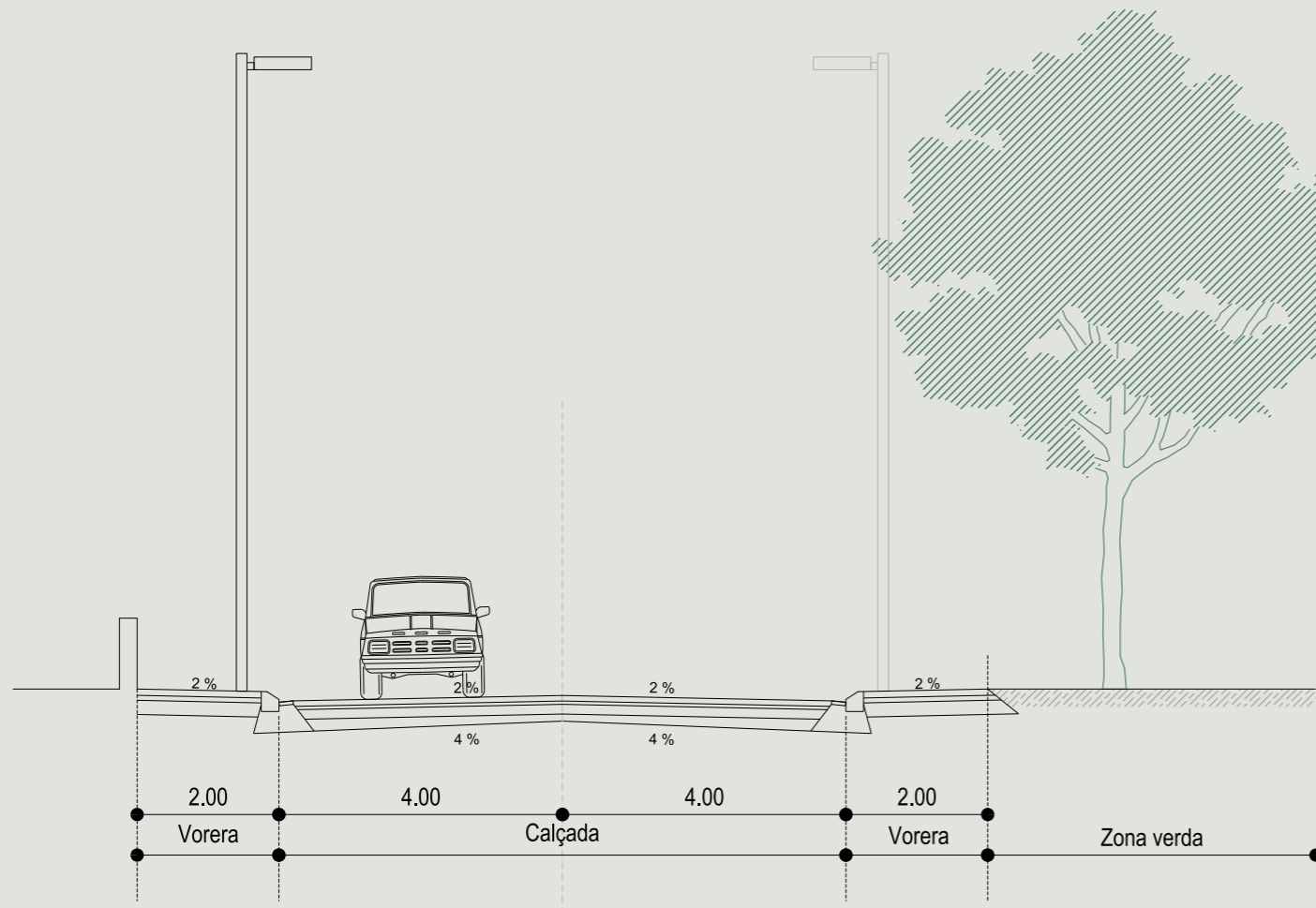
ESCALA 1/500

VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte

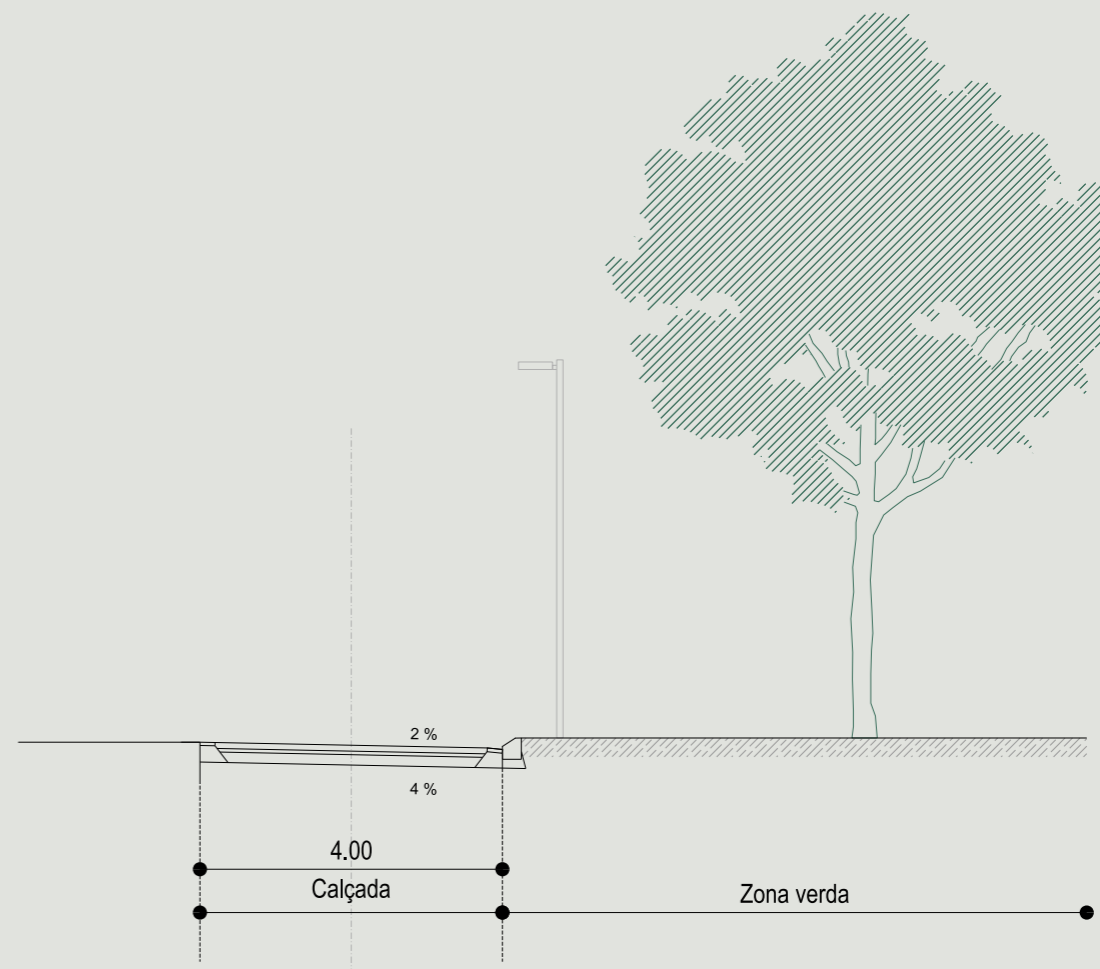
22.05.2024 - GENER 2026



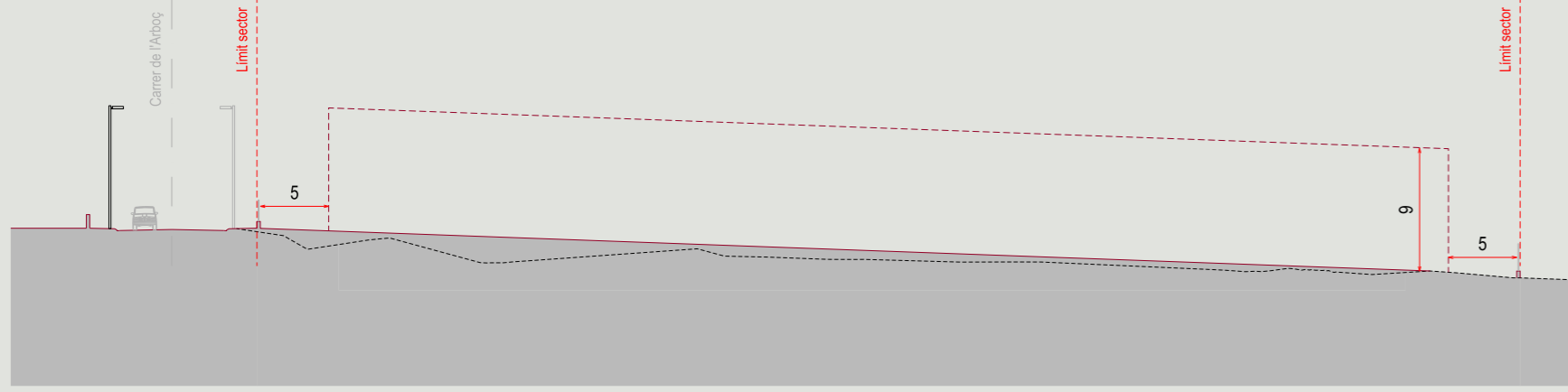
Espai cedit gratuïtament i costejada obra urbanització en el marc cobert del desenvolupament del PAU 16-UA4



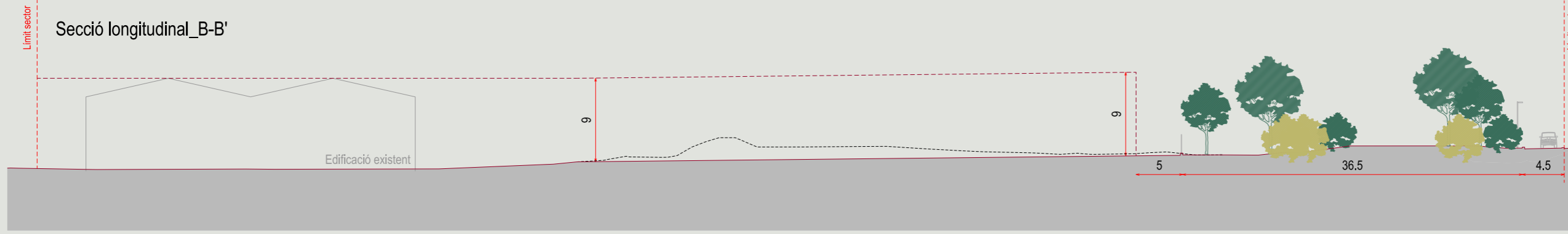
Secció Carrer de l'Arboç



Secció nou pas d'accés a Can Bonmatí

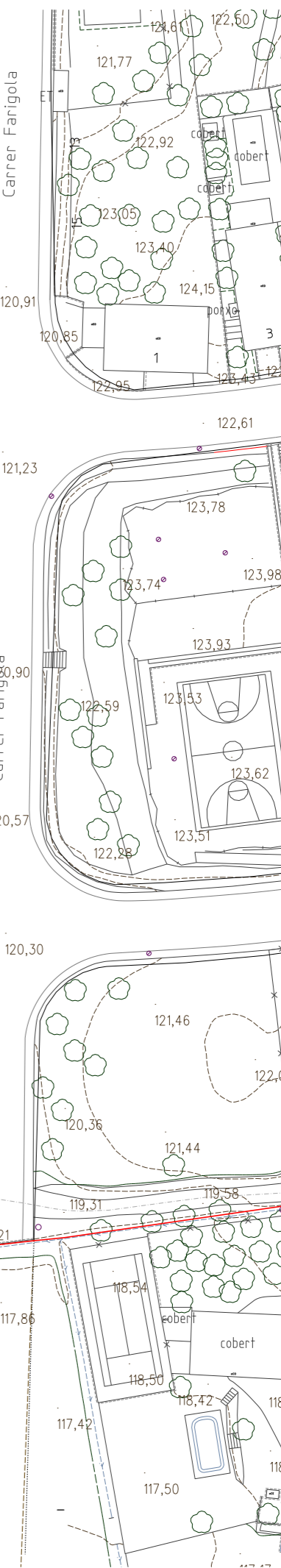
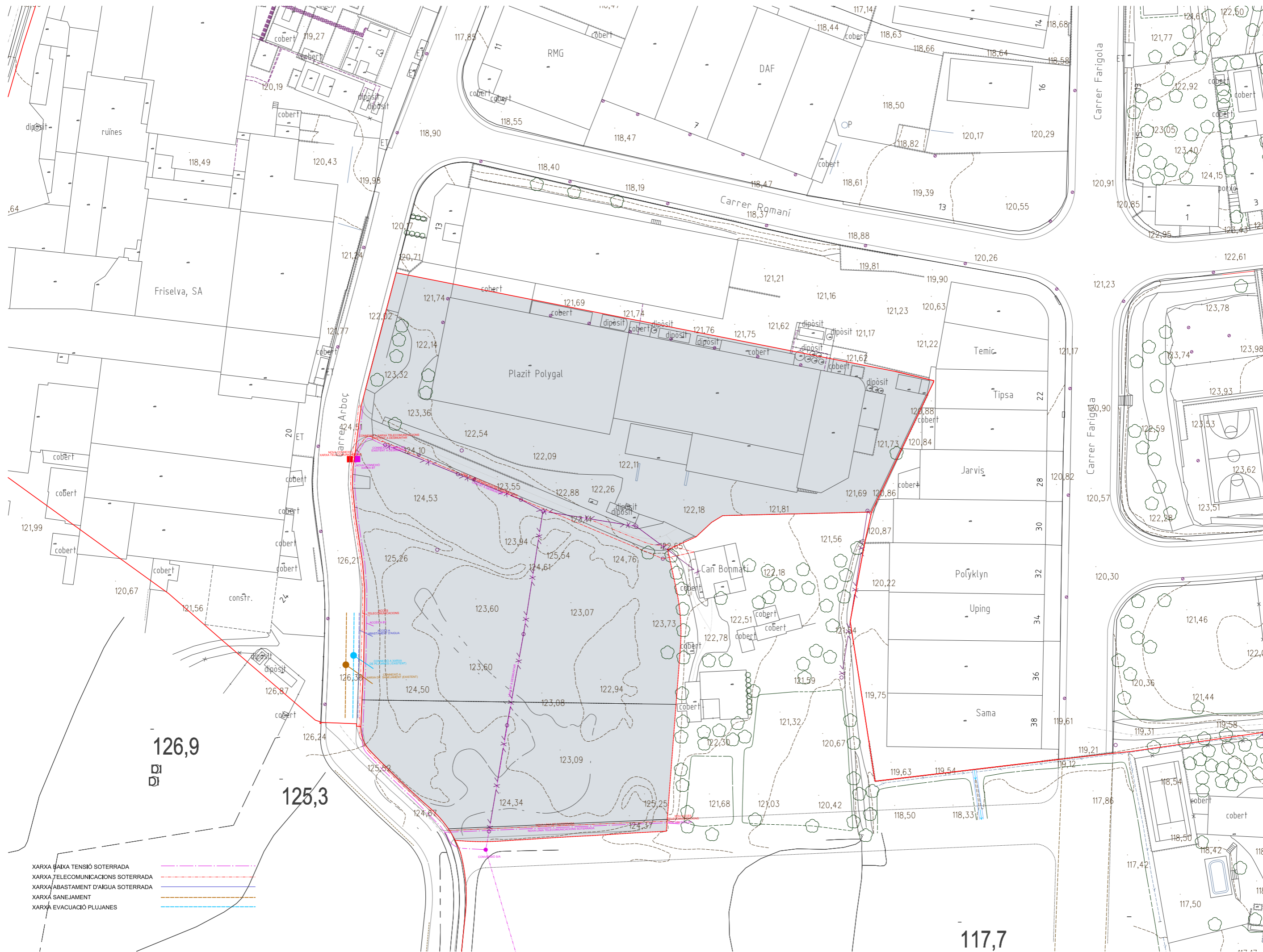


Secció transversal_A-A'



Secció longitudinal_B-B'





MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11 AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA



6. DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ SECTOR PP-11

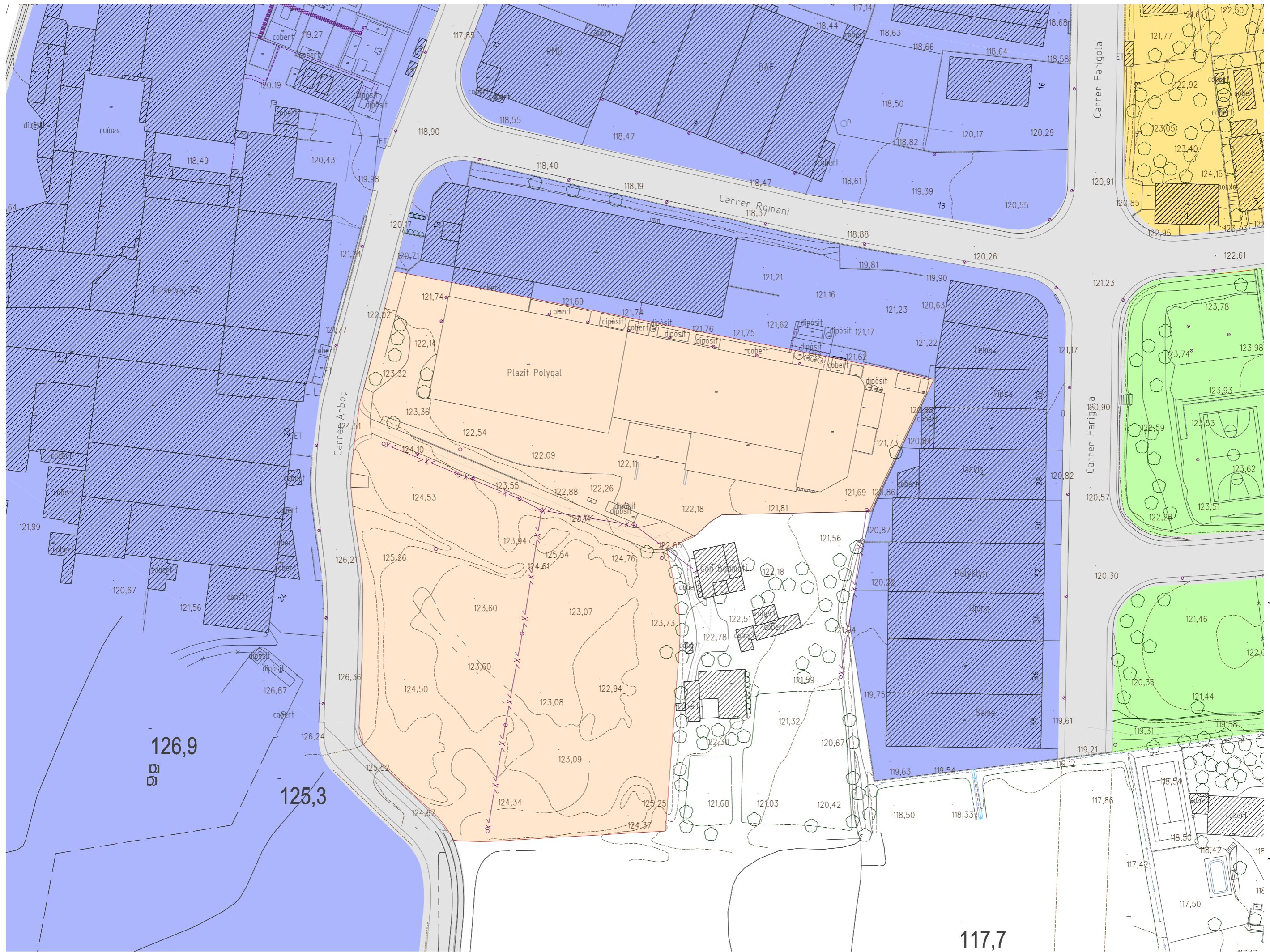
MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11

AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

ESCALA 1/1000

VICTORALEGRISABATER, arquitecte

22.07 JUNY 2024 - GENER 2026



MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11 AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

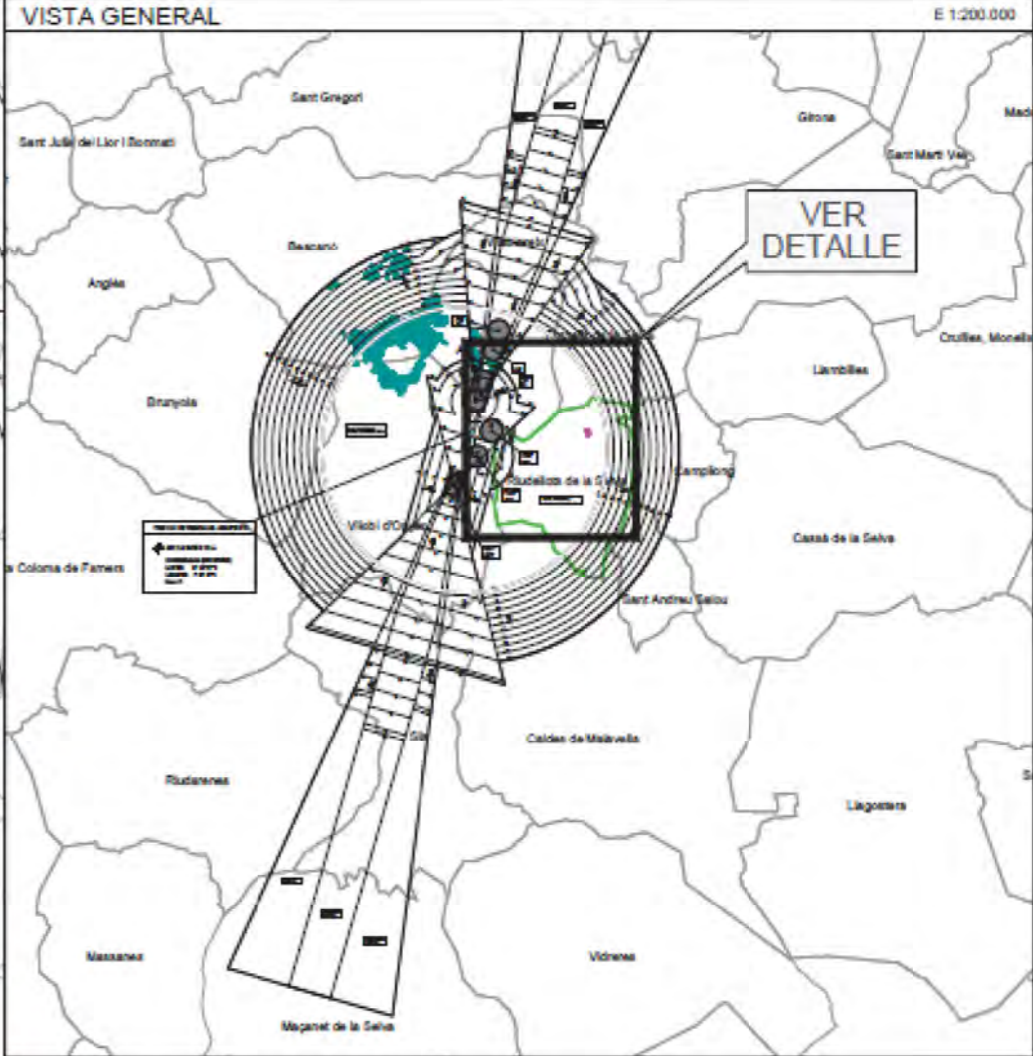
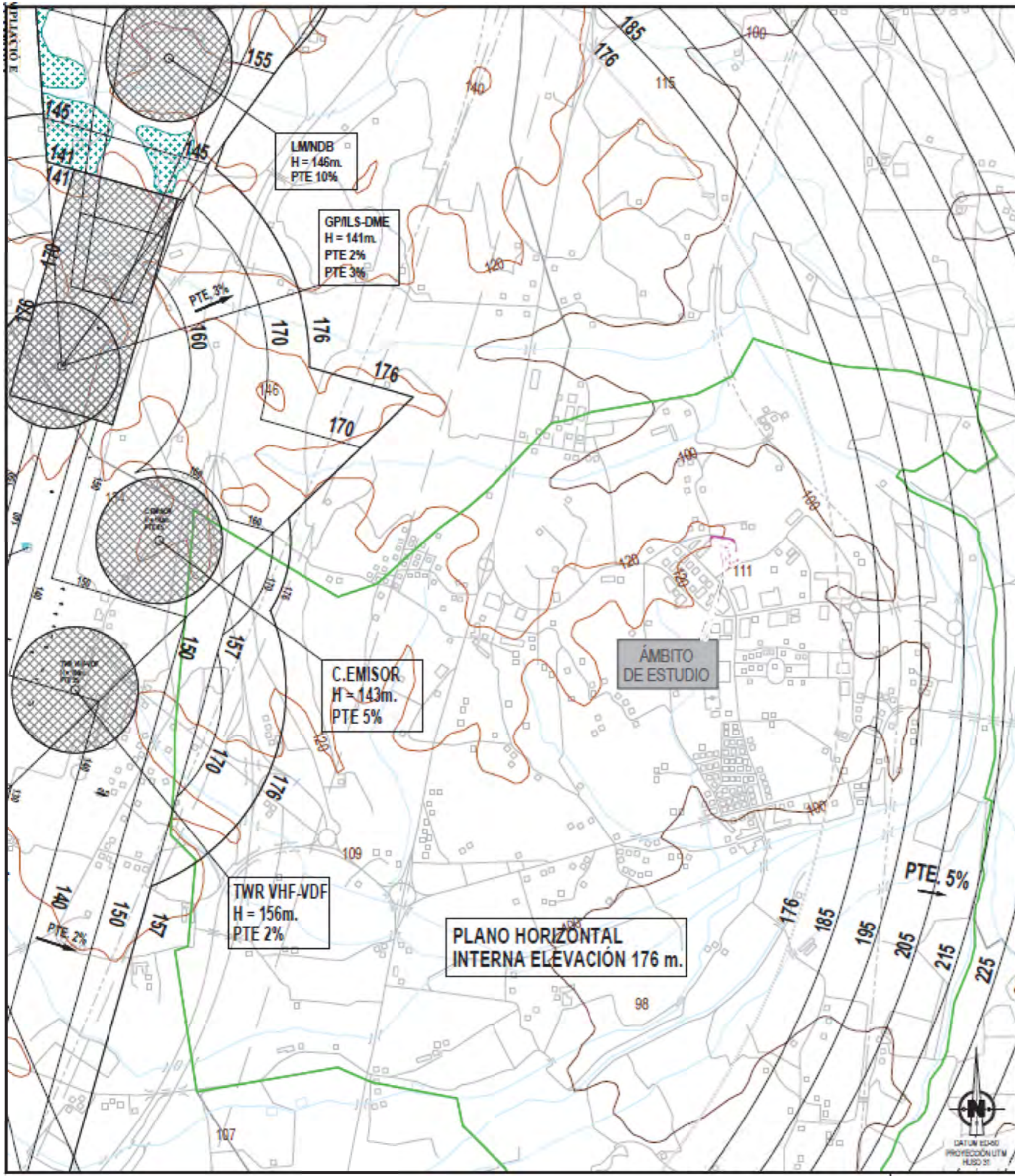
7.

ÀMBIT SUSPENSÍO DE L·LICÈNCIES

ESCALA 1/1000

VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte

22.05.2024 - GENER 2026



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- 200 SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA Y COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL RIUDELLOTS DE LA SELVA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
 SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE GIRONA			
PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS			
PLAN DIRECTOR ESTADO ACTUAL			
ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:200.000	OCTUBRE 2020	200232	1

VI. ANNEXA JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DEL SECTOR

1. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA

1.1. INTRODUCCIÓ

L'objecte d'aquest estudi és verificar la viabilitat econòmica de les determinacions que conté aquets expedient en compliment del que determina l'article 66.d del TRLU.

L'avaluació econòmica i financera se centra en l'anàlisi de la viabilitat de les actuacions urbanístiques que es preveu desenvolupar, quantificant els recursos econòmics necessaris per a la seva execució i les aportacions que en cada cas hauran de realitzar el sector privat i les diferents administracions públiques, en el seu cas, en virtut de les competències i naturalesa de l'actuació.

Aquest estudi se centra en la gestió i promoció de l'operació de transformació de sòl i s'ha preparat amb les dades disponibles en el moment de la redacció de la modificació del planejament general.

Per valorar la viabilitat econòmica de les determinacions formulades, atès que es tracta de l'execució d'un projecte d'inversió de desenvolupament urbanístic, s'utilitza el mètode del valor residual dinàmic, que determina la taxa de retorn i/o el valor net actualitzat dins el context econòmic i social actual a l'inici del projecte amb l'observació de diferents hipòtesis de futur. Aquesta determinació s'obté a partir del flux de tresoreria estimat del projecte i actualitzat amb una taxa de descompte que justificaria la viabilitat al projecte.

Atès que l'objectiu d'aquest estudi és el de donar compliment a l'obligació de valorar la viabilitat econòmica que estableix l'article 66.d del Text refós de la Llei d'urbanisme, la valoració efectiva del sòl i elements compresos en el sector als efectes de la corresponent distribució de càrregues i beneficis es realitzarà en el marc dels documents de gestió corresponents en el moment de la seva formulació. Els valors i quantificacions que detalla aquest document es corresponen amb estimacions que tenen present conjuntura actual i les previsions establertes pels documents de modificació.

1.2. MARC LEGAL

El marc legal d'aquest estudi d'avaluació de la viabilitat econòmica de la promoció urbanística que es proposa està definit a nivell urbanístic pels següents textos legals:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, en el redactat vigent a 1 de gener de 2022. (TRLU)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, en el redactat vigent a 1 de gener de 2022
- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de realotjament

Pel que fa a la regulació de les condicions i valoracions dels habitatges de règim protegit, cal considerar els següents textos legals:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación

Pel que fa a la quantificació de les valoracions contingudes:

- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana
- Reglament de valoracions de la Llei de Sòl aprovat pel Decret 1492/2011

1.3. ESTIMACIÓ DE LES DESPESES

Per a l'avaluació de la viabilitat econòmica de la promoció cal atendre a les despeses que origina l'execució de les obres i actuacions previstes en desplegament de les determinacions urbanístiques que es preveuen en els àmbits delimitats.

La valoració d'aquestes despeses en l'actual moment de concreció del document ha de limitar-se a les dades actualment existents sobre les que cal considera les aplicar valors estadístics obtinguts de mostres de característiques similars tipificades en documents especialitzats o altres referències normatives

Les despeses previsibles en l'execució de les determinacions poden agrupar-se en despeses generals d'urbanització i despeses de gestió.

Tenen la consideració de despeses generals d'urbanització les corresponents a les obres d'urbanització dels vial i espais lliures i disposició d'infraestructures a executar dins de l'àmbit delimitat per a cada polígon, o altres actuacions similars exteriors als polígons o sectors quan siguin necessàries per a l'execució i correcta connexió de l'àmbit amb la resta del teixit urbanitzat, cànons, indemnitzacions, despeses derivades de la mobilitat generada, obres singulars i altres imprevistos.

Tenen la consideració de despeses de gestió els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl tals com les despeses de redacció de documents urbanístics i d'execució d'obres, de gestió per la direcció i control de l'obra, de tasques auxiliars per topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc. També es troben en aquest capítol les despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notariales, despeses per registradors, i les despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes. El cost estimable d'aquestes despeses es troba entre el 8% i el 12% de les despeses generals en funció de la complexitat de l'actuació.

En aquest sector, a partir de les dades estadístiques disponible poden identificar les següents despeses necessàries per a la seva execució:

AVALUACIÓ PRÈVIA DESPESES PP-11			
Superfície vialitat interna accés can Bonmatí	249 m ² sol	200 €/m ²	49.800 €
Infraestructures i serveis i connexions			200.000 €
Superfície espais lliures	3.015 m ² sol	15 €/m ²	45.225 €
PEM OBRA			295.025 €
PEC OBRA			351.080 €
Documnets i permisos			59.005 €
Adquisició sòl			15.742 €
Comercialització			38.010 €
TOTAL			463.836 €
IVA			94.100 €

1.4. ESTIMACIÓ DELS INGRESSOS

La previsió d'ingressos generats per les actuacions urbanístiques provindrà del valor de venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats que corresponen a les edificabilitats dels diferents usos destinats a habitatge protegit en les seves diferents modalitats, habitatges lliure i altres usos comercials, o de serveis previstos en l'ordenació detallada. El valor en venda es preveu sota el

concepte de major i millor disponibilitat de l'aprofitament.

Per al càlcul dels valors de l'aprofitament de la unitat reparcel·lable acudirem al previst al Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, que estableix les condicions detallades de la valoració en el seu article 27, Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues

D'acord amb l'article 27 del RVLS, el valor del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, situació en la qual es troba el polígon, s'obtindrà segons el previst a l'article 22 del propi reglament per a la valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons àmbit espacial homogeni, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió $VS = \sum E_i \times VRS_i$

L'article 22.3 del Reglament estableix que per a les parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, caldrà descomptar del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 de l'article 22 la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió $VSo = VS - G (1 + TLR + PR)$.

Pel que fa a les valoracions de l'aprofitament urbanístic sobre el qual es basa el projecte de reparcel·lació, aquestes diferencien valors per a l'habitatge de renda lliure, l'habitatge de protecció i l'espai lliure sense aprofitament de sostre. La seva quantificació respon als valors obtinguts mitjançant l'observació de les mostres dels mercats immobiliari de la zona.

Els valors obtinguts en l'estudi del mercat realitzat observant els preus de compravenda de promocions assimilables en àmbits propers als dels sectors que s'analitzen són els següents:

Aplicant aquests valors als dos sectors delimitats, obtenim les previsions d'ingressos següents:

AVALUACIÓ PRÈVIA INGRESSOS PP-11			
Sostre industrial PP-11 existent	4.124 m ² sol	151 €/m ²	623.735 €
Sostre industrial PP-11 nova implantació	4.679 m ² sol	151 €/m ²	707.676 €
Total ingressos			1.331.411 €
15% Cessió aprofitament urbanístic			199.712 €
TOTAL NET			1.131.700 €

El valor net de l'aprofitament del sector serà el corresponent a l'aprofitament urbanístic privat que assigna el planejament urbanístic considerant que correspon cedir a l'ajuntament el 15% del sostre de nova implantació que es genera amb la modificació puntual, aprofitament que es formalitza lliure de càrregues i despeses d'urbanització.

1.5. TAXA INTERNA DE RETORN

La taxa interna de retorn, TIR, és l'interès justificat que ha de garantir l'actuació per a ser considerada viable l'execució del sector. El seu valor depèn de la prima de risc en funció del tipus d'immobles que es promouen, en aquest cas, habitatges socials i lliures com a primera residència i immobles industrials com a ús dominant al sector, i es detalla en la taula de l'annex V del RLV.

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12

També depèn el valor de la taxa interna de retorn del valor l'interès de la deute pública en el mercat secundari per períodes de dos a sis assimilables als terminis d'execució del sector.

19. TIPOS DE INTERÉS

A) Tipos de interés legales

19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, euribor, y otros tipos de referencia (a)

Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales															Porcentajes	
Euribor (b)					Tipo de interés basado en el Euro short-term rate (ESTR)					Tipo medio préstamos hipotecarios a más de 3 años, adquisición de vivienda libre. Entidades de crédito en España	Tipo medio préstamos a la vivienda entre uno y 5 años. Entidades de crédito en la zona euro (c)	Interest Rate Swap (IRS) a cinco años	Deuda Pública. Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años (d)	Otros tipos de referencia del mercado hipotecario (e)		
Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año	Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año					Mibor a un año (f)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
22	M	0,012	0,090	0,342	0,672	1,088	0,052	-0,027	-0,192	-0,356	-0,463	2,058	2,058	1,717	0,833	1,088
23	M	3,197	3,244	3,433	3,692	3,865	3,277	3,196	3,003	2,621	1,749	3,987	3,898	3,115	2,998	3,865
24	M	3,606	3,559	3,572	3,481	3,274	3,600	3,654	3,732	3,810	3,770	3,665	3,934	2,577	2,938	3,274
24	Nov	3,148	3,066	3,007	2,788	2,506	3,167	3,168	3,382	3,566	3,789	3,206	3,700	2,251	2,686	2,506
	Dic	3,029	2,890	2,825	2,632	2,436	2,913	3,067	3,204	3,443	3,715	3,105	3,620	2,136	2,584	2,436
25	Ene	2,898	2,792	2,704	2,614	2,525	2,922	2,922	3,058	3,313	3,627	2,960	3,570	2,391	2,543	2,525
	Feb	2,663	2,606	2,525	2,460	2,407	2,666	2,734	2,919	3,166	3,532	2,872	3,490	2,273	2,517	2,407
	Mar	2,472	2,401	2,442	2,385	2,398	2,418	2,514	2,723	2,977	3,413	2,923	3,530	2,451	2,524	2,398
	Abr	2,316	2,243	2,249	2,202	2,143	2,168	2,366	2,535	2,810	3,276	2,851	3,510	2,225	2,528	2,143
	May	2,158	2,094	2,087	2,116	2,081	2,169	2,170	2,355	2,644	3,129	2,852	3,480	2,237	2,512	2,081
	Jun	1,994	1,929	1,984	2,050	2,081	1,927	2,021	2,194	2,463	2,980	2,802	3,420	2,233	2,532	2,081
	Jul	1,907	1,892	1,986	2,055	2,079	1,924	1,924	2,041	2,288	2,824	2,748	3,410	2,301	2,450	2,079
	Ago	1,895	1,890	2,021	2,084	2,114	1,926	1,926	1,963	2,164	2,682	2,791	3,390	2,336	2,406	2,114
	Sép	1,898	1,897	2,027	2,102	2,172	1,927	1,926	1,928	2,068	2,534	2,695	3,410	2,355	2,340	2,172
	Oct	1,915	1,906	2,034	2,107	2,187	1,930	1,928	1,930	1,990	2,410	2,796	3,390	2,328	2,359	2,187
	Nov	1,914	1,906	2,042	2,131	2,217	1,926	1,930	1,931	1,953	2,313	2,807	3,370	2,393	2,371	2,217

(a) Los datos de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario (Orden EHA/2899/2011 y CBE 5/2012) tienen carácter oficial al publicarse en el Boletín Oficial del Estado. Hasta ese momento son provisionales y su difusión en este cuadro se realiza a efectos informativos exclusivamente.

(b) Con el fin de coincidir con la información difundida en el BOE, las columnas de este cuadro que contienen las series de los nuevos plazos del Euribor (una semana, un mes, tres meses, seis meses), incorporados por la Orden ETD/699/2020, muestran observaciones desde enero de 2021. Las series estadísticas completas, con datos previos, están disponibles en el cuadro 9.1 de la publicación de Indicadores Económicos y en el cuadro 1.15 del Boletín Estadístico.

(c) Este tipo corresponde al elaborado y publicado por el BCE desplazado un mes a efectos de su utilización como tipo de referencia del mercado hipotecario. Según lo establecido en el anejo 8 de la Circular 5/2012 de Banco de España, este índice no se corregirá en el caso de que el BCE modificara posteriormente el tipo publicado.

(d) Este tipo de interés oficial de referencia se define como la media ponderada por volúmenes nominales de negociación de los rendimientos internos de los valores emitidos por el Estado con vencimiento residual entre 2 y 6 años, negociados en operaciones simples al contado en los seis meses inmediatamente anteriores. Esta media se toma del dato del índice RODE "Deuda Pública de 2 a 6 años (S)" que es calculado por Sociedad de Bolsas, S.A. y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

(e) Para consultar otros tipos que dejaron de tener la consideración de tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario, véanse publicaciones anteriores a enero de 2021.

(f) Este tipo de interés dejó de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para los préstamos formalizados a partir del 1 de enero de 2000.

<https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a1901.pdf>

El valor obtingut es corregeix amb l'índex d'inflació conegut a data de novembre de 2025, 3%, que permet ajustar aquest valor de la TIR en l'evolució temporal previsible.

Amb totes aquestes dades resulta que la viabilitat del sector ha de justificar el manteniment d'una taxa de retorn mínima del 16,442 % anual.

1.6. FLUX DE CAIXA DEL SECTOR

Amb totes aquestes dades podem formular el mètode dinàmic de valoració observant un balanç de caixa en diferents escenaris possibles que es poden presentar en l'evolució del desplegament del sector.

Atesa la immediatesa d'execució que justifica la tramitació de la modificació de les Normes subsidiàries per la delimitació d'aquest sector es preveu una execució immediata en un escenari de cinc anys per a la seva consolidació. Malgrat tot, ateses les característiques, evolució i particularitat del mercat immobiliari del municipi, i preveient la possibilitat que no es podés consolidar el sector en aquet escenari de cinc anys, també es formula la valoració per a un segon escenari de deu anys.

Cal tenir present que si bé l'oferta industrial al municipi és inexistent i és previsible la seva consolidació més o menys immediata, en el sector també i s'hi preveuen usos residencials on l'oferta no és totalment exclusiva pel que fa als habitatges lliures. Malgrat això, també cal reconèixer que, en el cas dels habitatges amb algun règim de protecció, sí que aquesta opció podria ser més immediata.

Així, per tot això es valora la viabilitat per a l'escenari de cinc anys de desplegament atenent la immediata execució que es preveu del sector.

1.7. QUADRE RESUM VIABILITAT ECONÒMICA DELS SECTOR

El resum de la viabilitat econòmica del sector es descriu en el següent quadre. Tal com es pot observar, el VAN dels dos escenaris de cinc i deu anys resulten positius, cosa que justifica la viabilitat de l'actuació per als TIR que corresponen al tipus d'actuació que es delimita.

PP-11			
Superfície àmbit		17.606 m²	
Sòl privat			14.342 m²sl
Sòl públic			3.264 m²sl
Total sostre edificable			8.803 m²st
Despeses			
Concepte			Total despeses
Redacció projectes i permisos			59.005 €
Adquisició de sòl			15.742 €
Indemnitacions			
Urbanització			351.080 €
Gestió venda			33.951 €
		Total despeses	459.777 €
Ingressos			
Concepte	Superfície	Valor repercussió	Total ingressos
Sostre industrial existent	4.124 m²st	151 €/m²st	623.735 €
Sostre industrial nova creació	4.679 m²st	151 €/m²st	707.676 €
		Total ingressos	100%
			1.331.411 €
		* Cessió AU administració	15%
			199.712 €
		Aprofitament promotor. Total ingressos nets	1.131.700 €
Estimació VAN mètode residual dinàmic 5 anys			
Termini execució			5 anys
TIR mínim			16,44%
VAN			462.223,04 €
Valor unitari sòl inicial		462.223 €	26,25 €/m²

PP-11
OPCIÓ DESENVOLUPAMENT I COMERCIALIZACIÓ A 5 ANYS

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
Total sostre	4.124,00 m ² 4.679,00 m ²		3.505,40 m ² 3.977,15 m ²	618,60 €/m ² 701,85 €/m ²		151 €/m ² 151 €/m ²	530.174,82 € 601.524,73 €				
Total	8.803,00 m ²		7.482,55 m ²	1.320,45 m ²			1.131.699,56 €				
Despeses				459.777,26 €							
Redacció de documents gestió i urbanització				59.005,00 €							
Indemnitzacions				- €							
Adquisició de sòl				15.741,52 €							
Execució obres urbanització				351.079,75 €							
Gestió venda i despeses de notaria i connexes			3%	33.950,99 €							
Ingressos				1.131.699,56 €							
Venda solar industrial amb edificació existent				- €							
Venda solar industrial amb nova edificació				530.174,82 €							
				601.524,73 €							
				- €							
				- €							
TIR				Valor mínim	TIR promoció						
Tassa de retorn mínima anual				16,44%	245%						
VAN				Valor mínim	VAN promoció						
				- €	-462.223,04 €						
				- €	- €						
Temperització Anys											
Redacció de documents gestió i urbanització	100%										100,00%
Indemnitzacions	100%										100,00%
Adquisició de sòl	100%										100,00%
Execució obres urbanització		100%									100,00%
Gestió venda i despeses de notaria i connexes		100%									100,00%
Venda solar industrial amb edificació existent		100%									100,00%
Venda solar industrial amb nova edificació			50%	50%							100,00%
Ingressos total											
Diferència											
Flux de caixa Anys											
Redacció de documents gestió i urbanització	59.005 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	59.005 €
Indemnitzacions	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Adquisició de sòl	15.742 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	15.742 €
Execució obres urbanització	- €	351.080 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	351.080 €
Gestió venda i despeses de notaria i connexes	- €	33.951 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	33.951 €
Despeses total	74.747 €	385.031 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	459.777 €
Venda solar industrial amb edificació existent	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Venda solar industrial amb nova edificació	- €	530.175 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	530.175 €
	- €	- €	300.762 €	300.762 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	601.525 €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingressos total	- €	530.175 €	300.762 €	300.762 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.131.700 €
Diferència	74.747 €	145.144 €	300.762 €	300.762 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	671.922 €

2. ANNEX JUSTIFICACIÓ DE VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL RURAL

Per valorar les finques inicials objecte de modificació que tenen consideració de el sòl no urbanitzat

ateses les seves característiques i el que preveu el TRLS, es tindrà en compte el que disposa l'article 7 el Real Decret 1492/2011, de 24 de octubre pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la llei del sòl.

Segons aquest article, per obtenir la valoració del sòl no urbanitzat, s'aplica el sistema de capitalització de la renda anual real o potencial de la explotació d'acord amb els tipus previstos a l'article 12 del reglament, i per calcular la renda real i potencial explotació agrícola es considera el rendiment que permet el conreu de secà, regadiu o forestal propi de les finques a valorar i habitual en el seu entorn immediat.

En el nostre cas no es justifica l'aplicació dels factors de correcció per localització previstos a l'article 17 del reglament atès que les finques valorar presenten característiques suficientment homogènies per tal que aquest factor no sigui necessari tenir-lo en consideració. Així considerant una renda constant al llarg del temps apliquem la fórmula prevista següent:

$$V = \frac{R}{r}$$

V = Valor de capitalització, en euros.

R = Renda anual constant de l'explotació, en euros.

r = Tipus de capitalització.

Si considerem el previst a l'article 12.a, la capitalització prevista per a la valoració de les finques ha de ser r1, corresponent aquest al el valor mitjà de les dades anuals publicades pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les Obligacions de l'Estat a 30 anys (segons la disposició addicional setena de la Llei del Sòl). D'aquesta manera, i d'acord amb els indicadors financers corresponents als tres darrers anys del rendiment de les obligacions de l'Estat a 30 anys, definim que el valor pel tipus de capitalització r1 és de 1,12 a considerar en l'obtenció del valor de capitalització de les finques.

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

21-Enero-2022 09:02:52

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales					Datos semanales		Datos diarios							
	2019	2020	2021	Ago 21	Sep 21	Oct 21	Nov 21	Dic 21	Ene 22	Semana del 7-Ene-22	Semana del 14-Ene-22	12-Ene-22	13-Ene-22	14-Ene-22	17-Ene-22	18-Ene-22	19-Ene-22	20-Ene-22
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																		
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,48	-0,62	-0,59	-0,57	-0,57	-0,57	-0,62	-0,59	-0,53	...	-0,53	-0,54	-0,54	-0,53	-0,52	-0,51	-0,53	-0,53
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,29	-0,53	-0,46	-0,52	-0,51	-0,44	-0,42	-0,46	-0,36	-0,40	-0,33	-0,36	-0,30	-0,29	-0,37	-0,30	-0,35	-0,37
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,05	-0,42	-0,16	-0,37	-0,32	-0,20	-0,14	-0,18	-0,02	-0,05	-0,03	-0,07	0,01	-0,01	-0,06	0,02	0,03	0,07
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,44	0,04	0,41	0,22	0,33	0,47	0,48	0,41	0,65	0,59	0,67	0,71	0,67	0,88	0,70	0,72	0,69	0,74
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	9,33	10,62	11,08	9,03	9,21	5,95	6,96	7,29	7,34	7,07	7,47	7,45	7,45	7,53	7,53	7,53	7,52	7,55
Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,71	0,36	0,69	0,55	0,66	0,77	0,75	0,69	0,90	0,87	0,92	0,88	0,93	0,90	0,91	0,95	0,88	0,95
Rentabilidad obligaciones a 30 años	1,31	0,96	1,19	1,14	1,25	1,33	1,26	1,19	1,42	1,41	1,43	1,43	1,43	1,39	1,39	1,40	1,46	1,46
Rentabilidad acciones Deuda Pública	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																		
España	0,72	0,63	0,74	0,68	0,67	0,65	0,72	0,74	0,70	0,71	0,69	0,68	...	...	0,69	0,69	0,69	0,69
Reino Unido	1,05	0,84	1,15	1,00	1,12	1,25	1,19	1,15	1,21	1,19	1,21	1,20	...	...	1,21	1,22	1,27	1,27
Estados Unidos	2,14	1,50	1,78	1,64	1,67	1,73	1,83	1,78	1,82	1,79	1,81	1,79	...	...	1,86	1,88	1,88	1,87
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	-0,27	-0,59	-0,31	-0,43	-0,31	-0,15	-0,25	-0,31	-0,06	-0,11	-0,04	-0,05	...	...	-0,03	-0,02	-0,01	-0,03
Expectativas de tipos de interés																		
Futuros bono 10 años primer vencimiento	151,83	896,33	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Mercado de renta fija privada en euros																		
Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																		
3 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Font: https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_2.pdf

Així amb aquestes dades, si considerem uns valors de renda anual per explotació de 10.666 €/ha per a conreu de secà, de 22.744 €/ha per a conreu de regadiu i de 5.615 €/ha per a finques forestals, paràmetres definits per col·lectius oficials d'agrònoms estatals a nivell informatiu per al municipi, obtindrem els següents valors de sòl.

$$\begin{aligned} \text{Regadiu} \quad V &= \frac{22.744 \text{ €/ha}}{1,12 \%} = 20.307 \text{ €/ha} \\ \text{Secà} \quad V &= \frac{10.066 \text{ €/ha}}{1,12 \%} = 8.987 \text{ €/ha} \\ \text{Forestal} \quad V &= \frac{5.615 \text{ €/ha}}{1,12 \%} = 5.013 \text{ €/ha} \end{aligned}$$

Efectivament, tal com s'apuntava en l'apartat precedent, els valors de mercat per terrenys amb aquestes situacions coincideixen amb el seu valor inicial com terrenys agrícoles. D'acord amb les dades oficials del Ministeri de Agricultura, Pesca, i Alimentació, els valors inicials de la terra a Catalunya oscil·len entre els 9.814 euros/ha per secà i els 24.062 euros/ha per terrenys de regadiu.

Les valoracions que consten a les taules següents procedeixen de la recollida de dades de les unitats provincials dels serveis d'estadística de les conselleries d'agricultura de les comunitats autònomes. L'origen de les dades són les transaccions realitzades a les diferents unitats territorials per cada tipus de cultius.

PRECIO DE LOS CULTIVOS HERBÁCEOS DE SECANO MÁS BARBECHO
POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS
Evolución 2019 y 2020

CC.AA	2019	2020	Variación precios	
	(Euros/ha)	(Euros/ha)	(Euros/ha)	(%)
GALICIA	16.826	16.892	66	0,4
P. DE ASTURIAS				
CANTABRIA				
PAIS VASCO	13.386	15.081	1.695	12,7
NAVARRA	13.442	13.908	466	3,5
LA RIOJA	9.991	10.279	288	2,9
ARAGON	4.136	4.022	-114	-2,8
CATALUÑA	9.859	9.814	-45	-0,5
BALEARES	20.194	19.627	-568	-2,8
CASTILLA Y LEON	6.357	6.501	144	2,3
MADRID	6.058	6.891	833	13,7
CASTILLA LA MANCHA	5.184	5.118	-66	-1,3
C. VALENCIANA	7.513	7.606	93	1,2
R. de MURCIA	4.865	5.172	307	6,3
EXTREMADURA	3.719	3.868	149	4,0
ANDALUCIA	11.866	11.621	-245	-2,1
CANARIAS	42.385	38.147	-4.239	-10,0
ESPAÑA	7.079	7.100	21	0,3

PRECIO DE LOS CULTIVOS HERBÁCEOS DE REGADÍO
POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS
Evolución 2019 y 2020

CC.AA	2019	2020	Variación precios	
	(Euros/ha)	(Euros/ha)	(Euros/ha)	(%)
GALICIA	15.626	16.049	423	2,7
P. DE ASTURIAS				
CANTABRIA				
PAIS VASCO	19.453	20.064	611	3,1
NAVARRA	16.539	16.798	259	1,6
LA RIOJA	22.016	22.633	617	2,8
ARAGON	14.348	14.146	-202	-1,4
CATALUÑA	24.092	24.062	-31	-0,1
BALEARES	27.042	26.382	-660	-2,4
CASTILLA Y LEON	12.772	12.943	171	1,3
MADRID	18.092	19.040	948	5,2
CASTILLA LA MANCHA	15.666	15.670	4	0,0
C. VALENCIANA	31.594	31.009	-585	-1,9
R. de MURCIA	34.743	36.648	1.906	5,5
EXTREMADURA	15.058	15.589	531	3,5
ANDALUCIA	29.011	28.771	-240	-0,8
CANARIAS	83.188	74.869	-8.319	-10,0
ESPAÑA	17.552	17.575	23	0,1

Font: https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/encuestadepreciosdelatierra2020_tcm30-576897.pdf

D'altra banda, si es comprova l'Informe Anual del Mercat Immobiliari Rústic (IAMIR) elaborat pel Ministeri d'Hisenda i Funció Pública l'any 2021, en el que es defineixen àmbits territorials homogenis a partir dels quals s'estudien les compravendes realitzades per a trobar preus unitaris segons les característiques i l'ús del sòl, es pot apreciar que ens trobem amb la mateixa franja de valors, definint un valor de 11.723 €/ha per a terrenys de conreu de secà a l'àmbit central de Girona.

Així, atès que les finques objecte de valoració corresponen majoritàriament a conreu de secà, podem adoptar un valor de 9.814 €/ha, ó 0,9814 €/m² com a valor inicial d'acord amb els càlculs justificats que es troben dins les dades de l'estudi estadístic del Ministeri de Agricultura, Pesca, i Alimentació.

3. ANNEX JUSTIFICACIÓ DE VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL URBANITZAR

3.1. CRITERIS DE CàLCUL

Per al càlcul dels valors de l'aprofitament de la unitat reparcel·lable acudirem al previst al Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, que estableix les condicions detallades de la valoració en el seu article 27, Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, segons el qual :

1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística en la qual els propietaris exerciten la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i llevat d'existència d'acord específic subscrit per la totalitat d'aquests amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre si o, si s'escau, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, el sòl es taxa pel valor que els correspondria acabada l'execució, en els termes que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.

2. En cas que algun propietari no pugui exercitar la facultat de participar per causa de la insuficiència dels drets aportats per rebre una parcel·la edificable resultant de l'actuació, el seu sòl es taxa pel valor que estableix l'apartat anterior, descomptades les despeses d'urbanització no realitzades i incrementades en la taxa lliure de risc i la prima de risc corresponents a les dites despeses, de conformitat amb l'apartat 3 de l'article 22 d'aquest Reglament.

D'acord amb l'article 27 del Reglament de valoracions de la Llei de Sòl aprovat pel Decret 1492/2011, el valor del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, situació en la qual es troba el polígon, s'obindrà segons el previst a l'article 22 del propi reglament per a la valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons àmbit espacial homogeni, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Els valors de repercussió de cadascun dels usos considerats als que fa referència l'apartat anterior es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = [V_v / K] - V_c$$

On:

VS: Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl

E_i: Edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metres quadrats de sòl

VRS: Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

V_v: Valor en venda del metre quadrat d'edificació d'ús considerat pel producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les financeres, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.

V_c: Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar totes les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

3.2. VALORS DE VENDA

El reglament valora el sòl urbà no edificat pel mètode residual estàtic. Amb aquesta finalitat es realitza un estudi de mercat de sòl industrial de zones properes o altres que recull mostres amb característiques similars o assimilables a les tindran els nous establiments a construir al sector. Així, consultant les diferents ofertes publicades en la web dels principals operadors de la zona, s'han trobat les següents mostres que poden servir de referència per a formular la valoració de l'àmbit objecte de la reparcel·lació.

El següent quadre mostra el detall de les referències localitzades amb l'objecte de trobar el valor de repercussió del sòl industrial del sector.

Font	Referència	Localitat	Sup. Construïda (m²)	Preu (€)	Preu unitari sostre/m²	Correcció antiguitat / estat	Preu unitari de càcul
Habitacleia 1	i4798004413078	Girona	5.148,00	6.000.000,00	1.166 €/m²sc	0,88	1.324 €/m²sc
Habitacleia 2	i4798003649564	Massanes	4.982,00	4.938.700,00	991 €/m²sc	1,00	991 €/m²sc
Habitacleia 3	i4670004336868	Anglès	7.500,00	6.200.000,00	827 €/m²sc	1,00	827 €/m²sc
Habitacleia 4	i5020004002247	Palafolls	6.870,00	4.809.000,00	700 €/m²sc	0,80	875 €/m²sc
Habitacleia 5	i9590004387767	Vilamalla	6.814,00	2.763.000,00	405 €/m²sc	0,67	602 €/m²sc
Habitacleia 6	i4670004337510	El Far d'Empordà	13.760,00	12.995.000,00	944 €/m²sc	1,00	944 €/m²sc

El valor mig de les mostres cal corregir-lo atès que algunes de les mostres són naus de segona mà amb antiguitats que van fins als 15 anys tot i que es troben en un estat de conservació normal. Per això, en les mostres que sigui necessari, s'aplica un coeficient corrector que varia d'acord amb el previst a l'annex II del reglament de valoracions de la Llei del Sòl aprovat pel Decret 1492/2011 per a edificacions que assoleixen el 35% de la seva vida útil assignada pel mateix decret, 35 anys en el cas d'edificacions industrials. Així, el valor mig finalment a considerar, una vegada aplicat el factor de correcció per comercialització del 10%, és de 834,55 €/m².

3.3. VALOR DEL COEFICIENT K

El reglament de valoració fixa com a caràcter general un valor de $k=1.40$, no obstant aquest coeficient pot ser augmentat o reduït en funció, entre altres, de la dinàmica immobiliària, tot i que la variació del valor K no podrà ser mai superior a 1,50 ni tampoc inferior a 1,20. A efectes de la present valoració, atesa la mancança de sòl industrial al municipi, és previsible que la seva comercialització sigui àgil i per tant es pugui reduir aquest valor un 15% fins a 1,20.

3.4. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ - [Vc]

Per a la valoració de les despeses de construcció prenem com a referència les dades del Boletín Económico de la Construcción, BEC 344, del quart trimestre de 2025, corregides per a la província de Girona amb la disminució del 8% tal com preveu el propi BEC.

	Industrial
Construcció:	529,00
salut, honoraris i permisos	62,54
província de Girona -8%	-47,32
Despeses construcció:	544,22

3.5. VALOR DE REPERCUSSIÓ PER SOSTRE [VRS]

Aplicant els paràmetres obtinguts a la fórmula del mètode residual estàtic fixat a l'article 22 del RLV

$$VRS = [Vv / k] - Vc$$

	Industrial
Valor venda	834,55 €/m²sc
K	1,20 €/m²sc
Valor construcció	544,22 €/m²sc
Valor de repercussió sostre	151,25 €/m²sc

3.6. MOSTRES JUSTIFICACIÓ VALOR DE REPERCUSSIÓ



20 Fotos 1 vídeo

Nave industrial Carrer can pau birol. Nave en vent... 6.000.000 €

Girona - Mas Xirgu

5.148m² - 1.166€/m²

Referencia NAV_1924 Conjunto de 2 naves tipo C en venta, posibilidad de venta por separado. Ubicadas en la ciudad de...

Avisame si baja



17 de 21



14 fotos

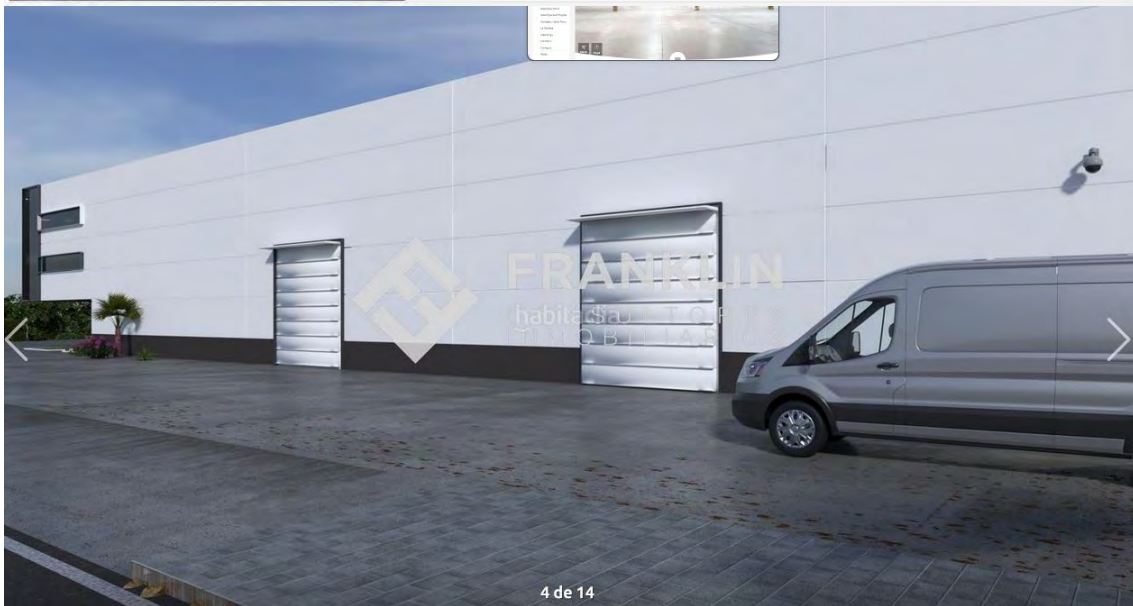
Nave industrial Barrio zona industrial. Aislada

Massanes

4.982m² - 991€/m²

Nave industrial aislada tipo C Nave en proyecto 3.840 m² en planta baja 1.042 m² de oficinas en dos plantas Puertas TIR...

4.938.700 €



4 de 14



10 de 14



Nave industrial Carretera d'osor. Aislada

6.200.000 €

Anglès

7.500m² - 827€/m²

Nave logística aislada, tipo C Nave en proyecto 6.800 m² de planta baja industrial 700 m² de oficinas Altura libre de 1...

21 fotos 1 vídeo

VISTO



3 de 22



20 de 22



Nave industrial en Palafolls. Nave industrial en ve... 4.809.000 €

Palafolls

6.870m² - 700€/m²

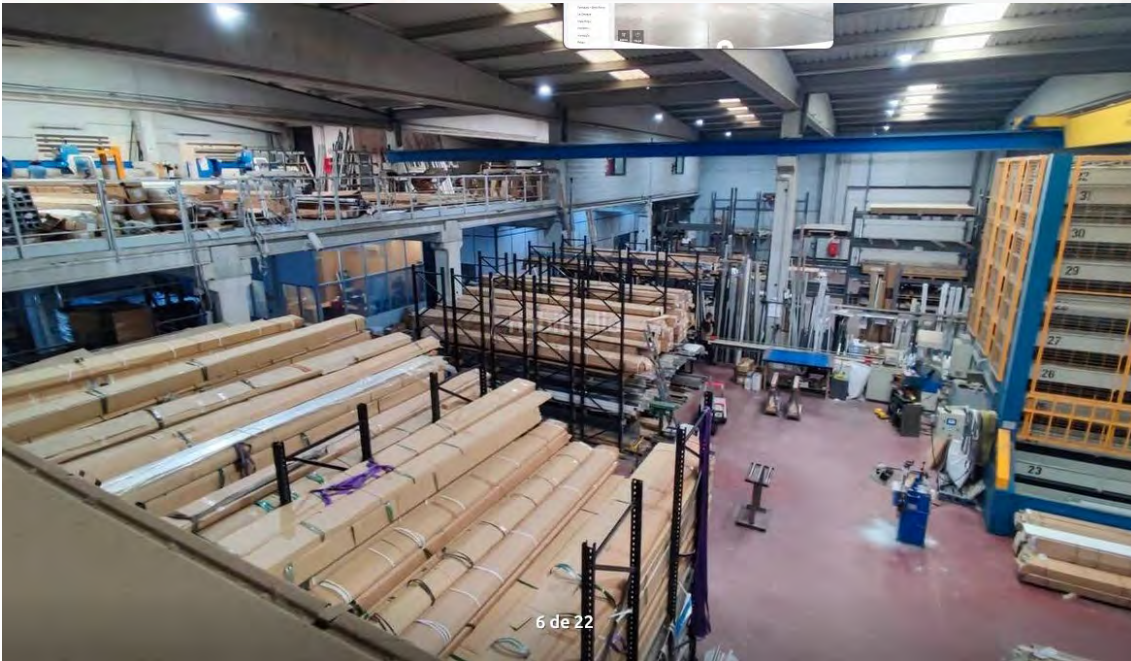
Nave industrial en venta situada en el poligono industrial de Pla de la Mata del municipio de Palafolls, Barcelona.

Na...

Premium



22 fotos



6 de 22



14 de 22



36 fotos

Nave industrial en Vilamalla. En vilamalla

Vilamalla

6.814m² - 405€/m²

Ubicación y accesibilidad: Nave industrial en venta situada en el Polígono Industrial Empordà Internacional, en Vilamalla...

2.763.000 €

ha bajado 276.300 €



13 de 36



24 de 36



10 Fotos

Nave industrial Lloc pp les pedroses. Aislada con ... 12.995.000 €

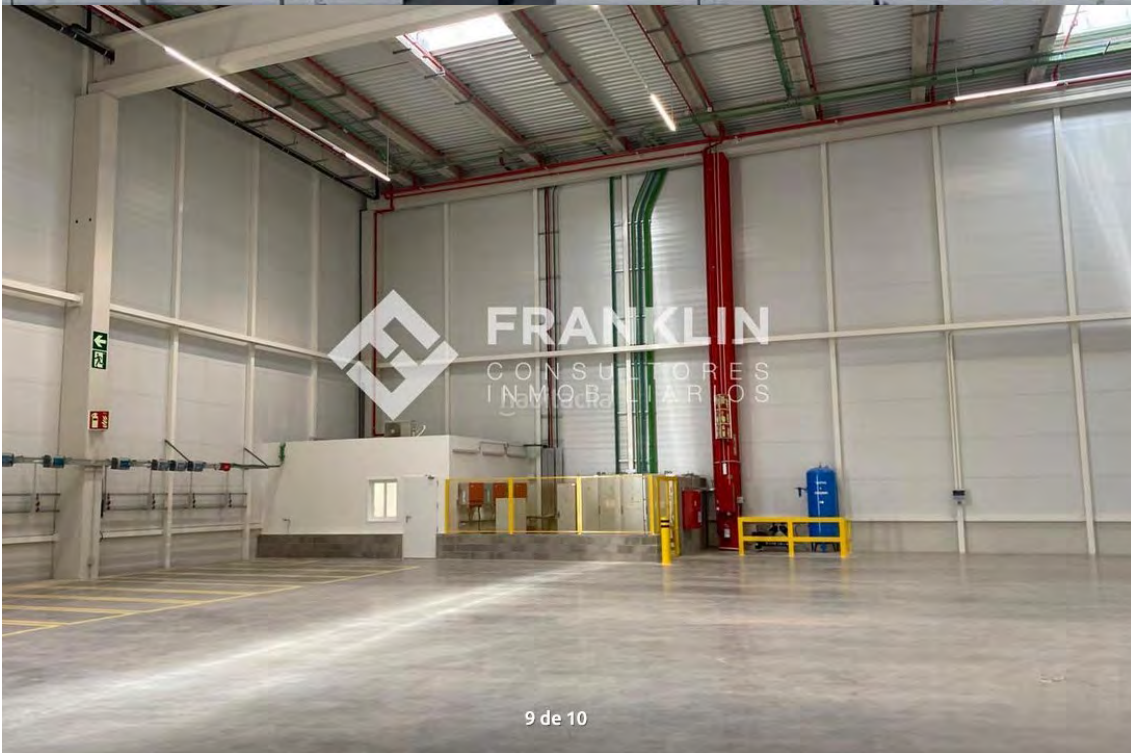
Far d'Empordà (El)

13.760m² - 944€/m²

Plataforma logística aislada, tipo C 12.960 m2 de planta baja Altura de 13 metros 800 m2 de oficinas en primera planta 2...



4 de 10



9 de 10

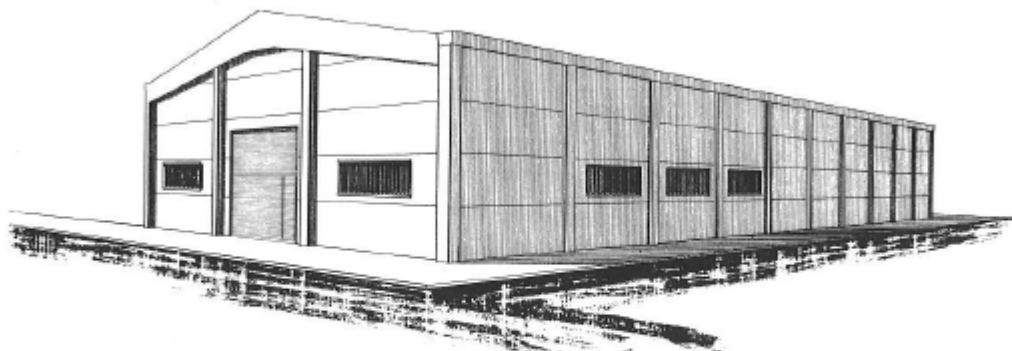
Nº 344
TRIMESTRE
4

2025 AÑO LXXXVII



BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

NAVE INDUSTRIAL



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	5,78	Fontanería	4,89
Cimentación	35,96	Material sanitario y grifería	4,18
Estructura, pórticos y correas	120,43	Electricidad	27,21
Saneamiento	34,55	Vidriería	2,05
Albañilería gruesa	90,92	Pintura	3,13
» cubierta	67,72	Total	529,98
» solados	67,84	Seguridad y salud, 2 %	10,60
» acabados interiores	4,90	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,8 %	62,54
» ayudas a industriales	6,32	Total €/m²	603,12
Yesería y cielorrasos	33,08		
Cerrajería	6,20		
Carpintería exterior	12,24		
» interior	2,58		

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para la cimentación y red de albañiles. – **Cimentación:** Zapatas rígidas de hormigón (1,20 m profundidad) en pilares y riostra perimetral de unión, cimentación corrida en paredes interiores zona oficinas. – **Estructura:** Pórticos hormigón armado con riostra-canal a ambos lados de la nave y viguetas de hormigón armado autorresistentes. – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Placas prefabricadas de hormigón de 12 cm, sin acabados posteriores por ambas caras. Divisiones interiores: fábrica de ladrillo hueco de 10 cm. – **Albañilería cubierta:** Placa metálica grecada con aislamiento térmico incorporado, lucernarios (12 % superficie de la cubierta) de PVC, translúcido, incluyendo aspiradores estáticos. – **Albañilería solados:** Pavimento de hormigón de 15 cm con mallazo de 15.15-5 colocado sobre enchado de grava y acabado con grano de cuarzo de 3 mm de grueso, terrazo zona oficinas y gres en aseos. – **Albañilería acabados interiores:** Revoco y posterior alicatado en aseos, rodapié de mármol prefabricado en zona oficinas. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y placas lisas en cielorraso oficina y aislante térmico en cielorraso de la nave. – **Cerrajería:** Rejas perfiles laminado en frío en ventanas. – **Carpintería exterior:** De hierro en ventanas y puertas basculantes metálicas en acceso nave. – **Carpintería interior:** De madera en interior oficinas. – **Fontanería:** Acometida en hierro y derivaciones en cobre, sólo agua fría. – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, grifería calidad normal. – **Electricidad:** La necesaria para iluminación, no se ha contado la propia de la industria. – **Vidriería:** Luna de 3 mm (vidrio doble). – **Pintura:** Al plástico en interior oficinas y al esmalte sobre los elementos metálicos.

Se ha considerado que las oficinas ocupan un 5 % de la superficie de la nave.

Aparatos iluminación (200 Lux) supone un incremento de 4,86 €/m².

En caso de realizarse los cerramientos exteriores con bloques de hormigón hueco, a cara vista, de 20 cm de espesor, se deberá incrementar el precio en 4,51 €/m².

VII. ANNEX. RELACIÓ DE PROPIETARIS DEL SECTOR

NOTA SIMPLE

DATOS DE LA FINCA

Esta finca ha sido identificada a los efectos de situarla dentro del plano parcelario, con la referencia catastral número: 2690601/DG8329S/0001/TS.

Datos Registrales:

Tomo : 3419
Libro: 61 de RIUDELLOTS DE LA SELVA
Folio: 153
Finca: 1205

Identificador Unico de Finca Registral: 17018000617371

DESCRIPCION:

URBANA: PORCION DE TERRENO, sita en Riudellots de la Selva, de extensión superficial de ocho mil seiscientos metros cuadrados. LINDA: al Norte, María Pibernat y Concepción Grahil; Este, Asunción Triola; sur, Juan Mir, mediante camino y resto de finca matriz, Oeste, Jose Sitjas. Sobre dicha finca, con cerramiento metálico sobre zócalo de bloques de hormigón y con pavimento del mismo material, se han construido los edificios e instalaciones industriales de las características que a continuación se señalan: a) Nave de ciento ocho metros de largo por veintinueve y medio de ancho, con una superficie de tres mil ciento ochenta y seis metros cuadrados, construida con muros de bloque de hormigón laterales y ladrillo tochana frontales y techado de uralita y estructura metálica compuesta de treinta y seis columnas de "I" de 400; 18 pórticos de viga "I" de 240; 24 vigas longitudinales de "Z" de chapa de 2mm, la nave tiene una altura de seis metros al muro y de 10,5 metros en la cumbre. En el interior de esta nave existe un recinto de oficina y almacén, de construcción metálica y de cristal de 4m.x 4m. x 5m. de altura. B) **CASETA** de transformador en ladrillo y tejado de uralita de 3m. x 11m.x 5m de altura. C) **CASETA** del vaporizador de 1,5m. x 5m. x 2m. de altura. D) **CASETA** DE COMPRESOR DE 3m. x 2m. x 2,5m. de altura. En los edificios referidos, se encuentran instalados los elementos que a continuación se detallan y que constituyen una unidad industrial, consistente en la elaboración de placas machiambradas de escayola: Silos metálicos de escayola -dos-: 1 con capacidad de 120.000 Kg. y otro de 100.000 Kg., construidos con chapa de hierro de 6 mm., pintados interiormente con pintura fisotrópica; soportes de estructura metálica, en perfiles laminados de 140 y 120; escalera de subida a la parte superior; cuatro tubos metálicos de carga; chimenea. Vises alimentación y elevador escayola: 2 vises de 400 mm., diámetro y 3m. de longitud; accionamiento por motoreductor Sincron de 4 CV a 80 rpm; 1 elevador de 7m. de altura, aproximadamente, con 42 congilones fijados a una banda de goma; capacidad 30.000 Kg./hora; accionamiento motoreductor de 2 CV; 2 vises de 400 mm. diámetro y 3 m. de longitud; accionamiento por motoreductor Sincron de 4 CV, a 80 rpm. Equipos dosificación: escayola: Báscula gravimétrica marca Blitz, pesada máxima 750 Kg. con cilindro neumático; mezcladora en seco accionada por



motor de 2 CV. vis de 200 mm. diámetro y 4 m. de longirud, accionado por motor de 1 CV. doble sentido de giro. Agua. 2 equipos, compuestos cada uno por. 1 depósito para 600 l. con sondas de nivel, 1 motoreductor de 1/8CV. para accionamiento mariposa vaciado. Mezcladora escayola y agua -dos-. Consta cada una de. 1 soporte, 1 tolva de acero inoxidable de 1200 l de capacidad, 2 agitadores servidos por motor de 3 Cv. a 900 rpm., 2 cilindros hidráulicos para volteo, 1 cilindro hidráulico para apertura de escotilla. Moldeadores de placas -dos-: Dos máquinas moldeadoras de placas de 32 moldes c/u., para placas de 6 cm. marca Gerlach. consta cada una de: 1 cámara de 32 moldes -16 + 16-, 1 soporte, 2 grupos hidráulicos, cada uno, con 2 motobombas de 15 CV. y 7,5 CV, 2 pistones hidráulicos empujadore, 1 parrilla accionamiento hidráulico, 1 campana de aspiración de aire, con tuberías y extractores, 1 foso de desagüe, construido en hormigón de 30 cm. de dimensiones 2,5m. x 8m. x 2m. de profundidad. Equipo de recogida de placas. Puente grua compuesto de . Pórtico de 20m. x 2m. x 3m. de alto, en perfil laminado en frio, viguetas de I de 400 y soportes de I de 140, Motoreductor de 3 CV para traslación, Motoreductor de 3 CV. para elebación, polipaasto por accionamiento nemático, compresor de 1.5 CV., pinza distanciadora con 32 brazos, accionados por 32 pistones neumáticos, 2 distanciadores neumáticos. Pinza para alimentar secadero numero 3 con placas de 10 cm. accionada por motoreductor de 4 CV y con polipasto de 600 KG en un pórtico de pilares de grey de 120 y vigas de I de 120, de 3m. x 4m. x 3m. de altura. Secadero, de tres cuerpos de 60m x 10m. x 3m. de obra civil, muros exteriores de hormigón armado de 20 cm., muros de separación interior de hormigón armado de 10 cm., techo ded ladrillo cpon zonas de refractario en las cámaras. fosas de 7m. x 10m. x 2,4 m. de profundidad y de 71m. x 10m. x 0,4m. de profundidadd, 3 cadenas transportadoras de 74 m. de longitud entre ejes y 3m. de anchura c/u., 2 grupos hidráulicos de 15 Cv., 6 cilindros hidráulicos, 3 ventiladores contrífugos de 48.000 m3./h. motor de 60., 3 ventiladores centrífugos de 22.000 m3/h. de 40 CV., 6 motoreductories de 2 CV con freno, 6 ventiladores auxiliares quemadores de 3 Cv., 3 ventiladores auxiliares quemadores de 4 CV., 9 quemadores propano de 260.000 Kcal./hora, 18 quemadores propano de 150.000 Kcal./hora, 3 equipos regulación gas para quemadores de 260.000, 6 equipos regulación gas para quemadores de 150.000. Polipasto recogida secadero: Puenete grua de iguales características que el de salidad de modeadores, salvo que el pórtico es 3 m. más largo, pinza fija, de accionamiento neumático. Empaquetadora: 1 chasis soporte, 1 carro ajustador, 1 carro transportador, 1 plataforma giratoria, 1 pinza fija de accionamiento hidráulico, en pórtico de perfiles laminados de 100 de 1,2 m. x 1,2 m. x 3m. de altura, 1 grupo hidráulico con motovomba de 15 Cv., 1 báscula Mobba de 50 Kg. para comprobación. Horno retráctil: Horno retráctil de embalajes, marca Micron-Errani, tipo Oiun, nº WC. 40-120. Voltaje 220 KW. 5,5, construcción metálica de chapa de 1,5 mm-; dimensiones 3,4m x2,5m. x2,5m. de altura, con paneles interiores de fibra de vidrio y ladrillos refractorios en la parte del hogarm cadena transportadora de 5m x 2m., motoreductores acconamento cadena transportadora de 3 CV, 23 ventiladores para aire caliente de 4 CV., 1 quemador de propano de 70.000 Kcal. /hora. Instalación propano 1 compresor Ingersoll-Rand, para descarga de cisternas de 7,5 CV., 1 tanque metálico de 113 m2 de capacidad, 1 vaporizador de gas con caldera incorporada de 20 Kg./cm2 de presion de trabajo, red de tuberías, válvulas registros. Transformador y distribucion energia electrica: 1 interruptor disyuntor de alta 25.000 V., 1 armario de distriución por zonas. RED eéctrica: línea complementarioa T-2, línea rensión T-1, línea caseta descarga propano T-2, línea grupo máquinas producción placas línea grupo secadores. Cuadro baja tesión; 1 armario de mando y manora secadores, 9 armarios de mando y quemadres, 1 armario conmutación grupos



hidráulicos cadenas secaderos, 1 armario de mando y maniobra modeadores, 2 armarios de mando moldeadoras, 1 armario de maniobra pinza distanciadora, 1 armario de manibora pinza descarga, 1 armario de maniobra y mando y empacquetadora, 1 armario de maniobra y mando horno, 1 armario de bomba pozo, 1 armario de bomba alimentación máquinas. Red agua: 1 bomba sumergible de 15.000 l/h. caudal, 1 bomba alimentación grupo de presión de 30.000 l/h para Tabic 1 y tuberías de servicios, 1 bomba alimentación, máquinas Gerlach, de 30.000 l/h red de tuberías, desagües, canales registros. Extintores: 2 extintores de 50 KG, con carro, 2 extintores de 25 Kg. con carro, 15 extintores de 12 Kg. 5 de ellos en Tabic I- 1 extintor de 10 kg y 2 extintores de 3 kg. Le corresponde las referencias catastrales números 2690601DG8329S0001TS y 000800800DG83G0001ZM.

TITULO:

Titular/es:

INMOSELVA S.L., con NIF B58027632
Participación : la total finca

Título : COMPRAVENTA
Notario/Autoridad: Eduardo Peña Belsa
Población : GIRONA
Fecha documento : 14/12/1985
Inscripción : 4ª
Fecha inscripción: 05/06/1986
Tomo/Libro/Folio : 1650/22/9
Finca : 1205

CARGAS:

1) HIPOTECA

A favor de : BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A., con CIF A28000727
Capital : 960.000,00 euros
Interés ordinario : dos años hasta un máximo del 8,25%
Interés de demora : dos años hasta un máximo del 12,25%
Costas : 144.000,00 euros
Plazo : hasta el 27/11/2014
Tasación : 960.000,00 euros

Constituida en escritura autorizada por el notario de SANTA COLOMA DE FARNERS, Javier García-España Serra, el veintisiete de noviembre de dos mil dos, protocolo número 1525, que motivó la inscripción 8ª de la finca número 1205, al folio 127 del tomo 2537, libro 37 de RIUDELLOTS DE LA SELVA.

2) HIPOTECA

A favor de : PLAZIT IBERICA PLASTIC SOLUTIONS S.A. UNIPERSONAL,
con DNI/CIF A17043308
Capital : 850.000,00 euros
Interés ordinario : hasta un máximo del 3,0%
Interés de demora : hasta un máximo de 68.000,00 euros
Costas : 90.000,00 euros
Plazo : en garantía de las deudas de la deudora PT POLIMER
TECNIC S.L., vencidas y pendientes de vencimiento y las devengadas y que se



devenguen a partir del día uno de julio de dos mil doce y hasta el treinta de junio de dos mil diecisiete.

Tasación : 1.750.000,00 euros

Constituida en escritura autorizada por el notario de SANTA COLOMA DE FARNERS, María Dos Anjos González, el tres de julio de dos mil doce, protocolo número 741, que motivó la inscripción 10ª de la finca número 1205, al folio 153 del tomo 3419, libro 61 de RIUDELLOTS DE LA SELVA.

3) Nota fiscal, cuatro años, Impuesto de TP/AJD, fecha 02/08/2012, al margen de la inscripción 10ª.

4) Nota fiscal, cuatro años, Impuesto de TP/AJD, fecha 02/08/2012, al margen de la inscripción 10ª.

PRESENTACION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

Santa Coloma de Farners, a 13 de octubre de 2023.

ADVERTENCIAS:

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 31 de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD) y de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, queda informado: 1) De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los tados personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados en los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. 2) Coforme al artículo 6 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s



o derecho/s inscrito/s en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. 3) El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio. 4) La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario o cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. 5) De conformidad con la instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral o ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. 6) En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA DE FARNERS.



(*) C.S.V. : 2170189924A17050

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 2170189924A17050



Información Registral expedida por



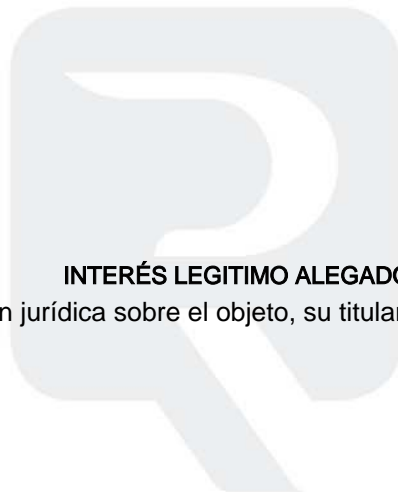
Registrador/a de la Propiedad de SANTA COLOMA DE FARNERS

CA FRANCESC MORAGAS 28
17430 - SANTA COLOMA DE FARNERS
Telefono : 972.84.09.58
Fax : 972.84.03.16

Correspondiente a la solicitud formulada por



con DNI/CIF: 4 [REDACTED]



INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : F39UH65U

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



NOTA SIMPLE

DATOS DE LA FINCA

Esta finca ha sido identificada a los efectos de situarla dentro del plano parcelario, con la referencia catastral número: 17159A0/0200100/0000/QA.

Datos Registrales:

Tomo : 2605
Libro: 39 de RIUDELLOTS DE LA SELVA
Folio: 163
Finca: 2021

Identificador Unico de Finca Registral: 17018000625291

DESCRIPCION:

RUSTICA: PORCION DE TERRENO, cultivo regadio, sito en el término de Riudellots de la Selva, formada por la parcela número CIEN, del polígono 2 del Catastro de Rústica, y ocupa una superficie de nueve mil ochocientos ochenta y un metros cuadrados. LINDA: al Norte, con fincas de Gerundense de Plásticos; al Sur, parte con la parcela número 101 de Joan Costa Congost y parte con camino; al Este, parte con el Mas Bonmati de Pere Garriga Bou y parte con camino; y al Oeste, parte con camino, parte con finca de Gerundense de Plásticos.

TITULO:

Titular/es:

PERCAM SACOSTA S.L., con NIF B64073596
Participación : la total finca

Título : APORTACION
Notario/Autoridad: María Dos Anjos González
Población : SANTA COLOMA DE FARNERS
Fecha documento : 20/12/2016
Protocolo : 1599
Inscripción : 5ª
Fecha inscripción: 06/03/2017
Tomo/Libro/Folio : 2605/39/163
Finca : 2021



CARGAS :

1) Nota fiscal, cuatro años, Impuesto de TP/AJD, fecha 06/03/2017, al margen de la inscripción 5ª.

PRESENTACION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

Santa Coloma de Farners, a 6 de septiembre de 2023.

ADVERTENCIAS:

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 31 de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD) y de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, queda informado: 1) De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados en los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. 2) Conforme al artículo 6 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscrito/s en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. 3) El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el



Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio. 4) La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario o cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. 5) De conformidad con la instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral o ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. 6) En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA DE FARNERS.



(*) C.S.V. : 2170189925A27E7A

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



VIII. DOCUMENT COMPRESIU

1. OBJECTE DEL DOCUMENT.

L'objecte d'aquest document és la definició d'un sector de sòl urbanitzable delimitat per a usos i activitats productives com a extensió del sector Ponent de Polingesa i de les unitats d'actuació UA 16, Friselva, en unes finques ara sòl no urbanitzable, parcialment ocupades per edificacions industrials ja existents amb anterioritat a l'aprovació del planejament urbanístic vigent de Global Polimers SL per així completar la urbanització d'aquest àmbit del municipi i permetre la producció i desenvolupament de l'empresa.

Això significa la modificació de la documentació gràfica pel que fa a la delimitació del sector i l'establiment de l'ordenació detallada de l'àmbit així com la modificació de la normativa urbanística que concreta la regulació del nou sectors amb la màxima concreció per aconseguir l'objecte descrit i permetre el seu immediat desenvolupament d'acord amb el previst als articles 58 i 99 del TRLU.

2. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

2.1. ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Tal com s'ha avançat, atès l'objecte d'aquest document, el seu contingut preveu la modificació de la documentació gràfica pel que fa a la delimitació del sector i establiment de l'ordenació detallada de l'àmbit amb la màxima concreció que permeti el seu immediat desenvolupament d'acord amb el previst a l'article 58 del TRLU. També preveu la modificació de la normativa urbanística que enumera els sectors urbanitzables del municipi i estableix els seus paràmetres i condicions que s'han d'observar en el seu desplegament.

2.2. DETERMINACIONS NORMATIVES

La modificació del planejament vigent suposa la modificació de l'article 108 que enumera els sectors aptes per urbanitzar del municipi i l'addició d'un article 133 tris, que detalla els objectius, criteris, paràmetres que ha d'observar el sector en el seu desplegament.

El nou contingut d'aquests articles és el següent:

Article 108.- Sectors de planejament de les NNUU

Aquestes normes divideixen el sòl apte per urbanitzar en els sectors següents:

PP-2, PP-3

PP-4 (Can Mestres)

PP-5 Destinat a serveis generals.

PP-6 (Can Calvet) i PP-7 (Can Masgrau) de tipus residencial

PP-8 (Polígon Llevant)

PP-9

PP-10 Ampliació Sector UA-16 "Friselva"

PP-11 Industrial

...

Article 133-tris.- SECTOR PP-11 industrial

Definició

Es tracta d'un sector parcialment consolidat per edificacions industrials el desenvolupament del qual permetre consolidar el creixement del teixit urbanitzat com extensió del sector Polingesa Ponent i ampliació de Friselva

Objectius

Completar la urbanització del carrer de l'Arboç de manera coordinada amb l'ampliació del sector Friselva i millorar la vialitat de l'entorn.

Ampliar el sòl industrial per tal de reordenar l'activitat de l'empresa ara en producció i garantir la seva viabilitat.

Disposar d'uns espais lliures en un entorn amb important presència d'edificacions industrials, per això, en aquest àmbit la totalitat de les cessions destinades a equipaments es preveuran com a espais lliures.

Paràmetres bàsics del sector

Superfície del sector PP-11:	17.593 m ² sl
Índex d'edificabilitat bruta:	0,50 m ² st./m ² sl
Sostre màxim:	8.803 m ² st
Cessions d'aprofitament:	15% del sostre de nova implantació
Condicions d'ús:	

Industrial: s'admeten els usos d'indústria de categoria primera, segona, tercera i quarta.

S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.

Comercial: es permeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria, admetent les cafeteries, restaurants, bars i similars per a ús intern del sector.

Oficines: s'admeten solament les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

Sanitari: s'admet solament el de dispensari, consultori i ambulatori. No s'admetran els centres sanitaris d'internament.

Religiós i cultural: s'admeten solament els dedicats a formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.

Recreatiu: s'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses del sector.

Esportiu: s'admeten solament les instal·lacions esportives per al personal de les empreses del sector.

Ordenació detallada del sector

La documentació gràfica concreta la zonificació i l'ordenació detallada del sector amb l'objecte de poder facilitar el desplegament urbanístic de forma immediata.

Paràmetres urbanístics del sector

Qualificació:	Indústria PP-11
Tipologia:	Aïllada - entre mitgeres
Edificabilitat neta	0,6138 m ² /m ²
Edificabilitat màxima	8.803 m ² st
Alçada màxima	9 m
Reculades: carrer/fons	Segons alineacions
Parcel·la mínima:	Parcel·la única
Intensitat d'usos	1 establiment/1000 m ² st

Condicions d'execució

Sistema d'actuació de reparcel·lació modalitat compensació bàsica

El desplegament es preveu en un únic polígon corresponent a l'àmbit del sector.

El seu desenvolupament es preveu en termini d'un any comptador des de l'aprovació definitiva de la modificació.

La viabilitat resultant s'ajustarà al previst pel futur creixement del sòl urbà en els plànols d'ordenació de les NNSS de Planejament i al traçat del camí rural que connecta el sector amb el sòl urbà.

Altres condicions

Afeccions legals per normativa d'aviació civil

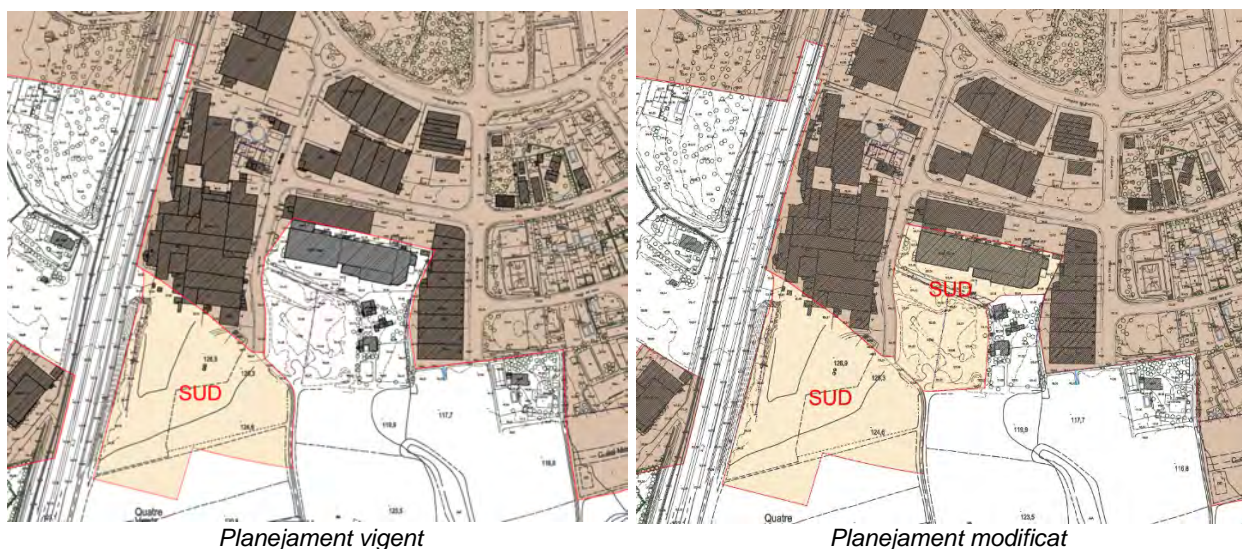
S'incorpora a l'expedient els següents aspectes normatius i els corresponents plànols d'ordenació també amb caràcter normatiu.

Normativa Aplicable i Criteris de Referència. Servituds aeronàutiques establertes conforme a la Llei 48/60, de 21 de juliol (BOE 176, de 23 de juliol) sobre Navegació Aèria, i Decret 584/72, de 24 de febrer (BOE 69, de 21 de març) de servituds aeronàutiques, modificat per Reial Decret 1189/2011, de 19 d'agost (BOE 204, de 25 d'agost), i per Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril (BOE 118, de 17 de maig). Reial Decret 378/1988, de 8 d'abril, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques establertes a l'aeroport de Girona-Costa Brava (BOE 99, de 25 d'abril de 1988, amb correcció d'errades en BOE 129, de 30 de maig de 1988). Proposta de servituds aeronàutiques contingudes en el Pla Director de l'Aeroport de Girona aprovat per Ordre FOM/2614/2006 del Ministeri de Foment de 13 de juliol de 2006 (BOE 189, de 9 d'agost), definides d'acord amb el Decret de servituds aeronàutiques i els criteris vigents de l'Organització d'Aviació Civil Internacional (OACI).

Afeccions sobre el Territori. Una part del terme municipal es troba inclosa a les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Girona. En els plànols que s'adjunten com a Annex, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona que afecten aquest municipi, les quals determinen les alçades (respecte al nivell del mar) que no ha de fer cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

2.3. DETERMINACIONS GRÀFIQUES

Les determinacions gràfiques que resulten modificades responen al contingut de la modificació normativa i afecten els plànols P1. A Règim urbanístic del sòl (Terme municipal) i P3 Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable, sector A12 i sector A13. on es delimita el nou sector que es proposa.



2.4. PARÀMETRES DE LA MODIFICACIÓ

Les determinacions d'aquesta modificació suposen l'alteració del règim del sòl amb la classificació d'unes finques, ara sòl no urbanitzable, que es delimiten com a sòl urbanitzable per a usos productius. El quadre anterior mostra la comparació dels paràmetres del planejament vigent amb els resultats de la proposta de modificació que es formula. Les superfícies de la classificació de sòl que resulten afectades per modificació es detallen en el següent quadre:

**QUADRE D'APROFITAMENT URBANÍSTIC MODIFICACIÓ NSP DELIMITACIÓ SECTOR PP-11
RIUDELLOTS DE LA SELVA**

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SÒL

	VIGENT		MODIFICACIÓ		DIFERÈNCIA
Sòl urbà	167,06 ha	12,58%	167,06 ha	12,58%	
Sòl urbanitzable	132,39 ha	9,97%	134,15 ha	10,11%	1,76 ha
Sòl no urbanitzable	1.028,11 ha	77,44%	1.026,35 ha	77,31%	-1,76 ha
Forestal	107,2069		107,2069		
Agrícola	791,5478		789,7872		-1,76 ha
Erm	70,3149		70,3149		
Sistemes	59,0419		59,0419		
Total municipi	1.327,57 ha	100,00%	1.327,57 ha	100,00%	

Pel que fa a l'ordenació detallada del sector que es delimita, el següent quadre mostra la distribució del sòl.

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SÒL

	SUD-PP11	
Total àmbit	17.606 m² sol	100,00%
Vialitat interior	249 m² sol	1,41%
Equipament		
Espai lliure	3.015 m² sol	17,12%
Total sistemes	3.264 m² sol	18,54%
Zona Industrial P11a	14.342 m² sol	81,46%

L'edificabilitat de sostre industrial i la intensitat d'activitats es detalla en el següent quadre:

QUADRE SUPERFÍCIES DE SOSTRE

	SUD-PP11	
Edificabilitat neta sector	Total	AU
Zona Industrial P11a	8.803 m²	1.320 m²
Total edificabilitat proposada	8.803 m²	1.320 m²
Edificabilitat activitats	0,5000	
Total edificabilitat	0,5000	

QUADRE DE DENSITATS D'HABITATGE I ACTIVITATS

	SUD-PP11	
Densitat del planejament	Activitats	
	4	activitats
Densitat	2,27	act/ha

3. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT ARTICLE 97 DEL TRLU.

L'article 97.1 del TRLU estableix que les modificacions del planejament vigent han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

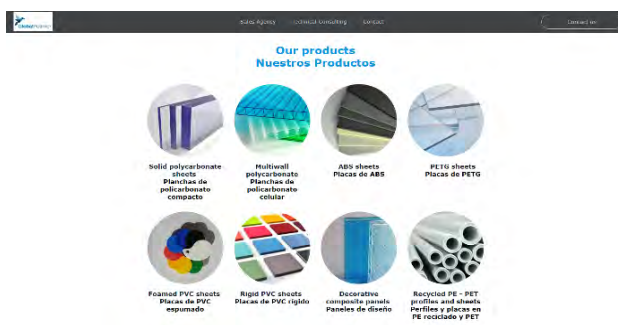
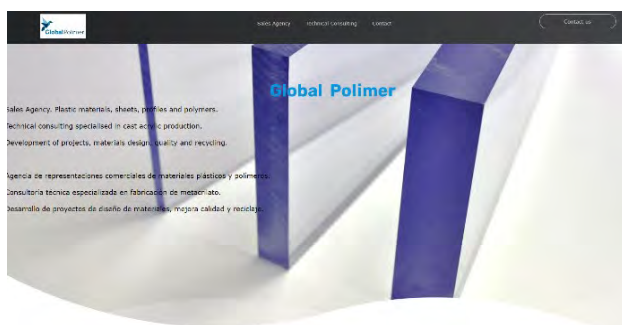
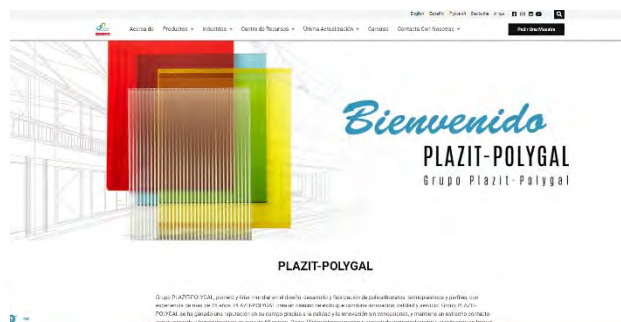
3.1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ.

La necessitat de formular aquesta modificació de l'ordenació de les NSP en aquest àmbit respon, en primer lloc, a la disfunció que es produeix entre les determinacions del planejament general i la realitat de l'existència d'una nau industrial plenament productiva que es localitza en sòl no urbanitzable, amb tots els inconvenients que això suposa en la gestió dels actius de l'empresa i l'autorització administrativa de les petites actuacions que són necessàries per facilitar el desplegament de la seva activitat.

En segon lloc, es fa necessària la modificació atès que la capacitat productiva i organitzativa de l'empresa es veu compromesa per la manca d'espai on localitzar les seves ampliacions i activitats auxiliars. Unes activitats que en determinats moments s'han fet ocupant temporalment sòls també rústecs.

Aquests dos aspectes justifiquen la necessitat de modificar el planejament vigent i classificar les finques delimitades com a sòl urbanitzable previ a la seva transformació per aconseguir les dotacions pròpies del sòl urbanitzat i així garantir la prosperitat de l'empresa Global Polímer SL

L'empresa Global Polímer del grup Plazit-Polygal (<https://plazit-polygal.com/es/>) és una empresa pionera i líder mundial en el disseny, desenvolupament i fabricació de policarbonats, termoplàstics i perfils, amb experiència de més de 45 anys. El Group PLAZIT-POLYGAL s'ha guanyat una reputació en el seu camp gràcies a la qualitat i la innovació sense concessions, i manté un estret contacte amb el mercat i brinda serveis a més de 60 països. Opera filials internacionals i centres de comercialització i distribució a tot el món.



L'abast del seu mercat comprèn el camp de l'arquitectura, el disseny d'interiors, la comunicació visual, el bricolatge, l'horticultura, parets acústiques, plaques òptiques extra fines i la fabricació.

Les instal·lacions principals es troben a Riudellots de la Selva en dues edificacions, l'original edificada l'any 1974 i la més moderna l'any 2000.





Instal·lacions actuals de Global Polímer a Riudellots de la Selva

3.2. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT

L'oportunitat de tramitar la present modificació puntual en aquest moment es fa palès per dues qüestions:

La primera raó que justifica l'oportunitat respon a la necessitat actual que té l'empresa de disposar de més espais per desenvolupar la seva activitat una vegada li resulta insuficient l'espai de 5000 m² que va ocupar en una primera ampliació, una nau industrial edificada en sòl urbà, just a la seva banda nord, a continuació de l'existent de 4400 m² i que ara resulta insuficient. La impossibilitat, tant tècnica com econòmica, que suposaria traslladar l'activitat d'aquestes dues naus a un nou emplaçament requereix poder resoldre l'ampliació en la finca immediata de la banda de migdia de l'edificació primigènia.

En segon lloc, l'oportunitat de promoure la modificació és resultat de la dinàmica urbanística de la zona on també es preveu una ampliació del sòl urbanitzable en una finca immediata a la de Global Polímer, SL, per permetre l'ampliació de les instal·lacions de Friselva, una situació paral·lela a la del cas que es proposa. Les dues actuacions es troben a banda i banda del camí de l'Arbós, i el desenvolupament coordinat de les dues actuacions permetrà la urbanització completa d'aquest vial amb la seva secció i dotació de serveis definitiva cosa que facilitarà en gran manera la mobilitat d'aquesta part de la zona industrial del municipi amb les millors condicions.

3.3. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA

La conveniència de la present modificació puntual es justifica per l'objectiu facilitar l'activitat productiva d'una empresa en un moment social i econòmicament complex en què es fa necessari afavorir el desplegament de l'activitat econòmica als municipis i al país per les sinergies que això genera cap a la població i l'efecte dinamitzador que té cap a altres sectors.

També és convenient prosseguir amb la promoció de la present modificació atès que amb l'actuació que es preveu amb l'ampliació de Friselva, amb la urbanització del camí de l'Arboç, les finques ara de Global Polímers resultaran molt accessibles i podran ser objecte d'actuacions no desitjables, sense control, circumstància que es podrà evitar amb la promoció proposada, ja que s'assignaran usos a aquestes finques i quedaran controlades pels seus propietaris i activitats.

3.4. JUSTIFICACIÓ DE LA CONCURRÈNCIA DE L'INTERÈS PÚBLIC I EL PRIVAT

Pel que fa a la concurrència de l'interès públic i privat de la modificació que es tramita cal atendre els següents aspectes:

L'interès públic de la modificació es justifica bàsicament en els següents aspectes:

- Ampliar l'oferta de sòl productiu del municipi amb una regulació urbanística adequada que faciliti el desenvolupament d'activitats econòmiques en un emplaçament on aquesta vocació és evident.

- Corregir les disfuncions normatives observades en l'emplaçament d'una activitat pròpia del sòl urbanitzat que fins ara s'ha mantingut en sòl no urbanitzat.
- Millorar la funcionalitat de xarxa viària en aquest àmbit del municipi.
- Obtenir la cessió d'un espai lliure públic en un entorn on el planejament no n'ha previst i que pot suposar una certa descongestió i un referent en un entorn altament edificat.

D'altra banda, pel que fa a els interessos privats, cal citar els següents aspectes:

- L'empresa disposarà de l'espai necessari per a l'ampliació de la seva activitat i localització d'activitats auxiliars en un entorn immediat al qual ara ocupa, facilitant la seva viabilitat econòmica i productivitat.

4. SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I LICÈNCIES

Amb la tramitació d'aquest document, els àmbits afectats per les noves determinacions es troben subjectes a la suspensió de llicències que estableix l'article 73.2 del TRLU, segons el qual, l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic n'obliga l'administració competent a acordar aquesta mesura en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. Per això, es formula aquest apartat amb les consideracions establertes als articles 102, 103 i 104 del RLU.

D'acord amb l'establert a l'article 74.1, els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències per a àmbits determinats no poden durar més d'un any en el cas regulat per l'apartat 1 de l'article 73, o de dos anys en cas d'acumulació dels supòsits regulats pels apartats 1 i 2 de l'article 73. Si no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, la suspensió regulada per l'apartat 2 de l'article 73 pot tenir una durada màxima de dos anys.

L'acord s'haurà de publicar al butlletí oficial corresponent, i s'haurà de referir, en qualsevol cas, l'àmbit grafiat. Tota la documentació d'aquest expedient, plànols inclosos, ha de restar a disposició del públic en les oficines de l'ajuntament al llarg del termini de suspensió.

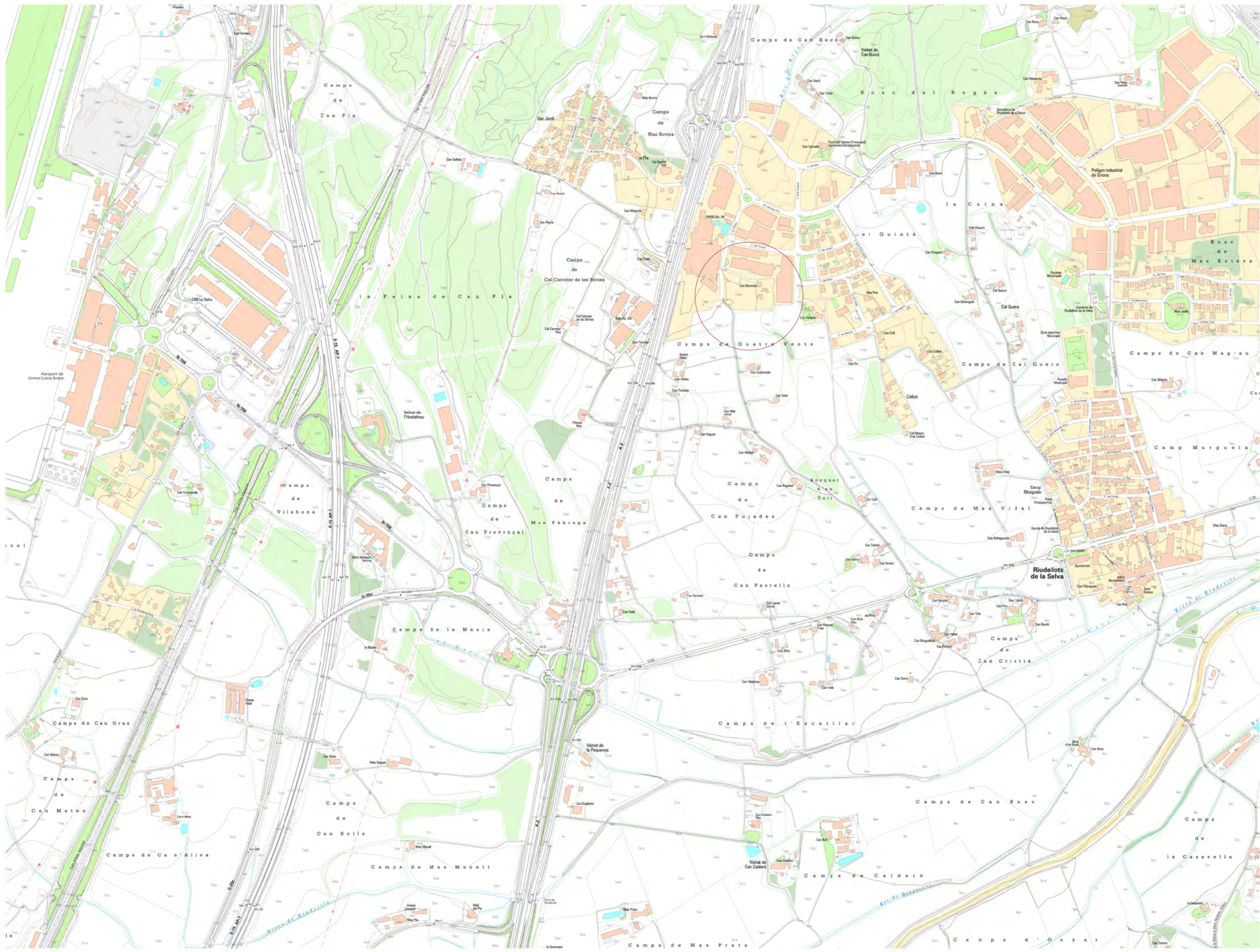
Per tot això, la documentació gràfica d'aquest document incorpora el plànol dels **àmbits** del sòl urbà subjectes a suspensió. La documentació concreta a l'escala adequada i amb detall i claredat suficient aquests àmbits subjectes a suspensió de tramitació de procediments.

Pel que fa a l'**abast de les determinacions** d'aquesta suspensió, es preveu als exclusius efectes de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial en l'àmbit que es delimita.

La **durada de la suspensió** serà d'un any d'acord amb el previst a l'article 74.1 del TRLU.

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- _1.2 Emplaçament de l'àmbit d'actuació
- _3.2c Planejament vigent. Classificació del sòl
- _4.1 Planejament modificat. Classificació del sòl
- _4.2b Planejament modificat. Ordenació detallada àmbit
- _7. Àmbit suspensió de llicències



MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11

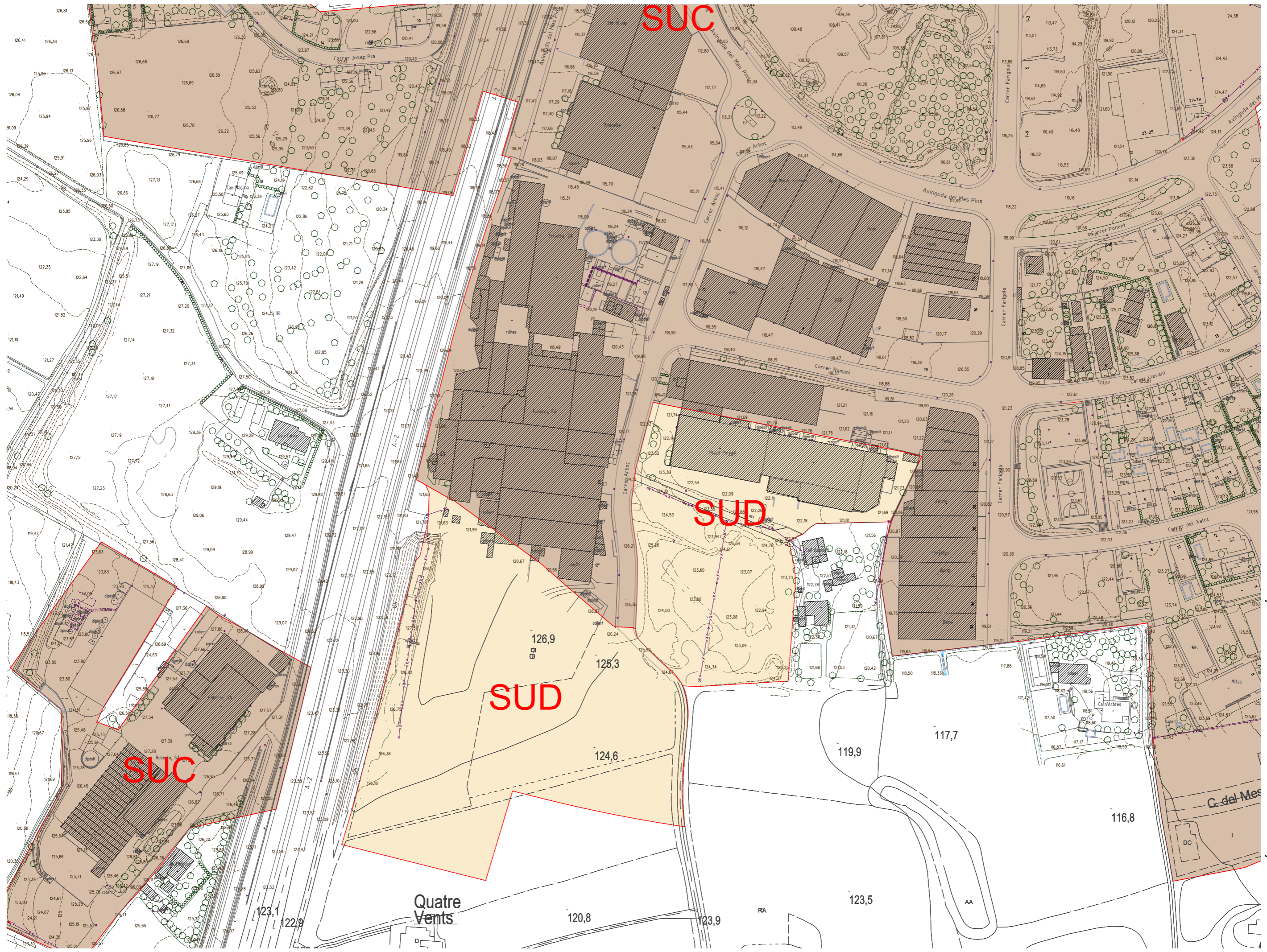
AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

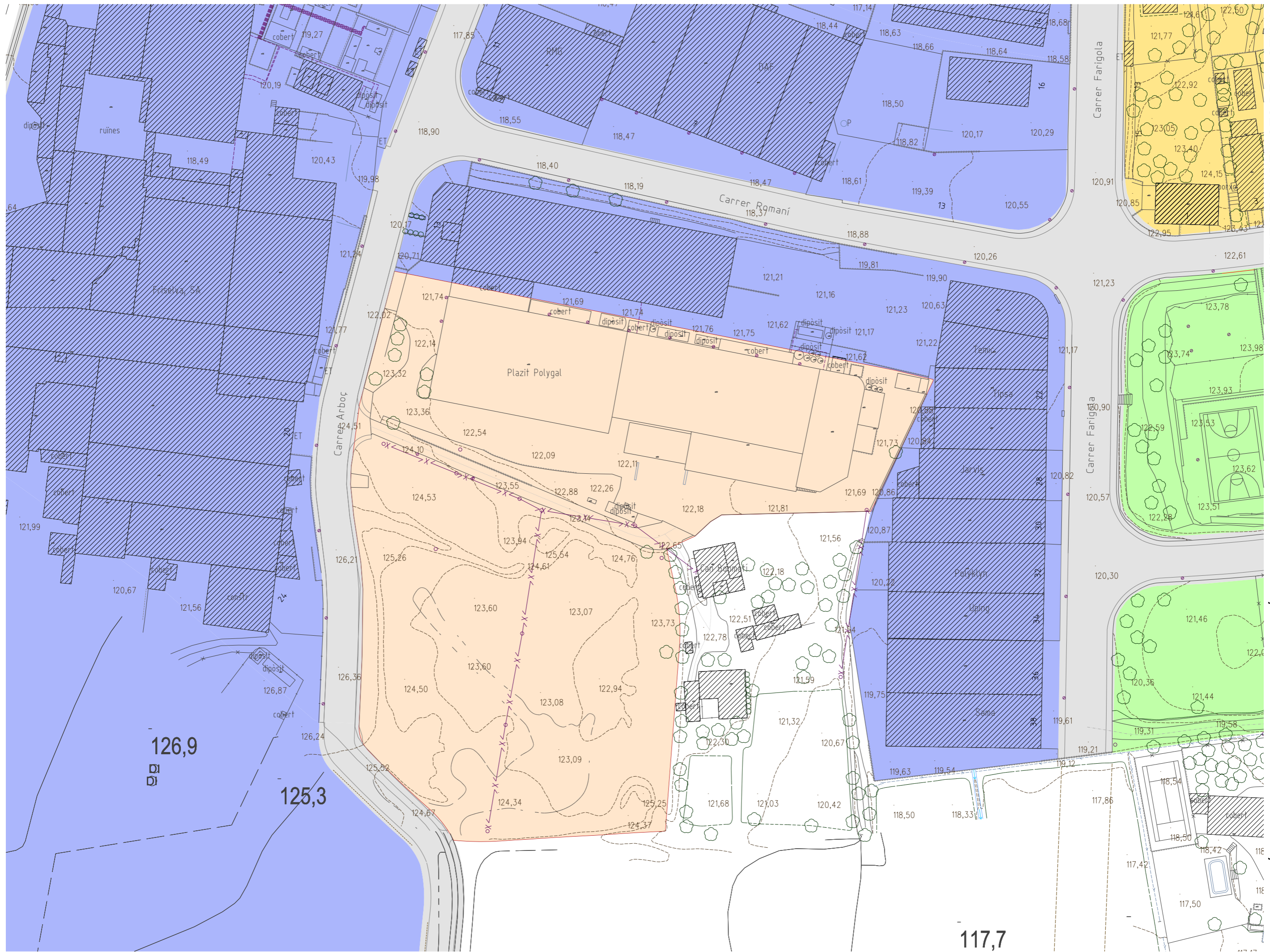
1.2 IMPLANTACIÓ TERRITORIAL DEL MUNICIPI

22.05.2024 - JUNY 2024 - GENER 2026

ESCALA 1/10000

VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte





MODIFICACIÓ DE LES NSP PER A LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PP-11 AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

7.

ÀMBIT SUSPENSÍO DE LICÈNCIES

ESCALA 1/1000

VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte

22.05.2024 - GENER 2026