

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE
RIUDELLOTS RESPECTE A L'AMPLIACIÓ
DE LES INSTAL·LACIONS DE FRIGORIFICS COSTA BRAVA**

PROMOTOR
FRIGORIFICS COSTA BRAVA SA

EQUIP REDACTOR
PAU-CD, SLP
NÚRIA DíEZ, arquitecta

Octubre 2012

CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ DE LES NNSS

1.	MEMORIA DE LA INFORMACIÓ	3
1.1	INTRODUCCIÓ	3
1.1.1	Finalitat del document	3
1.1.2	Iniciativa i promoció	3
1.1.3	Redacció de la MP-NNSS	3
1.1.4	Marc legal	4
1.2	L'AVANÇ DE PLA I L'ISAP	4
1.2.1	L'Avanç de la modificació de les NNSS	4
1.2.2	Requeriments ambientals	5
1.2.2.1	El risc d'inundació	5
1.2.2.2	Definició dels objectius ambientals del pla	9
1.2.3	Les alternatives plantejades.	12
1.2.4	L'Informe de Sostenibilitat Ambiental Preliminar	16
1.2.5	L'Avaluació ambiental preliminar	20
1.2.5.1	Informe del Serveis Territorials d'Urbanisme de Girona	21
1.2.5.2	El Document de Referència de l'OTAAGI	23
1.2.5.3	Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua	24
1.3	EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC	25
1.3.1	Planejament vigent i normativa de referència	26
1.3.2	El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines	35
1.3.3	El Pla Director Urbanístic de l'Àrea Urbana de Girona	37
1.3.4	El Planejament sectorial	39
1.4	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	42
2.	MEMORIA DE L'ACTUACIÓ	45
2.1	L'ACTIVITAT PROPOSADA	45
2.1.1	Justificació i oportunitat	45
2.1.2	Característiques de les instal·lacions proposades	46
2.2	L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	49
2.2.1	Procedència de la MP-NNSS	49
2.2.2	Objectius de l'ordenació proposada	49
2.2.3	Justificació de la solució adoptada	50
2.2.4	Adequació de la proposta al planejament vigent	53
2.2.5	Característiques de la MP-NNSS	55
2.2.6	En el sòl urbà – Polígon d'Actuació	56
2.3	MEMÒRIA SOCIAL	59
2.4	MEMÒRIA AMBIENTAL	59
2.4.1	Objectius i requeriments ambientals	60
2.4.2	Anàlisi del medi receptor	61

2.4.3	Diagnosi ambiental	61
2.4.4	Contrast ambiental d'alternatives	63
2.4.5	Justificació ambiental de l'ordenació	64
2.4.6	Impactes i mesures de protecció	64
2.5	POTENCIAL D'IMPACTE I CRITERIS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	65
2.6	AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA	66
2.7	MEMÒRIA ECONÒMICA.	66
2.7.1	AVALUACIÓ ECONÒMICA	66
2.7.1.1	Obligacions econòmiques	67
2.7.1.2	Repercussions obra urbanitzadora	67
2.7.1.3	Fons disponibles	69
2.7.2	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	69
2.7.2.1	Marc legal.	69
2.7.2.2	Objectius de l'informe	69
2.7.2.3	Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.	69
2.7.2.4	Estimació de l'impacte en les finances públiques.	69
2.7.2.5	Conclusió de l'informe de sostenibilitat econòmica	70
2.8.	MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ	71
2.8.1	Sistema d'actuació.	71
2.8.2	Pla d'etapes	71
2.8.3	Projecte d'urbanització	71
2.8.4	Projecte de reparcel·lació	71
2.8.5	Simultaneïtat de les obres d'urbanització i d'edificació	72
2.8.6	Sòls que han de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta	73
2.9	PAUTES DE PROCEDIMENT	74
3.	NORMATIVA URBANÍSTICA	77
4.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	81
ANNEX 1: NOTES REGISTRALS DE LES FINQUES INCLOSES EN MP-NNSS		

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ

1.1.1 FINALITAT DEL DOCUMENT

La finalitat de la present Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Riudellots de la Selva (MP-NNSS) és la d'ordenar l'ampliació de les actuals instal·lacions industrials de Frigoríficos Costa Brava amb la finalitat de poder unificar en una única instal·lació tot el procés productiu que porten a terme.

De forma prèvia a aquest document es va redactar i tramitar l'Avanç de pla a on:

- a) es va exposar la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial,
- b) es va presentar l'avantprojecte de l'actuació i llurs característiques fonamentals,
- c) es va elaborar una diagnosi raonada del potencial impacte ambiental i una exposició dels criteris d'integració paisatgística i de les mesures correctores que es proposen, per tal de procedir al tràmit d'Avaluació Ambiental preliminar d'acord amb el que estableix la legislació ambiental vigent.

1.1.2 INICIATIVA I PROMOCIÓ

La iniciativa de la redacció de la present MP-NNSS és de la societat **Frigoríficos Costa Brava SA** amb NIF A-17013657297 i adreça a la carretera de Riudellots a Riudellots de la Selva s/núm. del municipi de Riudellots.

Tal i com s'estableix a l'apartat 3 de l'article 101 del 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, de 22 de febrer, i referint-se a les modificacions dels POUM, determina que:

"L'iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les"

En conseqüència la societat promotora es competent per la redacció de la MP-NNSS, si bé és l'ajuntament de Riudellots de la Selva qui assumeix aquesta iniciativa.

1.1.3 REDACCIÓ DE LA MP-NNSS

La redacció de la present MP-NNSS ha estat contractada a l'empresa **PAU-CD S.L.P.**, (PROJECTES D'ARQUITECTURA I URBANISME CANOSA-DÍEZ, SLP), representada per l'arquitecta **Núria Díez Martínez**, amb qui col·labora l'advocada urbanista **Clara Maymi Ladron**, en l'assessorament jurídic de la MP-NNSS

Ha col·laborat en el present projecte:

- l'empresa "**Geoservei Projectes i Gestió Ambiental, SL**" representada per l'ambientòloga **Anna Pibernat** i el geòleg **Joan Solà**, en la redacció de la documentació ambiental i paisatgística

- l'empresa "**ABM Serveis d'Enginyeria i Consulting SL**" representada pels enginyers de ponts i camins **Rober Mas i Ricard Ruíz de Morales** en la redacció de l'estudi d'inundabilitat de la riera Riudevila.

1.1.4 MARC LEGAL

El marc legal per a l'actuació proposada el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant LU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU).

L'ordenació del municipi de Riudellots de la Selva està definida per les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió del dia 19 de novembre de 1997 (DOGC 02.08.1999), posteriorment es va aprovar el 20 d'abril de 2006 (DOGC 16.06.2006) el Text refós de la Normativa Urbanística de les NNSS del municipi.

Les vigents NNSS classifiquen de sòl no urbanitzable els terrenys que es proposen per ampliar aquest sòl industrial

1.2. L'AVANÇ DE PLA I L'ISAP

1.2.1 L'AVANÇ DE LA MODIFICACIÓ DE LES NNSS

Al mes de març de 2012 es va procedir a la redacció i tramitació de l'Avanç de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Riudellots de la Selva i es va sotmetre al tràmit d'Avaluació Ambiental preliminar.

L'Avanç de Pla es desenvolupa per l'àmbit territorial on es planteja la possibilitat d'ampliar les instal·lacions industrials, situats en el sòl no urbanitzable.

La documentació de l'Avanç de Pla detallava les següents concrecions:

- Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la concurrència dels requisits exigits per la Llei d'urbanisme i pel seu Reglament per a la implantació de l'activitat.
- L'avantprojecte de l'actuació, el qual ha referir-se a la superfície ocupada per l'activitat i per les construccions i instal·lacions, i a llurs característiques fonamentals.
- Una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen, que haurà de ser informat preceptivament per l'òrgan competent.
- L'informe de sostenibilitat ambiental preliminar amb els continguts que determina l'article 100 del Decret 305/2006 (RLUC), per tal que l'autoritat ambiental pugués emetre el seu corresponent informe.

L'Ajuntament de Riudellots de la Selva va trasmetre l'Avanç de Pla, l'Informe de Sostenibilitat Ambiental Preliminar i l'Estudi d'Inundabilitat, als Serveis Territorials de Girona del Departament de Territori i Sostenibilitat – Oficina d'Acció i Avaluació Ambiental- en data 07 de maig de 2012, amb núm d'expedient OTAAGI20120101.

1.2.2 REQUERIMENTS AMBIENTALS

La diagnosi ambiental, amb la descripció dels requeriments ambientals, està detallada a l'ISAP. En aquest document s'analitza el risc d'inundació atès que és un condicionant ambiental important en la futura ordenació de l'àmbit

1.2.2.1 EL RISC D'INUNDACIÓ

Els terrenys on es preten ampliar les instal·lacions de Frigorífics Costa Brava, limiten a l'est amb la riera de Riudevila, en aquest tram aquest curs presenta unes condicions de desguàs i d'inundació que en la situació actual provoquen una afecció important en aquets terrenys. Els promotors d'aquesta modificació varen encarregar a la societat ABM Serveis d'Enginyeria i Consulting SL la redacció d'un estudi de riscos d'inundació de la Riera Riudevila. Aquest Estudi es va incorporar a la documentació presentada per a l'avaluació ambiental preliminar i a l'Agència Catalana de l'Aigua, que va emetre el corresponent informe.



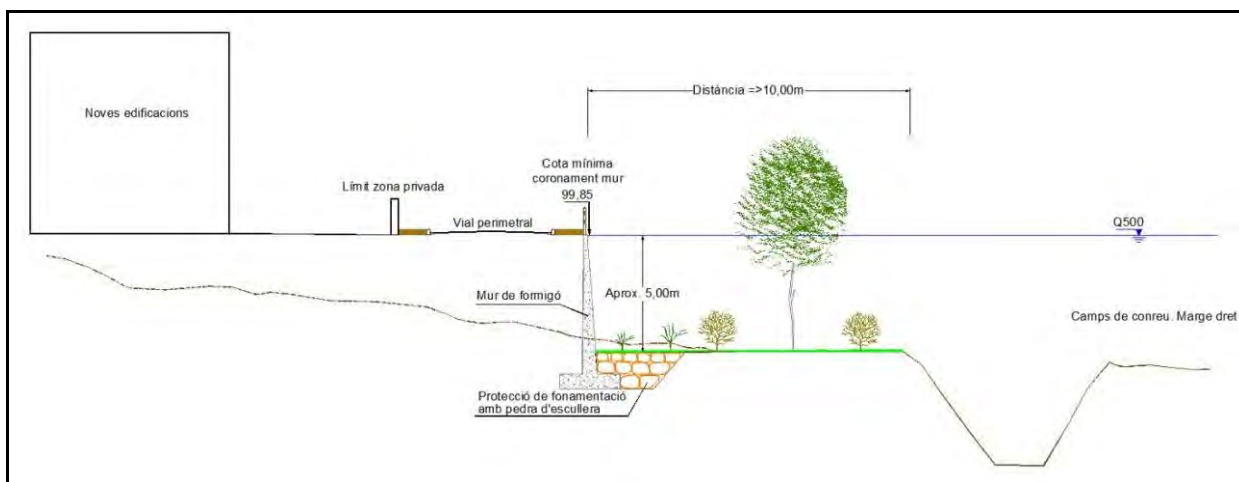
Delimitació de les zones inundables. Estat actual

Per evitar la inundació per avingudes de 500 anys de període de retorn de l'àmbit l'Estudi de Riscos d'Inundació va estudiar i analitzar diferents propostes amb l'objectiu de millorar el comportament hidràulic i de desguàs d'aquest tram del curs mitjançant actuacions complementàries fora de l'àmbit del sector:

MODIFICACIÓ NNSS RIUDELLOTS DE LA SELVA
AMPLIACIÓ "UA-15 FRIGORÍFICOS COSTA BRAVA"

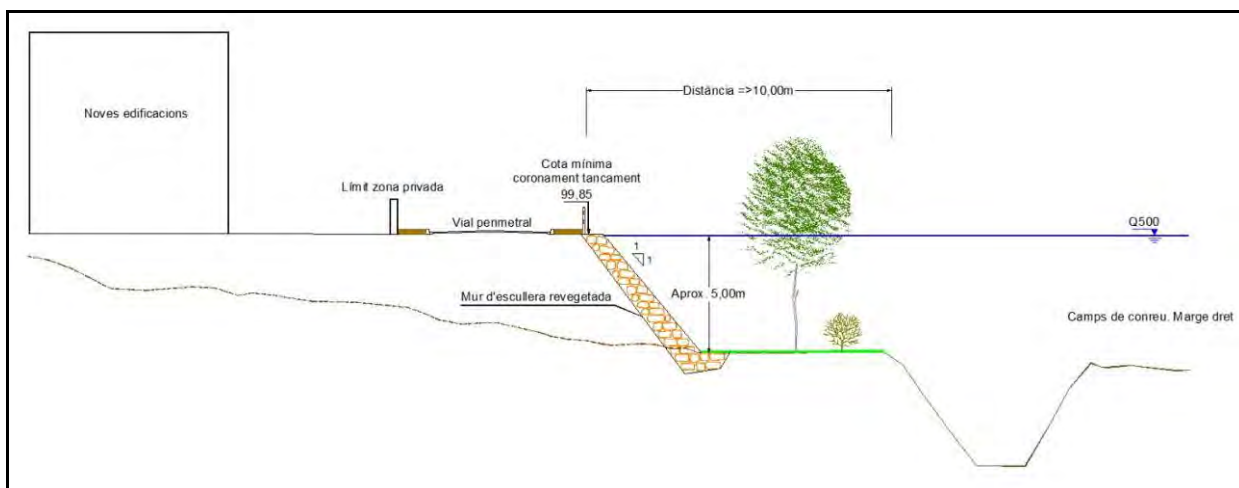
APROVACIÓ INICIAL

- **Proposta A.** Consistia en elevar i protegir tot l'àmbit on es vol ubicar l'ampliació de les instal·lacions per aconseguir un nivell superior que la cota de l'aigua per avingudes de 500 anys de període de retorn. Es deixaria al mateix nivell topogràfic actual una franja de terreny de 10,00m d'amplada que confronta amb la llera, franja destinada a possibilitar les tasques de manteniment i accés de la riera. El tancament hidràulic consistiria en la construcció d'un mur de formigó d'alçada mitja de 5 metres entre el vial i la franja de 10 metres de protecció de la riera.



Proposta A: Secció tipus proposta inicial amb terraplenat i mur de formigó

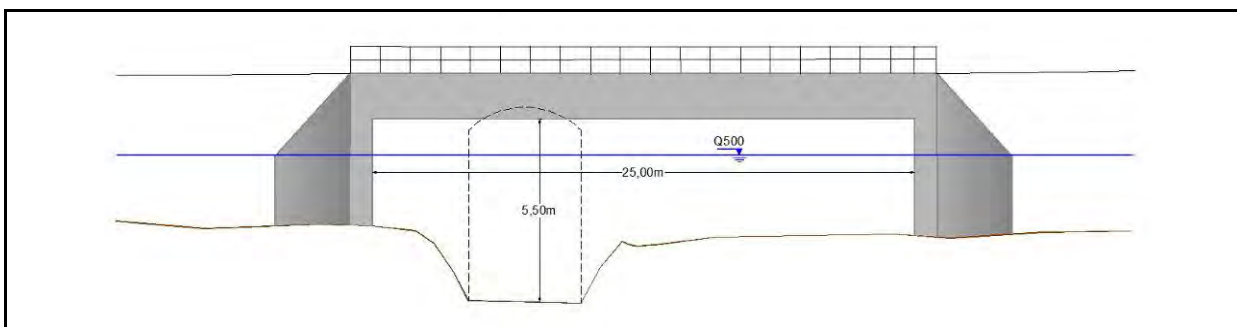
Una possible alternativa pel que fa a la tipologia estructural de la protecció seria una estructura amb un matell de pedra d'escullera, amb la mateixa alçada de 5 metres que el mur de formigó i amb una inclinació 1:1 (H:V) en que es podria revegetar la cara vista per a una millor integració ambiental de l'estructura. A continuació, es grafia la secció tipus de l'alternativa:



Proposta A: Secció tipus proposta inicial amb terraplenat i mur d'escullera

- **Proposta B.** Com s'explica a l'Estudi d'Inundabilitat es produeix un entollament d'aigua en la zona degut principalment al terraplenat d'accés al pont de la carretera C-25 en el tram que intercepta les lleres de la riera Riudevila i l'Onyar.

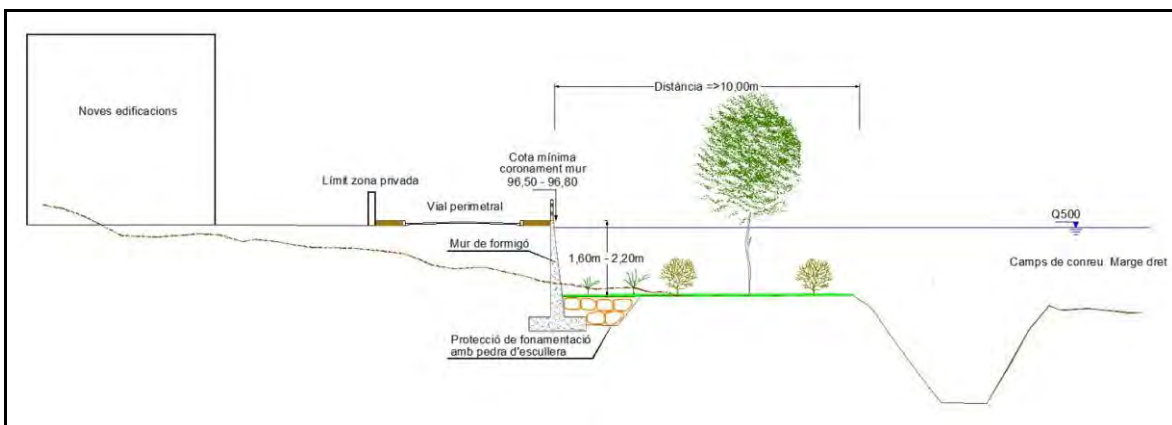
Com a proposta complementaria a l'actuació de protecció dels terrenys, es planteja la substitució de l'actual estructura del pont de la ctra. C-25, el qual presenta actualment unes dimensions molt reduïdes i una capacitat de desguàs insuficient per avingudes extraordinàries de la riera. La nova proposta preveia la implantació d'un nou pont amb una estructura d'una sola llum de 25,00m d'amplada, sense piles intermitges, i amb una alçada lliure entre la cota inferior del tauler i la cota de fons de llera de 5,50m. A continuació, es grafia la secció tipus de la nova estructura:



Proposta B. Proposta d'ampliació del pont del Riudevila sota la C-25 .

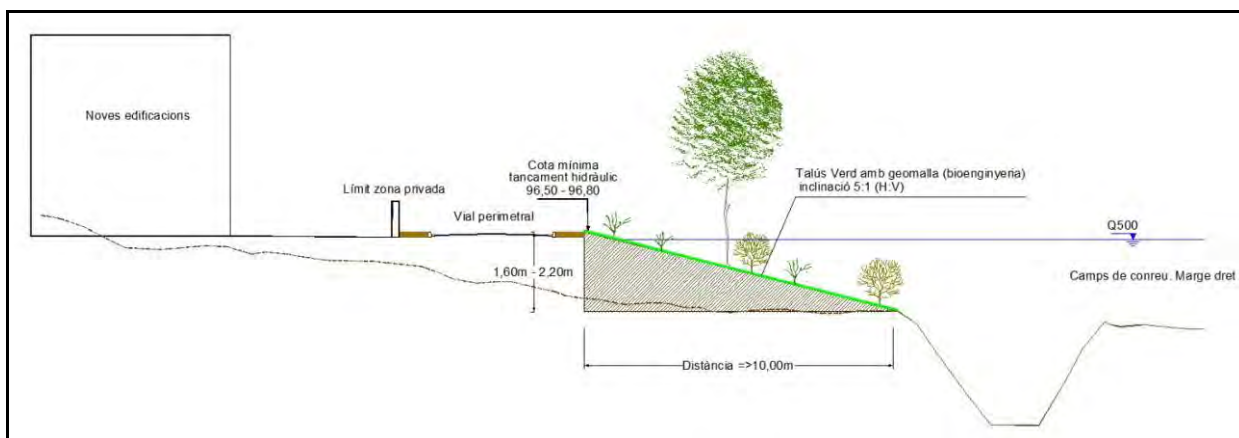
La disminució de la làmina d'aigua en tot el tram de la riera que limita amb l'àmbit que es produiria amb la substitució del pont actual per una estructura de major capacitat seria considerable respecte l'estat actual. Tot i així, els terrenys de l'àmbit objecte d'estudi continuaria essent inundable encara que amb unes condicions i amb un risc molt inferior al de l'estat actual, i el terraplenat a implantar en tot l'àmbit d'ampliació es reduiria considerablement.

De la mateixa manera que a la proposta A, com a estructura de protecció es proposava un tancament hidràulic tipus mur de formigó amb una alçada entre 1,60 i 2,20 metres, resseguint el límit entre el nou vial i la franja de protecció que confronta amb la riera, que protegeixi la plataforma del terraplè i eviti la inundació dels terrenys en episodis d'avinguda de 500 anys de període de retorn de la riera Riudevila.



Proposta B Alternativa B1: Secció tipus proposta inicial amb terraplenat i mur de formigó

L'última de les propostes analitzades partia de la substitució del pont de la ctra. C-25 i terraplenat sector, però incorporava una solució més integrable ambiental i paisatgísticament que seria la realització d'un talús de terres amb vegetació amb una inclinació 5:1 (H:V) revegetat amb espècies arbòries i arbustives autòctones pròpies de ribera en tota la franja de terrenys de 10,00m d'amplada mínima que sempre es proposa per protegir la riera.



Proposta B Alternativa B2: Secció tipus amb terraplenat i talús revegetat.



Delimitació de les zones inundables. Proposta B

Aquestes quatre alternatives són analitzades des del punt de vista hidràulic, econòmic i

determinats aspectes ambientals, a l'Estudi d'Inundabilitat. A continuació s'exposa un resum de les seves conclusions:

1. Les alternatives de la Proposta A presentaven el principal inconvenient que a priori podrien ser incompatibles amb la zonificació de l'espai fluvial que es defineix en el document del PEF de l'ACA i conseqüentment, també amb el Reglament de la Llei d'Urbanisme (article 6. Directriu de preservació front als riscos d'inundació) que inclou els criteris tècnics que cal tenir en compte a l'hora de qualificar l'espai fluvial i descriu també els usos compatibles en cadascuna de les zones fluvials.
2. Les propostes B són compatibles amb el risc d'inundació i el desenvolupament urbanístic de l'àmbit del sector sempre i quan s'executin les actuacions d'infraestructura hidràulica definides en ambdues alternatives, no són disruptives amb els terrenys de l'entorn, són concordants amb les determinacions i els resultats d'estudis anteriors de l'Agència Catalana de l'Aigua i suposen una millora en el comportament hidràulic i de desguàs d'aquest tram del curs de la riera Riudevila.
3. El disseny de la nova estructura del pont de la ctra. C-25 sobre la llera de la riera Riudevila s'ajusta a les determinacions del document de "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" (ACA, juny de 2006).
4. La Proposta B Alternativa B2 suposa a més a més, una millor integració ambiental del sector enfront del tram de la riera Riudevila que confronta amb l'àmbit, amb l'objectiu de recuperar l'espai fluvial natural del curs.

1.2.2.2 DEFINICIÓ DELS OBJECTIUS AMBIENTALS DEL PLA

L'ISAP estableix uns primers objectius generals o estratègies que són aplicables en aquesta primera fase i que són els que s'utilitzen per a l'exercici de contrast d'alternatives:

1. **Model d'ocupació i ordenació del sòl.** Optimitzar l'ocupació del sòl, procurar l'ús racional de l'espai urbà, i créixer en compacitat respecte la trama urbana preexistent.
2. **Protecció envers el risc d'inundació.** Compatibilitzar l'ampliació de l'espai d'activitat amb les condicions de risc d'inundació.
3. **Integració paisatgística.** Garantir la correcta inserció territorial del nou espai industrial a l'entorn i la seva integració a la façana urbana de llevant de Riudellots de la Selva.
4. **Permeabilitat ecològica i social.** Conservar els espais amb valor ambiental, millorar les funcions connectores de la riera Riudevila, i integrar l'espai a la xarxa existent de connectors socials.
5. **Mobilitat sostenible.** Considerar estratègies d'ordenació per augmentar el pes dels modes de transport de baix o nul impacte ambiental.
6. **Qualitat de l'ambient atmosfèric.** Minimitzar l'efecte de la contaminació principalment acústica i odorífera.

Així mateix l'ISAP estableix, els objectius específics que el Pla ha de tenir en compte en matèria de sostenibilitat urbanística per tal de poder aplicar satisfactòriament els

propòsits generals anterior. L'ISAP els diferencia entre prioritaris o rellevants, encara que tots s'han de tenir en compte com a importants:

1. Model d'ocupació i ordenació del sòl.

1.1. Evitar l'ocupació innecessària del sòl i fomentar una estructura urbana compacta i funcional

Criteris d'aplicació:

- Créixer en continuïtat i compacitat respecte la trama urbana existent
- Ocupar els terrenys adjacents de l'espai ordenat i de recent implantació de l'activitat actual
- Establir-se al costat de la carretera C-66 i amb bona connexió amb la infraestructura viària existent d'ordre territorial

1.2. Potenciar el paper vertebrador dels elements naturals en l'estructuració urbana i dels espais oberts

Criteris d'aplicació:

- Integrar l'espai fluvial de la riera de Riudevila en l'ordenació urbana del nou àmbit d'activitat
- Integrar l'espai fluvial en el conjunt de l'estructura urbana de Riudellots de la Selva i del sòl no urbanitzable
- Integrar les zones verdes com a espais de qualitat en l'ordenació orgànica del sector

1.3. Recuperar espais funcionals i millorar la qualitat ambiental d'alguns sectors

Criteris d'aplicació:

- Afectar un espai periurbà amb risc de banalització encaixat entre l'àmbit d'activitat existent i la riera de Riudevila
- Recuperar i dotar de funcionalitat de l'espai abandonat i degradat al front de l'estació de ferrocarril
- Eliminar la franja de vegetació al·lòctona que separa la via del tren respecte la zona actual d'activitat

1.4. Encaixar la proposta a les estratègies de desenvolupament territorial dels planejaments de rang superior

Criteris d'aplicació:

- Afectació de sòl de protecció preventiva segons el PTPCG i el PDUSUG en continuïtat a la trama urbana i amb possibilitat d'usos compatibles amb l'existent
- Contribució del sector en l'establiment de les condicions naturals per definir el parc fluvial que preveu el PDUSUG al llarg del riu Onyar i xarxa hídrica tributària (riera de Riudevila)

2. Protecció envers el risc d'inundació.

2.1. Establir mesures de protecció enfront el risc d'inundació sobre els terrenys de l'àmbit i assolir unes condicions d'inundació compatibles amb els usos previstos

Criteris d'aplicació:

- Restringir la zona d'inundació al front de la riera de Riudevila mitjançant la previsió d'un espai lliure
- Evitar la inundació per avingudes de 500 anys de període de retorn de l'àmbit del sector a partir d'actuacions complementàries fora de l'àmbit del sector

3. Integració paisatgística.

3.1. Integrar els espais de vora de l'àmbit en la composició del paisatge agroforestal de l'entorn

Criteris d'aplicació:

- Destinar els espais verds per a la integració en el paisatge de la nova estructura de protecció front les avingudes fluvials a partir d'estratègies de naturalització d'acord amb les condicions naturals de l'entorn
- Relligar el sistema d'espais lliures com a connector paisatgístic al perímetre del conjunt de l'àmbit

3.2. Reduir la vulnerabilitat visual de les noves façanes urbanes des dels punts d'observació en ruta

Criteris d'aplicació:

- Preveure estratègies d'integració paisatgística als espais d'activitat per reduir l'impacte visual des de la carretera C-25
- Destinar els espais lliures a la zona de contacte entre l'espai d'activitat i el ferrocarril per atenuar l'impacte visual de la zona industrial des del tren

4. Permeabilitat ecològica i social.

4.1. Garantir les funcions de la riera de Riudevila com a connector ecològic

Criteris d'aplicació:

- Ampliar lateralment l'espai funcional de la riera per potenciar la connexió biològica fins al riu Onyar
- Preveure un tractament geomorfològic adequat i recuperar l'estructura de l'ecosistema ripari per optimitzar l'espai fluvial com a corredor biològic

4.2. Integrar l'àmbit a la xarxa de camins de l'entorn i al sistema d'espais lliures i oberts del municipi

Criteris d'aplicació:

- Crear un espai lliure de proximitat, relació i descans a l'entorn de l'edifici

destinat a equipament dins de l'àmbit

- Relligar els espais verds previstos al tram de via verda que circula en paral·lel a l'Onyar, i aprofitar la proximitat d'aquestes zones verdes als itineraris senyalitzats existents (Via Augusta/camí de l'aigua i ruta BTT dels camps de l'Onyar)

5. Mobilitat sostenible.

5.1. Establir condicions d'ordenació pel foment de la mobilitat tova

Criteris d'aplicació:

- Preveure la zona verda al front de l'estació de tren com a espai d'intercanvi modal (aparcament de bicicletes).
- Donar funcionalitat al carril bici existent al costat de ponent de l'àmbit amb relació a l'entorn
- Relligar funcionalment l'espai de davant de l'estació amb les rutes senyalitzades de l'entorn i esdevenir espai d'aturada i de repòs.

6. Qualitat de l'ambient atmosfèric.

6.1. Integrar l'àmbit en un espai d'elevada capacitat acústica i de poca vulnerabilitat odorífera

Criteris d'aplicació:

- Localitzar l'espai d'activitat en les zones de baixa sensibilitat acústica d'acord amb el mapa de capacitat acústica del municipi
- Localitzar l'espai d'activitat en una zona amb capacitat odorífera per la preexistència d'aquest tipus d'activitat i la seva integració en un entorn preferentment industrial

1.2.3 LES ALTERNATIVES PLANTEJADES

L'Avanç de Pla va plantejar dos nivells d'alternatives, una referida a la **zonificació d'usos** i l'altra sobre les **solucions estructurals per fer front al risc d'inundacions** proposades pel Estudi de Riscos d'Inundació i que en el punt anterior s'han exposat.

Respecte a la zonificació d'usos les dues alternatives proposades tenien aspectes comuns a totes dues que eren:

- La creació d'un vial perimetral que enllaci la rotonda de la C-25 amb el carrer Major del veïnat de l'Estació, vial previst a les vigents NNSS
- La previsió d'un espai lliure paral·lel al curs de la riera de Riudevila
- La delimitació d'una única parcel·la industrial que s'agruparà a la finca on hi ha les instal·lacions actuals de Frigorífics Costa Brava.

ALTERNATIVA a1

Correspodria a l'opció de situar un espai verd al front de la via del tren.



ALTERNATIVA a2

Correspondria a l'opció de situar un vial perimetral al front de la via del tren.

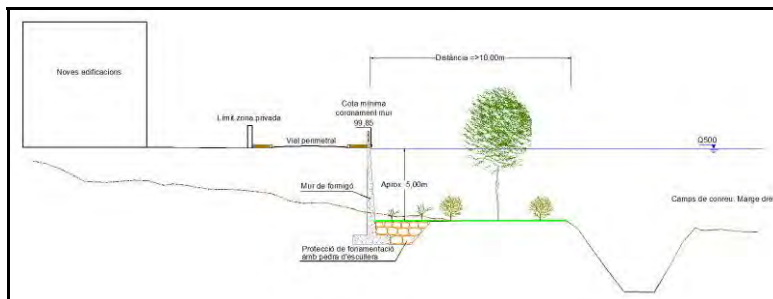


En funció del conjunt d'alternatives plantejades, l'Avanç va proposar l'Alternativa 1.

Respecte als escenaris sobre les **solucions estructurals per fer front al risc d'inundacions**, es varen plantejar dues alternatives, en funció de si les mesures de protecció es realitzaven dins o fora de l'àmbit:

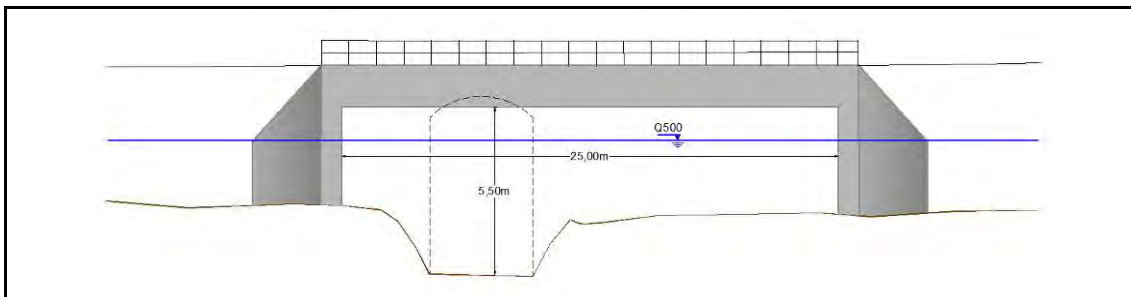
Alternativa A.

Mesures de protecció dins de l'àmbit



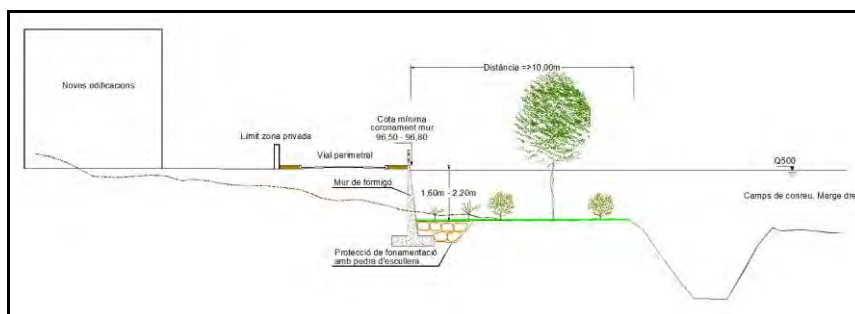
Alternativa B.

Mesures de protecció fora de l'àmbit

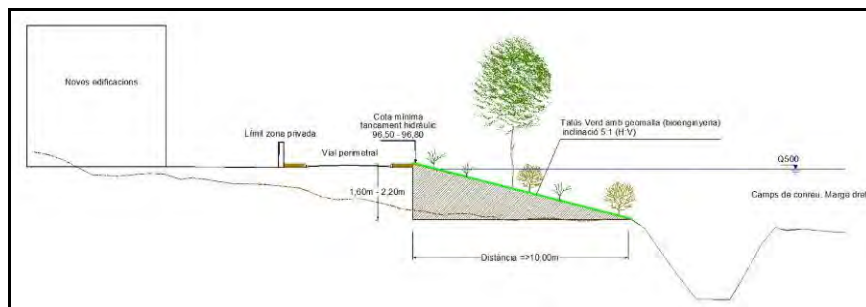


Dins aquest segon nivell d'anàlisi, per a l'alternativa B seleccionada es consideraven dues opcions d'acord amb la tipologia estructural de la protecció vers el risc d'inundació:

- Alternativa (a1). Estructura de protecció amb terraplenat i mur de formigó



- Alternativa (a2). Estructura de protecció amb terraplenat i talús revegetat



1.2.4 L'INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL PRELIMINAR

L'Avanç de Pla incorporava l'**Informe de Sostenibilitat Ambiental Preliminar** (ISAP), redactat per l'empresa "**Geoservei Projectes i Gestió Ambiental, SL**", en el que s'analitzen els requeriments ambientals significatius de la zona a on es proposa la possible ampliació de les instal·lacions de Frigorífics Costa Brava.

L'ISAP va fer una valoració detallada de cadascuna de les alternatives, i es va triar com millor alternativa respecte a la zonificació l'alternativa a1, que situa els espais lliures al costat de l'estació del tren, i des del punt de vista de protecció del risc d'inundació l'alternativa B, consistent en la mesura exterior a l'àmbit d'ampliació del pont de la C-25, i com a protecció interior l'alternativa a2 amb terraplenat i talús revegetat.

A continuació es transcriuen les conclusions de l'ISAP:

1. Respecte a la zonificació d'usos l'alternativa a1 és l'opció més idònia perquè segueix íntegrament els criteris que serveixen per aplicar els objectius ambientals establerts a l'ISAP, i que són els que guien bona part de la proposta d'ordenació objecte de la modificació de planejament.

Tant l'alternativa a1 com l'alternativa a2 consideren de la mateixa manera el risc d'inundació perquè reserven el mateix espai lliure al costat de la riera com a nova zonificació de l'espai fluvial de Riudevila, i per tant creen unes condicions favorables per a la reducció del risc d'inundació a l'àmbit industrial i tanmateix amb més o menys efecte al barri de l'Estació. En ambdós casos es projecta una oportunitat de millora de l'espai fluvial com a sistema natural, i per tant es destina una part important de les zones verdes a recuperar i protegir un espai fràgil, ambientalment rellevant i propi del paisatge de l'entorn.

Les principals diferències entre una alternativa i l'altra es troben en la interpretació de la situació estratègica de la resta d'espais lliures, i en la sensibilitat per crear condicions d'oportunitat funcional d'alguns sectors de l'àmbit des d'un punt de vista de medi natural i de paisatge.



L'alternativa a1 presenta una major qualitat paisatgística de la imatge de conjunt, ja que considera estratègies d'integració de la zona industrial respecte el seu entorn, sobretot pel que fa a la façana vers la via del tren a través de la zona verda perimetral proposada. Pretén que l'espai industrial no aparegui com una peça aliena, desproporcionada o desvinculada del lloc. Això significa que es té cura pels espais de transició que permeten un encaix directe entre la zona d'activitat i l'entorn. La zona verda que esponja el contacte entre l'espai industrial i l'estació de ferrocarril permet esmorteir el canvi brusc entre la trama urbana i el nou àmbit. En aquest sentit, des del tren en marxa o aturat es permet veure una imatge de la façana de la indústria integrada amb l'entorn, amb una fesomia que ressalta elements naturals que poden tenir continuïtat amb el sistema d'espais verds de ribera. Dins aquest context, caldrà incidir l'efecte visual de la zona d'aparcaments al sud de l'àmbit, que tindran un potencial d'exposició des de la via del tren. La zona verda davant de l'estació permetrà suavitzar aquest impacte des del sud i per a l'observador que arribi en tren procedent de Barcelona. Els aparcaments normalment són elements que formen part de l'escena perimetral de les zones industrials, i poden suposar un primer impacte negatiu.

Val a dir que aquesta zona verda ocuparà l'espai que avui està colonitzada per vegetació al·lòctona i que es troba en una fase de degradació progressiva per l'abandonament d'aquest sector. D'aquesta manera es pretén recuperar ambientalment una peça natural testimonial que permetrà rehabilitar un espai de qualitat davant de l'estació de ferrocarril, i que ajudarà a definir la imatge de l'espai industrial en la seva façana oest.

Aquest espai verd pot donar significat a l'equipament públic previst a aquest zona del front de la via, el qual podria ser destinat a usos per a l'educació ambiental o a activitats per a la gent jove com a espai cultural de trobada i de proximitat, i fins i

tot de referència social. La proposta de zonificació d'aquesta alternativa pretén crear un espai amable i confortable, i també ben connectat amb la xarxa de vies de mobilitat tova (carril bici, rutes BTT i camins senders) per tal de ser una peça més per a l'activitat d'oci, passeig, contemplació del paisatge, etc.

L'alternativa a2 renuncia a aquest marc d'actuació i centra el seu interès en donar continuïtat al vial que accedeix des de la C-25 fins arribar al carrer que travessa per sota el ferrocarril des de l'estació. Aquesta vialitat es creu prescindible perquè no resulta funcional fins a aquest extrem ja que amb la proposta a1 és suficient el cul de sac al costat de l'equipament públic per a maniobres internes dins l'espai d'activitat. El vial perimetral al costat est de l'àmbit és el que prendrà les principals funcions de mobilitat a l'hora de facilitar els accessos dels camions a l'àrea d'activitat des de la carretera C-25 a través de la rotonda ja existent.

Aquest vial invalida les oportunitats de l'espai verd abans explicades, i genera un impacte visual que repercuteix sobre la façana industrial i la seva necessitat d'integració formal amb l'entorn urbà.

L'alternativa a2 prefereix destinar els espais verds al front del talús de la carretera C-25, però aquesta possibilitat redueix un espai de maniobra útil pel desenvolupament de l'activitat, i la zona verda no desenvoluparia un paper estratègic per assolir la màxima integració formal però també funcional de la indústria amb l'entorn.

En definitiva, la proposta de l'alternativa a1 intenta impedir l'aïllament funcional i la desintegració de la zona industrial respecte el seu entorn, situant les zones verdes a les franges de contacte amb les zones veïnes per tal de mantenir les funcions naturals dels elements que estructuren la matriu territorial de l'entorn, i minimitzar l'efecte de l'ampliació de l'activitat sobre la trama urbana i els espais oberts. La proposta escollida pretén desenvolupar un tractament unitari, integrador i en benefici de la qualitat del conjunt, constituint un àmbit de manteniment de la biodiversitat, i de bona relació ambiental i paisatgística amb l'entorn. El desenvolupament d'aquestes perspectives podran proporcionar un valor afegit a la imatge corporativa de l'empresa, i una bona percepció social de contribució a la millora de la qualitat del poble.

2. Respecte a les solucions estructurals per fer front al risc d'inundacions l'opció escollida és l'alternativa B perquè és l'opció més satisfactòria en els següents termes:

- Reducció del risc d'inundació dins l'àmbit i al barri de l'estació un cop s'intervé en la capacitat de desaigua de les infraestructures viàries existents.
- Menor modificació topogràfica i menys moviments de terra per adaptar la superfície del terreny a les noves cotes d'inundació.
- Millor integració al paisatge de l'entorn, sense alterar excessivament la fesomia del lloc ni provocar contrastos d'escala.

Alternativa A

Punts forts

- *No es modifica el traçat de la riera Riudevila: es manté el perfil longitudinal, la secció de la llera natural i la vegetació de ribera existent; en conseqüència, es manté l'equilibri geomorfològic.*
- *No es modifica el comportament hidràulic de la riera front avingudes extraordinàries.*
- *L'àmbit d'actuació correspon exclusivament a terrenys del propi sector a desenvolupar.*

Punts febles

- *Dificultat d'integració del nou àmbit a terraplenar, que es trobaria a una cota superior respecte el sector ja consolidat i el giratori existent en la ctra. C-25 que servirà d'accés.*
- *L'ocupació i transformació dels terrenys no suposen cap tipus de millora global que justifiqui la modificació de la zonificació de l'espai fluvial d'aquest tram del curs de la riera, que segons el document del PEF de l'ACA delimita part de l'àmbit objecte d'actuació com a zona de sistema hídic.*
- *El volum de terres de la plataforma de l'àmbit necessari per tal d'evitar la inundació per crescudes de 500 anys de període de retorn de la riera és considerable (aprox. 40.800m³).*
- *La integració sobre el medi de l'entorn de l'àmbit del sector, així com de les futures edificació és considera dificultós degut principalment a l'elevat impacte visual que generaria el replè de terres de la protecció proposada.*

Alternativa B

Punts forts

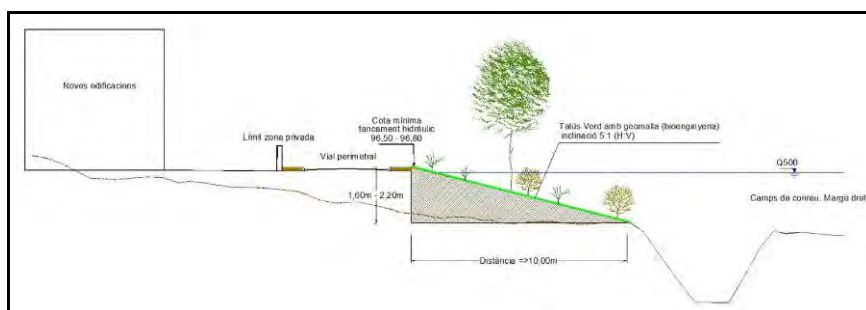
- *No es modifica el traçat de la riera Riudevila: es manté el perfil longitudinal, la secció de la llera natural i la vegetació de ribera existent; en conseqüència, es manté l'equilibri geomorfològic.*
- *No es modifica el comportament hidràulic de la riera front avingudes extraordinàries.*
- *La substitució de l'actual estructura del pont de la ctra. C-25 com a actuació complementària al desenvolupament del sector suposa una millora hidràulica global substancial que justifica la possible modificació de la zonificació de l'espai fluvial d'aquest tram del curs de la riera, que segons el document del PEF de l'ACA delimita actualment part de l'àmbit objecte d'actuació com a zona de sistema hídic.*
- *Es redueix considerablement el volum de terres de la plataforma de l'àmbit necessari per tal d'evitar la inundació per crescudes de 500 anys de període de retorn de la riera respecte la proposta inicial (aprox. 20.400m³).*
- *Permet integrar adequadament el nou àmbit a terraplenar amb el sector ja consolidat i el giratori existent en la ctra. C-25 que servirà d'accés.*
- *Les actuacions definides són compatibles i coherents amb l'estudi antecedent de l'ACA d'octubre de 2009 (Estudi hidràulic de les rieres del marge esquerre de l'Onyar al seu pas per la població de Riudellots de la Selva).*

Punts febles

- La substitució de l'actual estructura del pont de la carretera C-25 correspon a obres externes al sector i l'actuació afecta a un tram d'una carretera de titularitat de la Generalitat.

D'altra banda, com a complement a aquests exercici comparatiu, un cop l'alternativa B és la seleccionada, es poden valorar les dues alternatives abans esmentades amb relació al tipus específic de l'estructura per protegir l'àmbit del risc d'inundació segons si s'implanta un sistema de terraplenat i mur de formigó (a1) o terraplenat i talús vegetat (a2) per tal d'integrar ambientalment la protecció del replè antròpic. Els desmunts i els terraplens generen un menor impacte visual, i el pendent serà l'adequat per no dificultar la revegetació. D'aquesta manera es podrà recuperar una morfologia assimilada a l'original de la riba de la riera, i permetrà tant restituir un ambient fluvial modificat com integrar amb més facilitat l'actuació al paisatge.

En aquest sentit, l'alternativa a2 redueix significativament l'impacte que generaria el terraplenat sobre el medi natural, i per tant permetria integrar millor l'espai al medi a partir de rehabilitar l'ecosistema ripari, i en definitiva recuperar l'espai natural de la riera per desenvolupar les seves funcions hidràuliques i ecològiques, i així integrar aquest sistema natural dins l'estructura del mosaic agroforestal que és paisatgísticament singular, identitari del pla al·luvial de l'Onyar, i ecològicament viable. A més a més, el talús vegetat actuarà com a pantalla sonora pels espais oberts de l'entorn davant del focus emissor de soroll de la zona d'activitat industrial, i actuarà com a filtre visual des del sòl no urbanitzable que confrontarà amb el nou espai urbà.



Aquesta alternativa, doncs, incideix de la millora manera sobre l'impacte formal i funcional que pot tenir la modificació de planejament sobre un sistema ecològic i paisatgístic fràgil i potencial com és la riera de Riudevila, poc abans de la seva confluència amb el riu Onyar.

1.2.5 L'AVALUACIÓ AMBIENTAL PRELIMINAR

En data 7 de març de 2012 l'ajuntament de Riudellots de la Selva va lliurar a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental l'Avanç de pla, l'ISAP i l'Estudi d'identificació de Riscos per inundació, per tal que aquesta administració formules el corresponent Document de Referència.

Del tràmit d'Avaluació Ambiental preliminar les administracions competent es varen pronunciar de la següent forma:

1.2.5.1 Informe favorable dels Serveis Territorials d'Urbanisme de Girona

En relació a l'Avanç de la MP-NNSS per a l'ampliació de les instal·lacions de Frigorífics costa Brava, expedient 2012/047850/G, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 19 de juliol de 2012, va acordar:

Emetre informe favorable sobre l'Avanç de la MP-NNSS per a l'ampliació de les instal·lacions de Frigorífics costa Brava SA de Riudellots de la Selva, als efectes de l'informe urbanístic i territorial previst a l'art. 86 bis i a la Disposició Transitòria Divuitena de la LU.

Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici d'altres competències concurrents, en especial de la Direcció General de Carreteres i de l'Agència Catalana de l'Aigua i de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

L'informe que acompanya a l'acord de Resolució consta de tres parts:

- a) valoració de l'adequació de l'Avanç del Pla a les directrius del planejament territorial.

La documentació de l'Avanç del Pla justifica parcialment el compliment de les determinacions del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, caldrà completar aquesta justificació.

Respecte a les determinacions del Pla Territorial:

- sistema d'espais oberts, l'ampliació es situa al costat de l'espai l'Onyar i la Gotarra protegit especialment pels seus valors naturals intrínsecs i com a connector fluvial. Si bé la proposta no contradiu les determinacions del Pla territorial cal fer les observacions següents:
 1. Cal que la Modificació puntual incorpori les determinacions de l'article 2.16 de les Normes d'ordenació del Pla territorial, sobre les actuacions en els trams urbanitzats dels cursos fluvials i en les zones verdes i els parcs urbans amb funció connectora o de transició, per tal que la ordenació proposada les tingui en compte. En aquest sentit, cal considerar especialment la funció de connector d'aquest espai en la localització i ordenació dels espais lliures, en la restauració de la vegetació riberenca i en la construcció o modificació d'infraestructures.
 2. L'àmbit de la Modificació puntual es troba en zona inundable, tal i com ho reflecteixen els plànols de la proposta. En aquest sentit, s'estarà a allò que dictaminin l'administració hidràulica sobre les mesures necessàries per tal que les cotes resultants compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació proposada.
- Sistema d'assentaments, el Pla territorial reconeix l'àrea especialitzada d'ús industrial UA-15 Frigorífics Costa Brava, a la qual assenyala l'estratègia de consolidació. L'àmbit de la seva ampliació es localitza sobre sòl de protecció preventiva. L'article 3.14 de les Normes d'ordenació territorial admet la possibilitat d'ampliar les activitats econòmiques, i l'ampliació proposada s'ajusta a les circumstàncies previstes. L'ordenació d'aquesta ampliació haurà d'incloure un estudi d'impacte i integració paisatgística com estableix l'article 6.4 de les Normes d'ordenació

territorial. La Memòria de l'Avanç de Pla especifica que el Pla territorial assenyala una estratègia de creixement moderat a Riudellots de la Selva, quan, en realitat, li assenyala una estratègia de creixement mitjà. Cal doncs, que aquest punt s'esmeni.

- Sistema d'infraestructures de mobilitat i transport. La proposta no afecta el sistema d'infraestructures del Pla territorial. Només es destaca que la proposta escollida implica la substitució del pont de la carretera C-25 d'una manera més o menys simultània amb l'ampliació del polígon. Aquest sobrecost afecta a la Direcció General de Carreteres, per tant, resulta imprescindible l'autorització de la Direcció al projecte i l'assumpció de la seva construcció.

b) valoració de l'adequació de l'Avanç del Pla a la legislació urbanística vigent.

Les Normes Subsidiàries de Riudellots de la Selva delimiten en els terrenys ocupats per les actuals instal·lacions de Frigoríficos Costa Brava un polígon d'actuació UA-15, que posteriorment a una modificació puntual que es va aprovar definitivament el 25 de maig de 2004 per la CUTG.

També amb posterioritat es va desenvolupar el polígon amb l'aprovació el 14 de maig de 2008 d'un Pla de Millora Urbana que ordenava l'ampliació de la industrial.

Les NNSS classifiquen el terrenys on es vol situar la nova ampliació com a sòl no urbanitzable, qualificat com a sòl agrícola, en aquests terrenys es preveu una reserva viària per on passarà un vial de connexió entre el límit sud del sòl urbà i la C-25.

El Pla Director urbanístic de l'Àrea Urbana de Girona inclou en el seu àmbit el municipi de Riudellots de la Selva, i determina pels terrenys on es preten localitzar l'ampliació industrial sòl de protecció preventiva i una part en sòl de protecció especial "espai connector" a l'entorn del riu Onyar. Aquest Pla Director també hi preveu en aquesta àrea la localització indicativa de l'estació del tren convencional i del corresponent aparcament perifèric; així com també preveu una proposta alternativa a la variant de la C-25 pel sud del nucli urbà, que en l'àmbit que ens ocupa es situaria a l'altra banda de la riera de Riudevila.

Respecte a les alternatives proposades s'assenyala que l'alternativa a1 ofereix una millor qualitat en preveure l'espai lliure públic més proper al nucli de població i com a coixí entre l'estació del tren i aquesta parcel·la industrial, a banda que, en situar-se al costat de l'estació, possibilita una funció ambivalent (zona verda/aparcament públic) d'aquest espai lliure públic, en compliment de les previsions del Pla Director, que preveu un aparcament perifèric en aquest indret, a més que connecta amb perfecta continuïtat amb l'antic magatzem de renfe, que en la proposta es manté com a equipament, d'acord amb les NNSS. Tanmateix en aquesta alternativa caldrà plantejar tractaments més atalussats dels terrenys per tal de minimitzar el mur de protecció de la plataforma prevista.

Pel que fa a la protecció de l'àmbit als riscos d'inundació, si bé la proposta B és objectivament preferible perquè permetria reduir l'alçada del mur de protecció, cal assenyalar que comporta la substitució de l'actual pont de la carretera C-25 per un de nou amb una estructura d'una sola llum de 25 metres d'amplada i sense suports intermedis, cosa que implica directament a la Direcció General de Carreteres, amb el cost econòmic corresponent; per la qual cosa aquesta opció proposada resta condicionada a la conformitat de l'esmentat organisme i de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Es fa també les següents observacions:

- S'adquirirà la proposta amb un nou redactat de l'article 98 de les NNSS de Riudellots, que reculli els paràmetres globals del conjunt resultant de l'ampliació proposada, tot assenyalant la necessitat de desenvolupar el polígon mitjançant el corresponent Pla de millora urbana o bé polígon d'actuació urbanística subjecte únicament a reparcel·lació i urbanització, si aquesta MP-NNSS ja estableix l'ordenació.
- En aquest tractament urbanístic unitari del conjunt, caldrà atendre i resoldre també les problemàtiques que generarà la previsió de doblar la capacitat de producció, com ara la necessitat de resoldre l'espai d'aparcament suficient per al personal vinculat a l'empresa en l'interior de la parcel·la (preferible en el subsòl, reservant l'aparcament en superfície per als camions) de manera que es justifiqui i es garanteixi la innecessarietat d'utilització el futur aparcament públic vinculat amb l'estació del ferrocarril. Una altra necessitat bàsica a resoldre és la revisió de les instal·lacions de l'estació depuradora per tal de potenciar-la i adequar-la als nous requeriments, també dins de l'àmbit, i sens perjudici de les indicacions de l'ACA.
- Pel que fa a la franja d'espai lliure públic prevista al llarg del límit est del nou àmbit que es proposa, s'haurà de dotar d'una amplada suficient per tal de respectar la funció connectora d'aquest espai, d'acord amb les determinacions del planejament territorial i urbanístic.
- En relació a les alçàries de les noves edificacions, es recomana no superar les alçàries dels edificis existents (9 i 15,50 metres)

c) valoració de l'adequació de l'Avanç del Pla a qüestions d'oportunitat d'interès supramunicipal i als criteris de desenvolupament urbanístic sostenible.

S'assenyala la compatibilitat amb les qüestions d'oportunitat d'interès supramunicipal.

Per adequar-se als criteris del desenvolupament urbanístic sostenible, cal que el Pla tingui en compte les observacions que es fan en aquest informe.

1.2.5.2 Document de Referència de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona.

L'OTAAG, en el Document de Referència (expedient OTAAGI20120101), pel que fa a l'Informe de Sostenibilitat Ambiental (ISA) conclou que l'estructura de l'ISA de la MPOUM s'ha d'ampliar en els següents aspectes:

- a) respecte a la determinació dels requeriments ambientals significatius en l'àmbit de la modificació puntual de les NNSS, cal fixar una jerarquització inequívoca d'aquests objectius per poder valorar el seu grau d'assoliment a través de l'avaluació ambiental.
- b) Respecte a la justificació de l'elecció de l'alternativa d'ordenació proposada es valora favorablement els resultats de l'anàlisi ambiental de les alternatives definides en la fase d'Avanç, considerant que els aspectes més importants són l'acumulació d'espais lliures en la franja de terrenys que confronta amb la riera mitjançant un talús de poc pendent renaturalitzat i l'aixecament parcial de la rasant dels terrenys combinat amb l'augment del pont de la carretera C-25.

Atesa la rellevància del vector aigua, tant pel que fa al risc d'inundació com en el

referent als nous consums d'aigua i l'increment en la generació d'aigües residuals, en la redacció de l'ISA i de la resta de documents del pla, s'haurà de seguir la Guia de Recomanacions de la Demarcació Territorial de Girona de l'Agència Catalana de l'Aigua per a l'avaluació ambiental estratègica-

En relació als terrenys de major sensibilitat natural, corresponents a la franja de contacte entre les noves ocupacions industrials i la riera de Riudevila, l'ISA detallarà amb suficient grau de detall les característiques del condicionament topogràfic i dels treballs de revegetació i naturalització dels terrenys.

- c) Respecte a la identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació proposada sobre el medi ambient, amb l'objecte de minimitzar les possibles pertorbacions que els nous usos poden generar sobre els terrenys de valor connector, l'ISA identificarà els factors que puguin originar-les (sorolls, llums, freqüentació, etc) i proposarà mesures preventives o correctores per preservar les funcions connectores en uns terrenys que, a partir de la proposta, confrontaran directament amb el sòl urbà del municipi.
- d) Respecte a l'avaluació global del pla i justificació dels objectius ambientals establerts, la normativa urbanística de la modificació puntual inclourà l'obligació d'adoptar les mesures preventives o correctores previstes per la documentació ambiental per a la minimització dels efectes sobre el medi.
- e) Respecte a les modalitats d'informació i consulta caldrà que l'ISA juntament amb el pla, se someti a informació pública. Les actuacions d'informació i consulta inclouran, almenys, les següents:
 - Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental
 - Agència Catalana de l'Aigua
 - Direcció General de Qualitat Ambiental.

L'ISA inclourà un annex o taula en el qual indiqui els apartats concrets on s'han incorporat les determinacions del present document de referència.

1.2.5.3 Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua

En relació a l'Avanç de la MP-NNSS, l'ISAP i l'Estudi de les mesures de protecció enfront dels riscos d'inundació a l'àmbit d'ampliació de la indústria Frigorífics Costa Brava, expedient UDPH2012002001, l'Agència Catalana de l'Aigua va emetre el següent informe de data 17 de juliol de 2012:

- a) L'ocupació dels terrenys confrontats amb la llera de Riudevila per l'ampliació de les instal·lacions de l'empresa Frigorífics Costa Brava SA, és admissible sempre i quan es condicioni l'ocupació d'aquests terrenys a la prèvia execució de les obres proposades a *l'Estudi de les mesures de protecció enfront dels riscos d'inundació a l'àmbit d'ampliació de la indústria Frigorífics Costa Brava SA de Riudellots de la Selva*.
- b) El projecte d'ampliació de les instal·lacions de Frigorífics Costa Brava SA inclourà la substitució de l'estructura existent al encreuament de la riera Riudevila amb la carretera C-25 i la creació d'un tancament hidràulic resseguint el límit de l'àmbit (preferiblement el que forma part de l'alternativa B).
- c) L'inici de les obres es condiciona a l'autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua prèvia presentació del document tècnic descriptiu i justificació de les actuacions que es contempla executar.

1.3 EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC

El municipi de Riudellots té una superfície de 13,12 km² i forma part de la comarca de la Selva i limita amb el Gironès. El terme municipal està situat al nord de la comarca, limitant amb el Gironès i proper a la ciutat de Girona.

Al nord trobem els municipis de Fornells de la Selva i Aiguaviva, a l'est Campllong i Sant Andreu Salou, a l'oest Vilobí d'Onyar i al sud Caldes de Malavella. La població és de 2.022 habitants (2011) i presenta una densitat de 154,1 hab/km².

Orogràficament es troba a la conca mitjana del riu Onyar i es situa majoritàriament en una plana agrícola travessada per aquest riu i altres rieres com el Cric, el Riudevila i l'Agulla. El algunes zones hi ha petites ondulacions de terreny amb la presència de boscos de pinedes, roures i algun alzinar.

El municipi es situa en un nus de comunicacions ja que està travessat o pròxim a les grans vies territorials que travessen la província, AP-7, N-II, eix transversal i ferrocarril convencional, el TAV, i l'accés a l'aeroport Girona-Costa Brava.

Tradicionalment el municipi de Riudellots és un poble dedicat a les activitats agrícoles i ramaderes, sectors que encara tenen un pes important en la seva economia, ja que hi ha importants zones de conreu d'horta que subministra a Merca -Girona i també conreus de secà. .

Des de la segona meitat del segle passat s'ha anant desenvolupant com a nucli residencial, i sobre tot industrial, a causa de la implantació en els anys setanta d'un gran polígon industrial, on s'ubiquen grans empreses càrnies i metal·lúrgiques entre altres.

Aquesta important activitat industrial ha provocat un increment de la població, sobre tot de gent jove, atreta per les possibilitats laborals que ofereix el municipi. Com a conseqüència també s'han produït nous creixements residencials.

La parcel·la industrial on s'ubiquen les instal·lacions de Frigorífics Costa Brava està limitada a l'oest per la via del ferrocarril, al nord per la C-25, i al sud i est per conreus i la riera de Riudevila.

Físicament la parcel·la únicament es pot ampliar per la banda est i sud, amb el límit de la riera de Riudevila, aquests terrenys ocupen una superfície aproximada de 5 hectàrees. Aquest sòl, com s'ha exposat, està classificat com a no urbanitzable i qualificat com a sòl agrícola per les vigents Normes Subsidiàries de Riudellots de la Selva.

Donat que en aquesta àrea el planejament general preveu un vial que connecta la rotonda de la C-25 amb el carrer Major, el total de la zona situada entre la referida C-25, la traça del ferrocarril i la variant projectada a les NNSS, esdevé una zona amb clara vocació urbana.



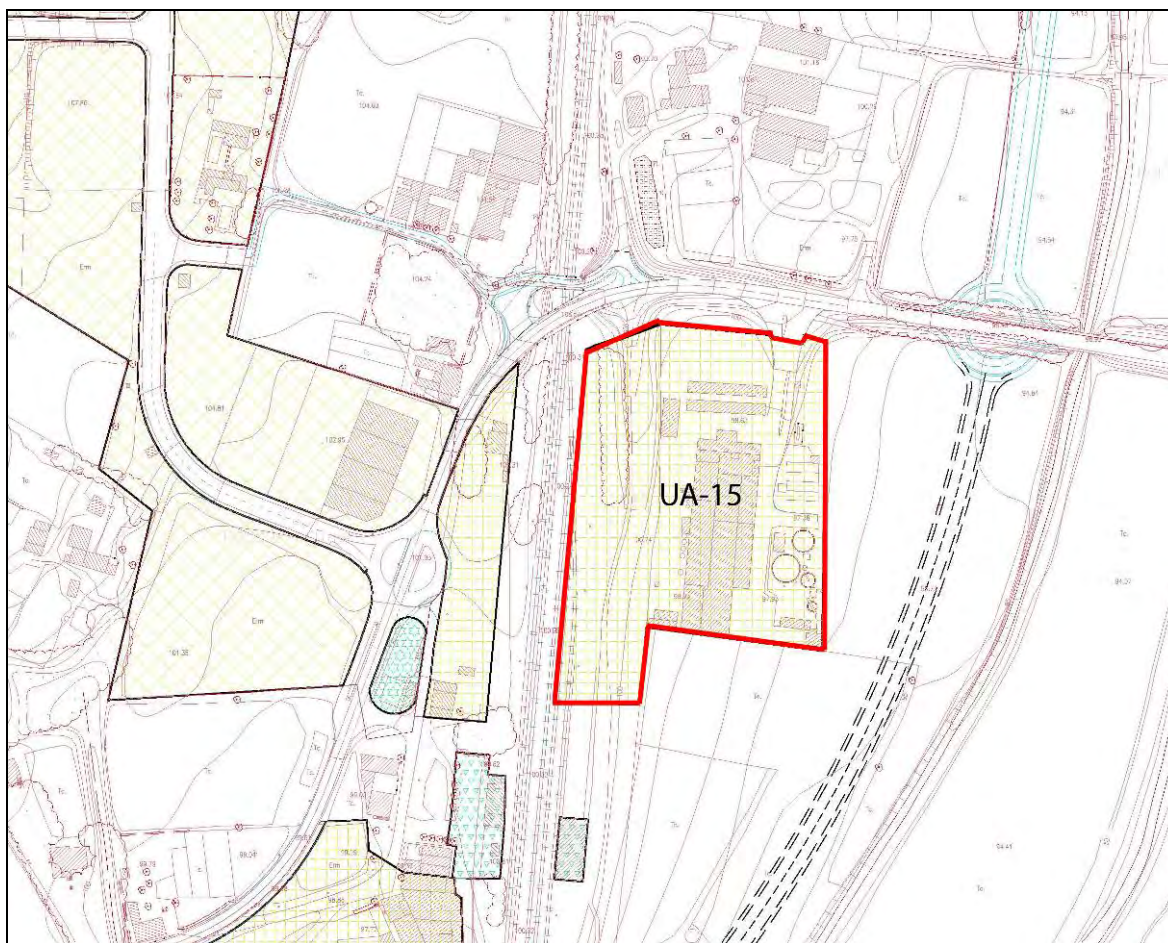
Foto Aèria de les instal·lacions actuals

Seguidament exposem la relació de planejaments als que ha d'ajustar-se tota actuació en aquest emplaçament analitzant el grau de compatibilitat de l'actuació proposada amb aquests diferents planejaments.

1.3.1 PLANEJAMENT VIGENT I NORMATIVA DE REFERÈNCIA

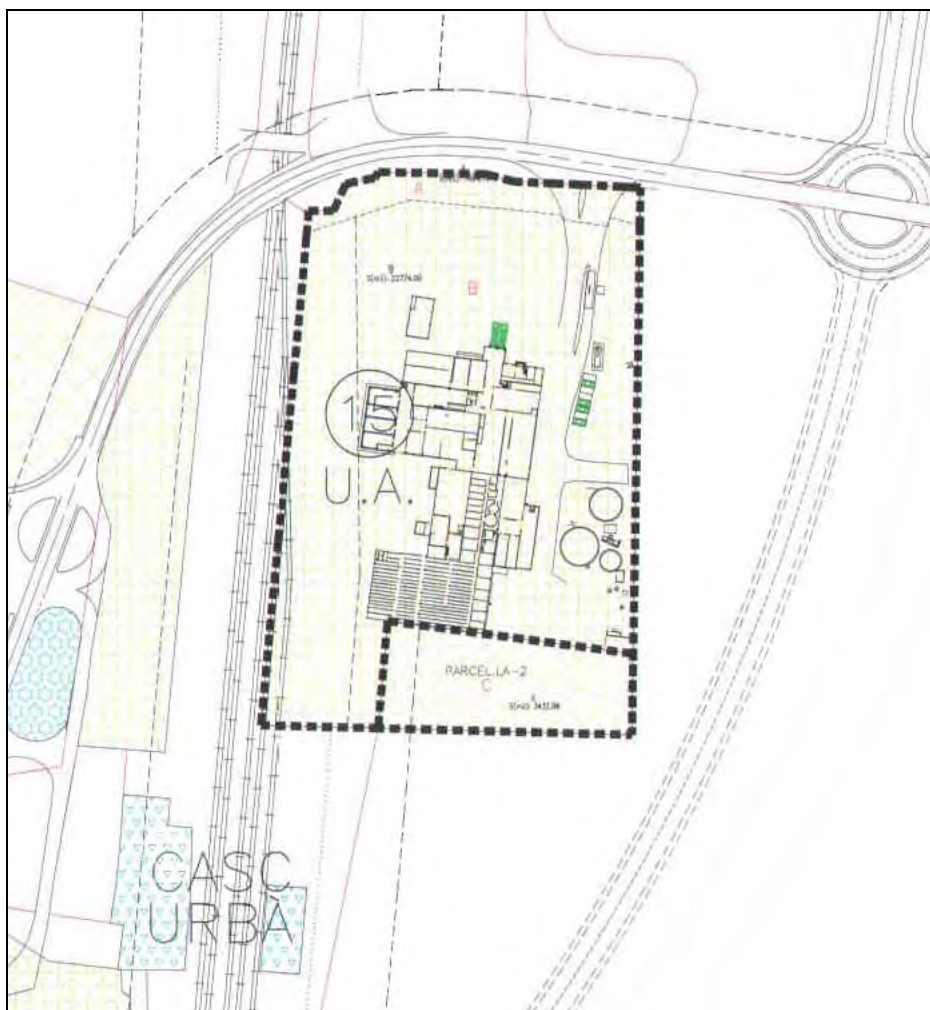
L'ordenació del municipi de Riudellots de la Selva està definit per les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió del dia 19 de novembre de 1997 (DOGC 02.08.1999).

Els terrenys on es troben emplaçades les instal·lacions de Frigorífics Costa Brava, estan classificats com a sòl urbà per les vigents NNSS, dintre de l'àmbit territorial de la Unitat d'Actuació UA-15, amb l'objectiu de possibilitar l'ampliació de la indústria existent, executar el sistema viari interior i obtenir la cessió dels terrenys destinats a espais lliures i viari. Les Normes urbanístiques preveuen que un Pla especial reguli la volumetria i que el sistema de gestió sigui el de compensació.



Ordenació Normes Subsidiàries

Posteriorment l'Ajuntament de Riudellots de la Selva va tramitar una modificació de les Normes Subsidiàries per tal de possibilitar una major ampliació del polígon augmentant el seu àmbit territorial, mantenint la resta d'objectius i determinacions. Aquesta modificació puntual de NNSS es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió del 26 de maig de 2004.



Ordenació Modificació puntual NNSS

També posteriorment, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament en sessió del 20 d'abril de 2006 (DOGC 16.06.2006) el Text refós de la Normativa Urbanística de les NNSS del municipi. Restant l'article 98 de la normativa que regula la Unitat d'Actuació UA-15 amb el següent redactat:

Article 98 UA-15

Definició:

Es tracta dels terrenys ocupats per "Frigorífics Costa Brava" i una ampliació futura d'aquesta cap a ponent.

Té una superfície aproximadament de 27.890,25m²

Objectius de la seva delimitació:

Executar el sistema viari interior i cessió d'un 14% dels terrenys que afecten a la UA, destinant-los a espai públic.

El sistema d'actuació serà el de compensació i es redactarà un Pla Especial que reguli la volumetria de l'edificació, determini la vialitat interior i la cessió del 14%.

Aquest polígon es va desenvolupar amb un Pla de Millora Urbana que va ser aprovat per la CTU de Girona en sessió del dia 14 de maig de 2008 (DOGC 01.12.2008), i

l'Ajuntament de Riudellots va aprovar el Projecte de Reparcel·lació (12 de juliol de 2011 BOP 09.12.2011) i el Projecte d'Urbanització del polígon.

El Pla de Millora Urbana estableix les següents determinacions per la UA-15:

Superfície de l'àmbit: 27.890,25m²

Sòl públic de cessió de 4.185,69m² equivalent al 15% de la superfície de l'àmbit, que correspon a 2.333,55 m² a vialitat i 1.852,14m² a espais lliures.

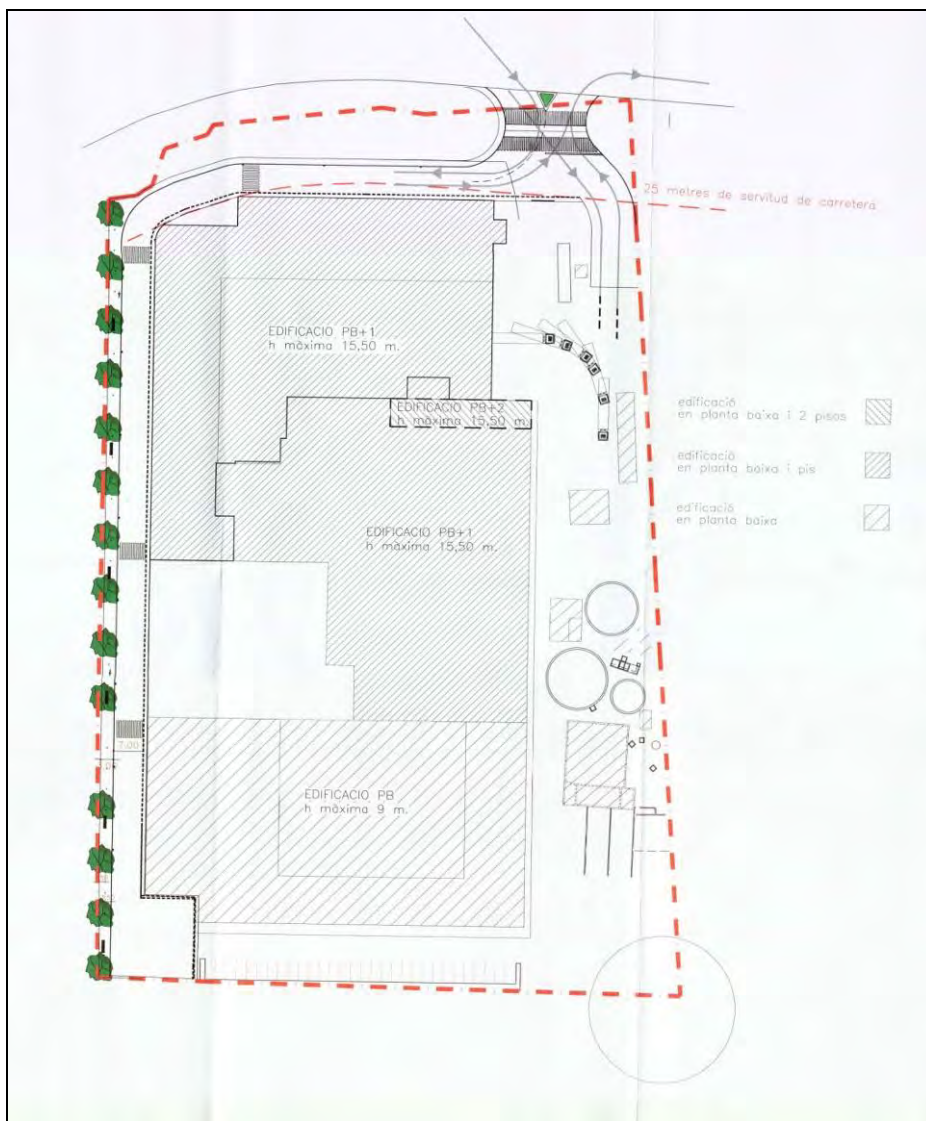
Sòl privat industrial de 23.966,48 m² en una parcel·la única i indivisible.

Ocupació màxima de la parcel·la: 60%

Edificabilitat neta: 1m²/m²

Volum màxim: 9m³/m²

Alçada reguladora màxima: 15,50m² corresponent a PB+2PP



Ordenació vigent PMU

Actualment s'està tramitant una modificació puntual d'aquest PMU que modifica bàsicament el paràmetre d'ocupació màxima i el gàlib edificatori, i es concreta les superfícies de les zonificacions atès que hi havia alguna divergència en el document del PMU inicial, amb les següents determinacions:

"PEMU Costa Brava UA-15

Paràmetres edificatoris:

Superfície de l'àmbit:	27.890,25 m2 sòl	
Sòl de cessió pública:	4.185,69 m2 sòl	(15,01%)
Sistema viari:	2.333,55 m2 sòl	(8,37%)
Sistema d'espais lliures :	1.852,14 m2 sòl	(6,64%)
Sòl d'aprofitament privat:	23.704,56 m2 sòl	(84,99%)

Zona verd pública.

Definició: comprèn el sòl destinat a espai verd públic, la funció principal del qual és la d'actuar com a element d'ornat al costat de la carretera, davant de la façna de l'empres Frigorífics Costa Brava i en tot el seu costat de Ponent. Té una superfície de 1.852,14m2

Usos admesos: Aquí únicament es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

Ús dominant: lleure

S'admet la implantació de recollida de residus, en un àmbit que no superi el 2% de la superfície total, en concentracions que no superin els 10m2.

Edificacions auxiliars: No s'admet cap tipus d'edificació.

Condicions d'urbanització dels espais lliures: Tractament de superfície mitjançant plantes tapissants i arbrat autòcton.

Qualificació sòl privat: Volumetria específica

Definició: comprèn el sòl urbà de superfície 23.704,56m2 que es destina a la construcció d'edificacions que conforme la indústria càrnica de "Frigorífics Costa Brava".

Unitat mínima de projecte: Es contempla una sola parcel·la indivisible.

Condicions d'edificació: Industrial derivat de les UA Costa Brava. Tant la implantació al·timètrica de les noves construccions, com la tipologia dels fonaments i la disposició de les obertures en els paraments de les edificacions es dissenyaran, a partir del corresponent estudi de simulació hidràulica que determini les característiques del flux de l'aigua, per tan de garantir la seguretat estructural de les edificacions i el tancament hidràulic per a revingudes de 500 anys de període de retorn.

Les edificacions projectades en la zona de protecció del ferrocarril han d'aportar, obligatòriament un estudi de sorolls i vibracions, previ a la concessió de les llicències pertinents.

Alçada màxima: L'alçada màxima de l'edificació a fer serà de 15,50 metres (quinze metres i mig al que s'hi afegirà el ràfec de coberta), en planta baixa i dues plantes pis.

Ocupació de parcel·la: serà del 75% de la parcel·la neta

Edificabilitat: Serà de 23.704,56 m2, amb un volum màxim de 9m3/m2 (nou metres cúbics per metre quadrat)

Usos: en aquest sentit serà equiparable als usos industrials permesos al Polígon

de Riudellots Sectors Ponent i Central-

Distàncies a perímetre: Es la que està indicada en el plànol 04 d'aquest Pla de Millora, de manera que les edificacions se situen, per la banda de nord i de ponent pot adossar-se al límit de parcel·la i, per la banda de llevant cal respectar el retranqueix de 5 i a sud de 13 metres, per tal de mantenir la previsió d'aparcament del Planejament aprovat.

De les tipologies edificatòries del Polígon de Riudellots es deriven les següents normatives i usos-

En qualsevol cas, pel que respecte a les zones d'afecció derivades de la línia de ferrocarril, (sistema general ferroviari, de domini públic i d'edificació respecte a la traça de la via del tren), haurà de respectar-se la normativa vigent derivada de la "Llei 4/2006 de 31 de març, ferroviària" i de la Llei "FOM 2230/2005 de 6 de juliol".

- Tanques: Les tanques podran tenir una alçada màxima de dos metres dels que solament un metre podrà executar-se amb material opac. La resta es realitzarà amb reixa metàl·lica.

Podrà prescindir-se de la col·locació de la tanca en façana, sempre que l'espai resultant de la separació es matingui en les degudes condicions d'ornat.

- Condicions d'ús: els usos permesos a la zona industrial són les següents:
 1. Industrial: s'admeten els usos d'indústria de categoria primera, segona, tercera y quarta- S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.
 2. Comercial: són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria, admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars per a ús intern del sector.
 3. Oficines: s'admeten solament les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.
 4. Sanitari: s'admet solament el de dispensari, consultori i ambulatori. No s'admetran els centres sanitaris d'internament.
 5. 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.
 6. Recreatiu: s'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses del sector.
 7. Esportiu: s'admeten solament les instal·lacions esportives per al personal de les empreses del sector.
 8. A la façana de la carretera nacional II solament es permetrà la localització d'aquelles activitats que dins d'aquelles categories es dediquin a l'elaboració de productes acabats, o a la venda, que precisin d'espais per a exposició a situar en façana.

Es mantenen les condicions d'ús que es deriven de les vigents normes subsidiàries i les pròpies d'aquest tipus del polígon industrial i anàlogues a les del sector Central, que no resulten concretades pels anteriors apartats, facultant-se expressament a l'Ajuntament per autoritzar o no, segons el seu criteri, l'ús públic definit en aquelles normes subsidiàries.

En l'execució de les obres que es portin a terme per al

desenvolupament d'aquest Pla Especial seran d'aplicació les mesures correctores i protectores descrites a l'informe ambiental.

En aquests moments s'han realitzat les cessions de sòl públic i aprofitament urbanístic, l'edificabilitat està consolidada en un 70% i les obres d'urbanització del polígon executades pendents de la seva recepció per part del Consistori.



Els terrenys contigus a la UA-15 on es vol realitzar l'ampliació estan classificats pel vigent planejament general com a sòl no urbanitzable, dintre de la qualificació de sòl agrícola.

La Normativa urbanística vigent concreta les determinacions que afecten a la zona agrícola en els següents articles:

Art. 144: Disposicions específiques pel sòl agrícola

Definició: Són aquelles en que 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 enriqueixen visualment sense desvirtuar la caracterització de l'àrea. El seu valora paisatgístic, pel que fa a la fauna ecològica, és molt notable i cal emfatitzar la seva protecció i el seu enfortiment. Queden exclosos d'aquesta zona els usos industrials, no agrícoles, turístics i/o residencials o industrials.

.../...

No consta dintre de l'àmbit de la MP-NNSS cap element catalogat.

1.3.2 EL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat en data 14 de setembre de 2010 (DOGC 5735 de 15.10.2010) ordena bàsicament els sistemes d'espais oberts, mobilitat i assentaments urbans. Pel que fa a l'ordenació detallada del municipi de Riudellots de la Selva es remet a les determinacions del Pla Director Urbanístic de l'Àrea Urbana de Girona (PDU de Girona).

El Pla Territorial defineix tres sistemes bàsics d'estructuració del territori, el sistema d'espais oberts, el sistema d'assentament i el d'infraestructures de mobilitat.

El sistema d'espais oberts de l'àmbit del Pla Territorial comprèn tot el sòl classificat com a sòl no urbanitzable, d'acord amb el planejament urbanístic vigent en el moment de la seva redacció. Els terrenys on es vol situar l'ampliació de les instal·lacions es situen en **sòl de protecció preventiva**, si bé, amb contigüitat amb l'espai "l'Onyar i la Gotarra" que el Pla territorial protegeix especialment pels valors naturals intrínsecs i com a connector fluvial molt important en aquesta zona de la comarca.

El principal criteri utilitzat per definir l'espai és el de la connectivitat ecològica, ja que aquests cursos fluvials representen alguns dels pocs espais que pot utilitzar la fauna per travessar algunes estructures poc permeables que abunden en aquesta part de la comarca, com l'eix transversal, l'autopista AP-7, la carretera nacional N-II, amb un trànsit elevadíssim.

Sistema d'assentaments.

El Pla territorial preveu pel municipi de Riudellots de la Selva un creixement mitjà, i entre altres, l'àrea especialitzada d'ús industrial UA-15 Frigorífics Costa Brava existent, a la qual assenyala l'estratègia de consolidació.

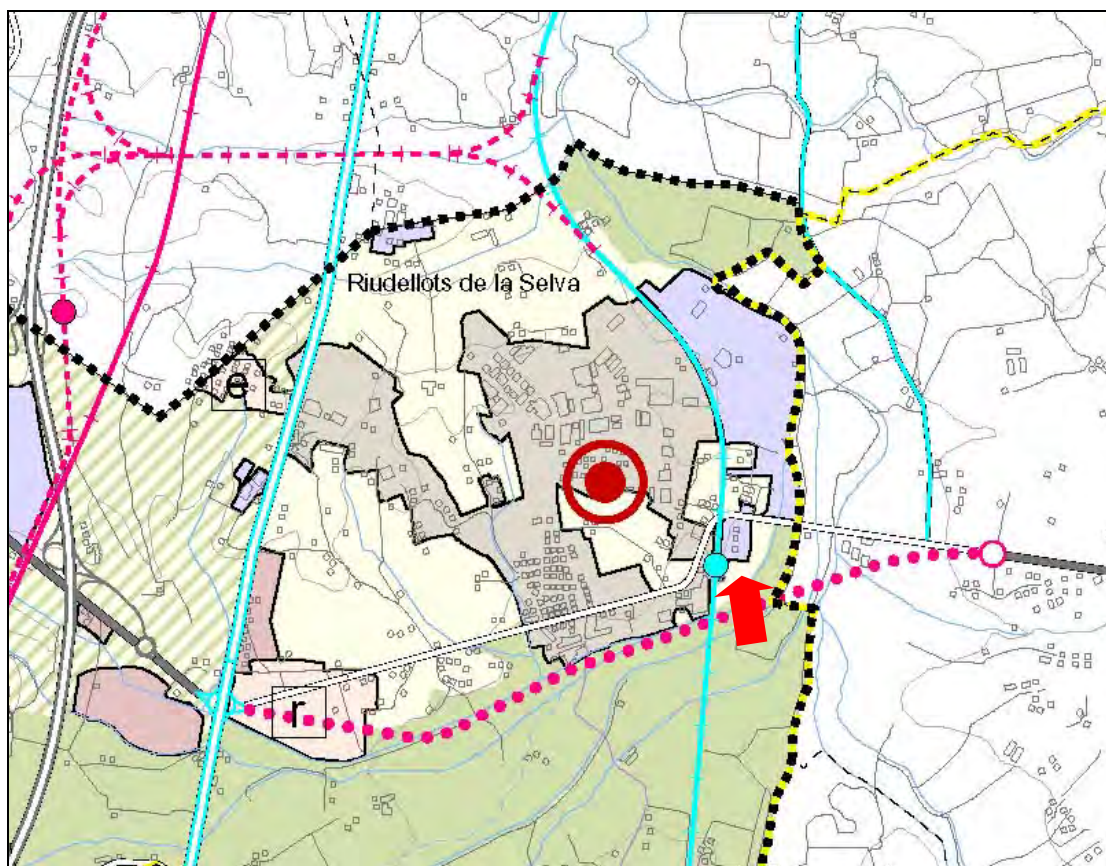
L'article 3.14d) de les Normes d'ordenació territorial, amb l'assenyalament d'aquesta estratègia, estableix que les àrees especialitzades poden ésser objecte d'extensió mitjançant l'ocupació del sòl confrontant que es determini en la revisió o modificació del planejament general, si es destina a l'ampliació 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 a nivell comarcal o local.

Per altra banda, com s'ha exposat anteriorment, les extensions han d'ocupar sòl de protecció preventiva, i l'ampliació proposada s'ajusta a les circumstàncies previstes a l'article 3.14d) de les Normes.

Sistema d'infraestructures de mobilitat i transport. La proposta no afecta el sistema d'infraestructures definit pel Pla territorial, únicament afecta a la C-25, no en el seu traçat, si no en l'ampliació del pont sobre la riera de Riudevila.



SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESVOLUPAMENT

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

- Creixement potenciat
- Creixement mitjà
- Creixement moderat
- Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal
- Desenvolupament qualitatiu
- Millora i completació
- Manteniment del caràcter rural

ÀREES ESPECIALITZADES

- Dotació d'equipament
- Específica
- Reducció o extinció
- Extensió

ALTRES DETERMINACIONS

- Límit del creixement urba
- Separador urba
- Límit d'àmbit de pla director urbanístic

SISTEMA D'ESPAIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

- Sòl de protecció especial
- PEIN i Xarxa Natura 2000

SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

- Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
- Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
- Sòl de potencial interès estratègic

SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

- Sòl de protecció preventiva

Pla Territorial de les Comarques Gironines

MODIFICACIÓ NNSS RIUDELLOTS DE LA SELVA
AMPLIACIÓ "UA-15 FRIGORÍFICOS COSTA BRAVA"

APROVACIÓ INICIAL

36

1.3.3 EL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE L'ÀREA URBANA DE GIRONA

El Pla Director Urbanístic de l'Àrea Urbana de Girona va ser aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat el 27 de juliol de 2010 DOGC 5705 de 1/09/2010, compren dotze municipis de l'àrea urbana entre ells el municipi de Riudellots de la Selva.

Respecte al **sistema d'espais oberts**, el PDU ordena les zones classificades com a sòl no urbanitzable com a sòls de protecció especial, territorial i preventiva:

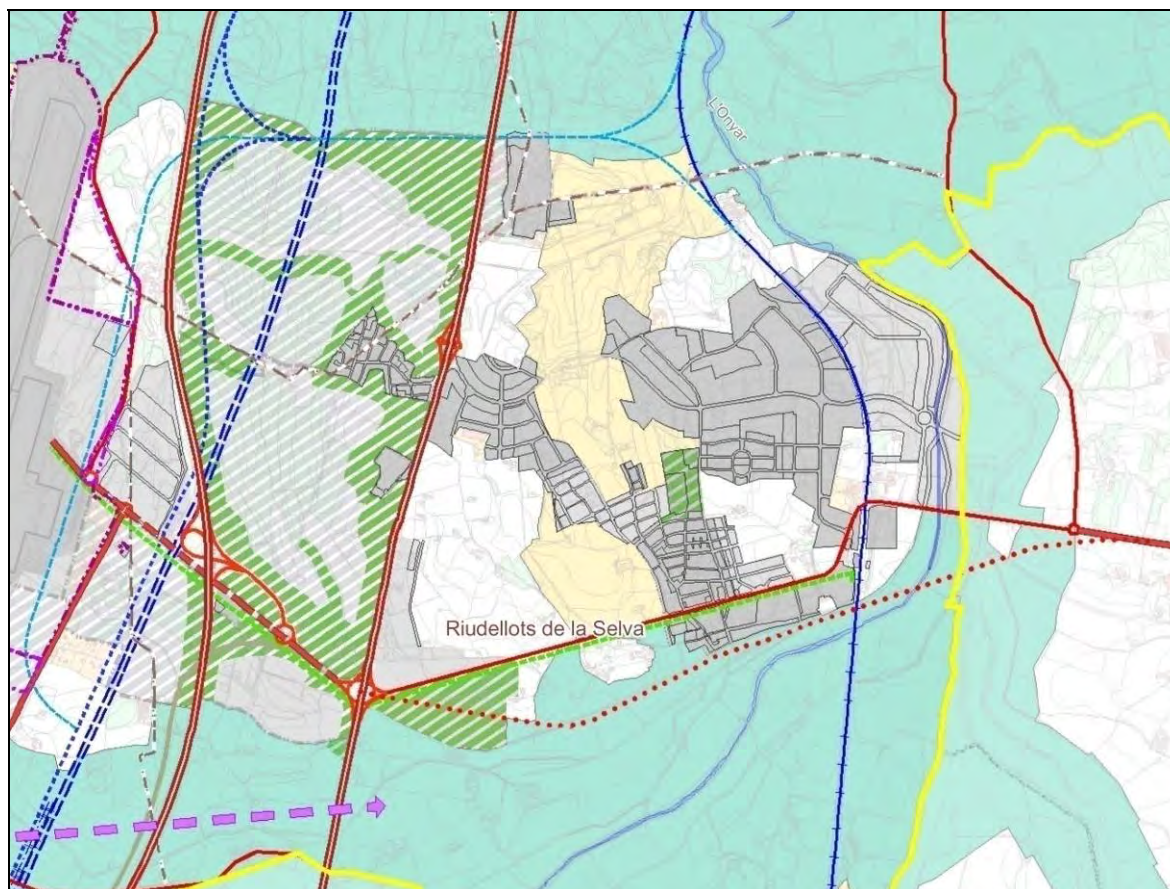
- **Sòls de protecció especial**, són aquells que, pels valors naturals, agraris, o per la localització en el territori, el Pla considera que són els més adequats per integrar una xarxa permanent i continua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori. Aquests sòls incorporen aquells espais que han estat protegits per la normativa sectorial com el Pla d'Espais Naturals i la Xarxa Natura 2000.
- **Sòls de protecció territorial**, són aquells sòls que el Pla no considera necessari que formi part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que aporten paisatges significatius o identitaris de l'àmbit territorial i que constitueixen terrenys que per estar molt poc contaminats per l'edificació convé que tinguin una regulació restrictiva de la seva possible transformació.
- **Sòls de protecció preventiva**, són aquells sòls que el Pla no ha considerat de protecció especial o de protecció territorial. El PDU considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies del Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ser urbanitzades i edificades, si s'escau.

L'emplaçament que es proposa en el present Avanç de Pla es situa en sòl de protecció preventiva, si bé contigu a l'espai l'Onyar i la Gotarra, que el PDU protegeix especialment pels valors naturals intrínsecs i com a connector fluvial molt important en aquesta zona de la comarca.

Respecte al **sistema d'assentaments urbans** el PDU preveu pel municipi de Riudellots un creixement moderat, recollint i mantenint el planejament vigent, tant els destinats a usos residencials com aquells destinats a activitats econòmiques, amb l'excepció del sector comercial-residencial PP4 Can Mestres que per la seva situació proposa un replantejament dels usos admesos.

Estableix que el nucli urbà sigui un àmbit d'expectativa d'expansió urbana i es preveu que es podran ordenar noves ampliacions d'assentaments residencials i per a activitat econòmica en el municipi sempre que es justifiquin en els estudis de revisió de planejament municipal, la dimensió i característiques de les seves previsions, i la seva adequació als emplaçaments més idonis.

Respecte als equipaments preveu una àrea de serveis aeroportuaris entre els termes de Vilobí i Riudellots.

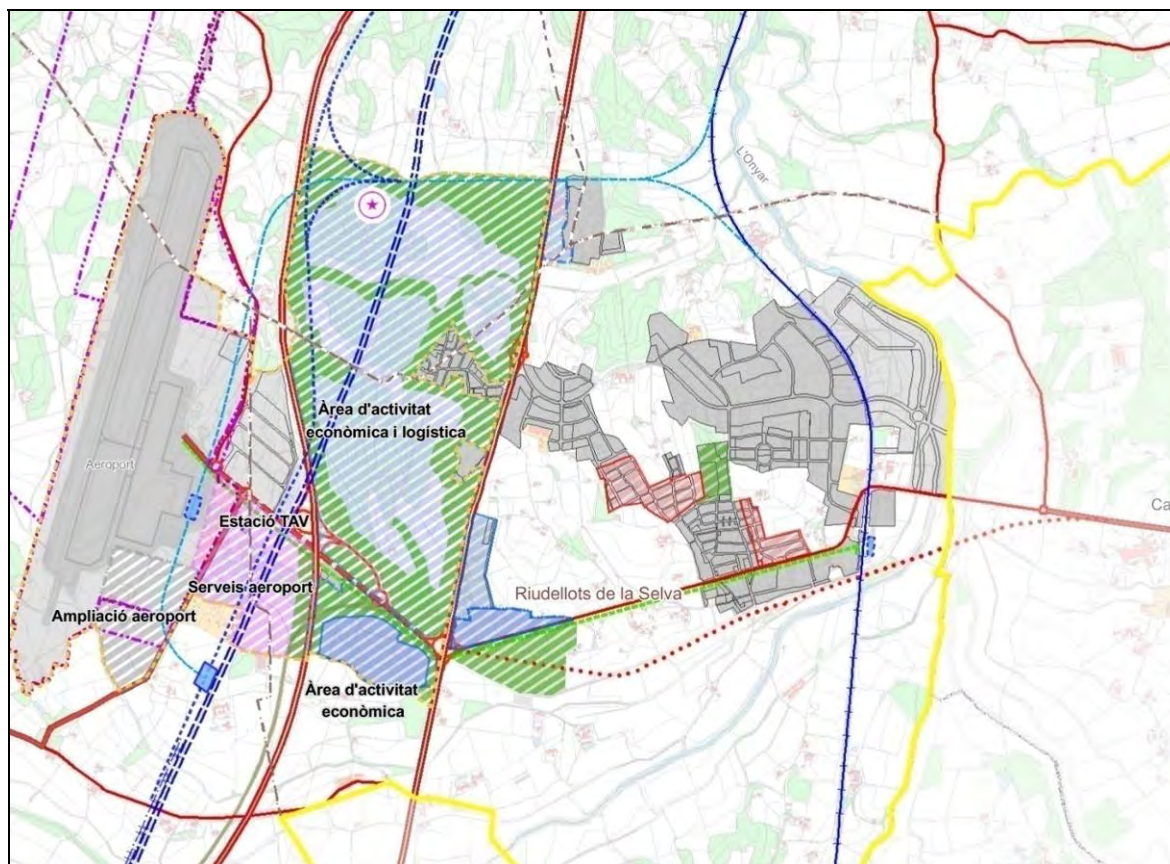


PDU de Girona.

Respecte als sectors orientats preferentment a usos industrials i terciaris proposa pel municipi de Riudellots la consolidació d'espais amb vocació industrial que actualment es troben en sòl no urbanitzable; i a l'altra banda del municipi, entre la N-II i l'AP-7 preveu un gran sector destinat a activitats econòmiques i logístiques vinculat a les grans infraestructures viàries (AP-7, Eix transversal i N-II), ferroviàries (alta velocitat i ferrocarril convencional) i aeroport.

El PDU respecte al **sistema d'infraestructures** que afecten al municipi de Riudellots, incorpora les actuacions previstes en el Pla d'Infraestructures de Transport de Catalunya, el Pla Director d'Infraestructures Ferroviàries i el Pla de Transport de Viatgers de Catalunya. Entre elles el traçat del tren d'alta velocitat i la reserva pel pas ferroviari de mercaderies per l'oest; la connexió ferroviària entre l'aeroport, la línia d'alta velocitat i el ferrocarril convencional, pel nord del municipi seguint la riera de la Torre; el desenvolupament d'un corredor de rodalies ferroviari entre Girona i Maçanet de la Selva amb parada a Riudellots de la Selva que haurà de potenciar la seva estació i crear un aparcament perifèric; la creació d'un carril segregat de transport urbà paral·lel a la C-25 que uneixi l'estació del tren convencional amb l'aeroport.

El PDU també fa una proposta alternativa a la variant de la C-25 pel sud del nucli urbà, que en la zona que ens afecta, es situaria a l'altra banda de la riera de Riudevila.



PDU de Girona. Ordenació dels sistemes d'assentaments i infraestructures

1.3.4 EL PLANEJAMENT SECTORIAL

El Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines

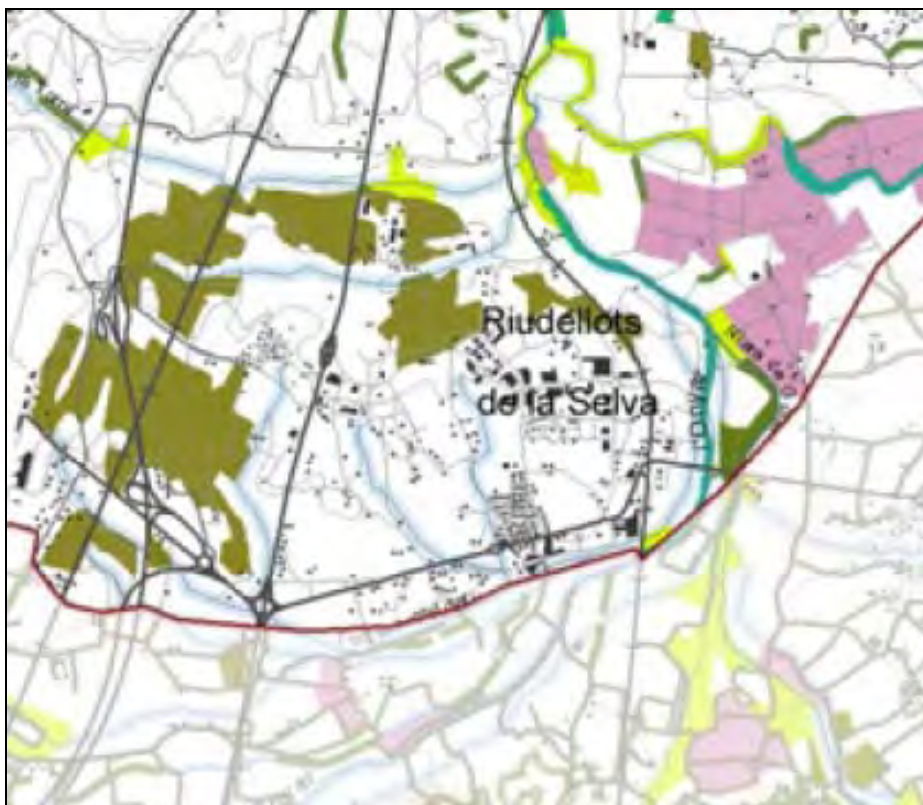
El Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines es va aprovar definitivament el 30 de novembre de 2010, situa el municipi de Riudellots en dos unitats de paisatge, majoritàriament en la Unitat de Paisatge de la Plana de Girona, i la part sud del municipi dins de la Unitat de Paisatge de la Plana de la Selva. Els terrenys inclosos en aquesta MP-NNSS es situen en la Plana de Girona.

Aquest Catàleg indica objectius de qualitat paisatgística que tenen incidència en el municipi i que preferentment fan relació a :

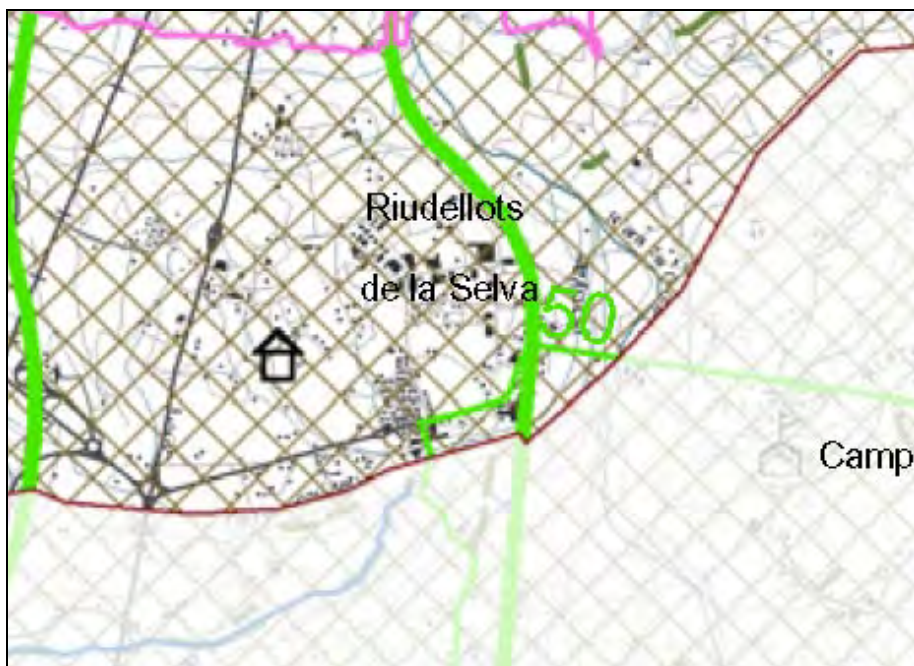
- procurar per un creixement ordenat dels assentament urbans que no comprometi els valors del paisatge dels espais circumdants.
- un sistema d'urbanitzacions ordenat i integrat en el paisatge, de manera que es minimitzi el seu impacte visual.
- un sistema d'infraestructures format per l'AP-7, l'A2/NII, el tren convencional i el TAV, i els seus entorns integrats paisatgísticament i que no fragmentin els sistemes de connexió del territori.
- Unes àrees especialitzades ubicades en zones visuals no preferents o notòries i dissenyades tenint en compte la integració en l'entorn.
- Una anella verda de Girona envoltant els nuclis de Girona, Salt, Sarrià de Ter, Sant Julià de Ramis, Sant Gregori, Fornells de la Selva, Quart i

- Riudellots de la Selva ben conservada, relligada amb els espais verds urbans amb qualitat paisatgística i viable ecològicament.
- Uns cursos de rius, especialment el Ter i l'Onyar, amb boscos de ribera ben conservats i amb funcionalitat ecològica.

En els terrenys objecte d'aquesta MP-NNSS, el Catàleg del Paisatge no defineix cap valor estètic ni simbòlics, històrics o socials. La C-25 té la consideració d'itinerari paisatgístic motoritzat.



Catàleg de Paisatge. Valors estètics



Catàleg del Paisatge. Valors simbòlics, històrics, socials, i itineraris i miradors.

Catàleg d'Espais d'Interès Natural i Paisatgístic de les Comarques Gironines

El Catàleg d'espais d'interès natural i paisatgístic de les comarques gironines proposa un seguit d'espais que per les seves condicions naturals i paisatgístiques remarquen la singularitat del territori. Aquest estudi no cataloga els espais dotats de figures de protecció com, els pertanyents a la Xarxa Natura 2000 o als inclosos amb el PEIN, tot i que si els té en compte en la planificació de la xarxa d'espais connectors.

El Catàleg inclou al municipi de Riudellots dos espais, els del Pla de Sant Andreu Salou, Esclet i la Benaula (fitxa 120) i els dels Plans al·luvials del riu Onyar (fitxa 117). Aquest últim limita amb els terrenys objecte d'aquesta MP-NNSS.

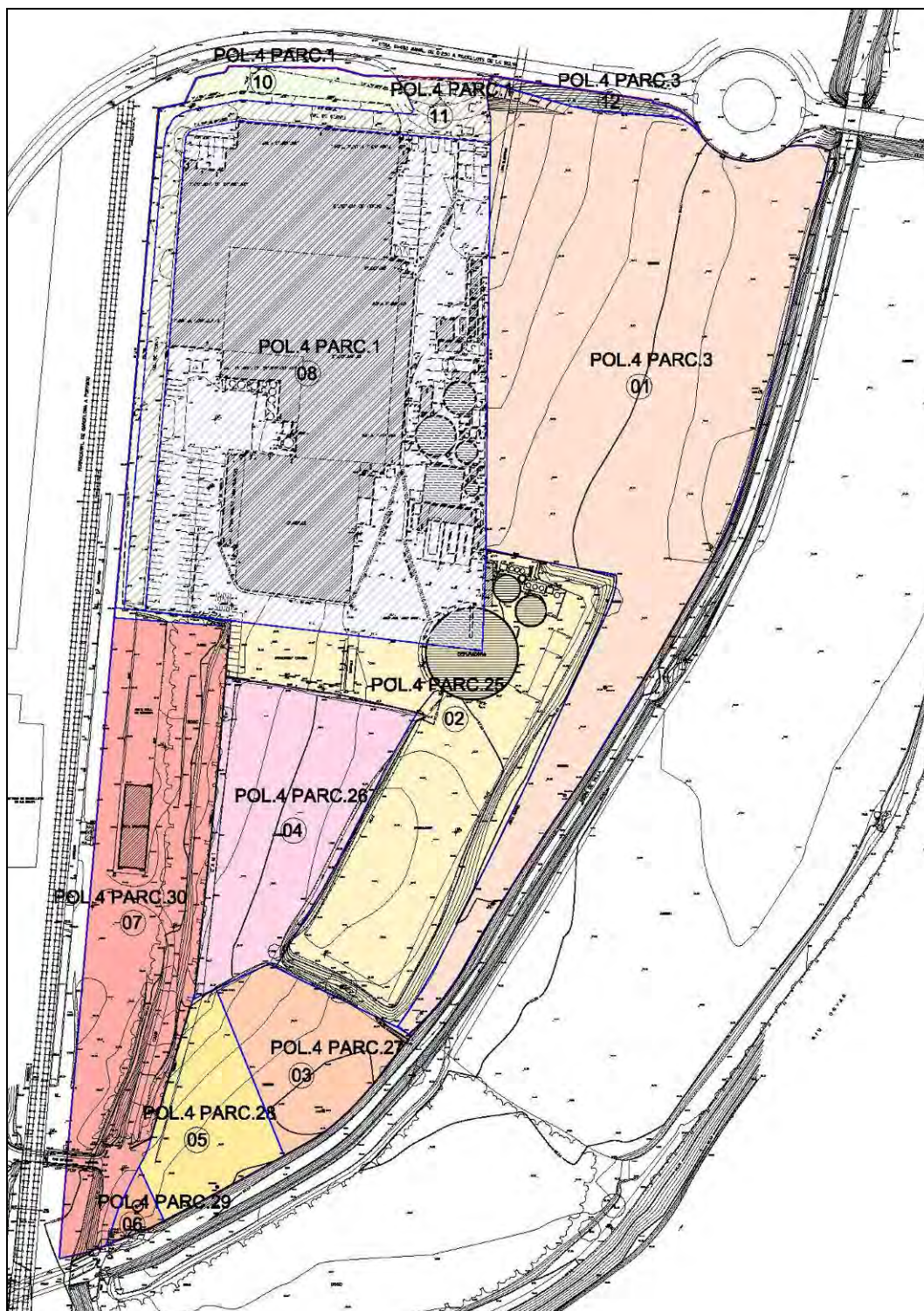
1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit territorial de la present proposta afecta a un total de dotze finques, de les quals quatre corresponen a l'àmbit del PMU-UA15, que s'incorpora a l'àmbit del nou polígon d'actuació; en el procés reparcel·ladori aquestes finques no intervindran en el procés de repartiment de beneficis o càrregues però sí a efectes registrals.

De les finques incloses en el PMU-UA15, les finques qualificades com a sistema d'espais lliures i vialitat a petició del seu titular, l'Ajuntament de Riudellots, es proposa que siguin de titularitat privada; els terrenys qualificats com a sistema d'espais lliures seran qualificats com a zona verd privat, i els qualificats com a sistema viari es qualificaran com a zona industrial, que s'agruparà registralment, juntament amb la finca d'aprofitament privat del PMU-UA15, a la nova finca industrial resultant de la nova ordenació d'ampliació de l'àmbit. En aplicació de l'article 126.5 de la Llei d'Urbanisme, al ser obtinguts aquests terrenys gratuïtament en el desenvolupament d'una actuació urbanística no dona lloc a l'atribució d'aprofitament a l'administració actuant.

També hi ha una finca de domini públic, talús de la C-25, que es qualifica de protecció viària que tampoc intervindrà en el procés reparcel·ladori, ja que es manté l'ús de domini públic.

FINCA	TITULARS		SUPERFÍCIE TOPOGRÀFIC	SUPERFÍCIE EXCLOSA	SUPERFÍCIE REPARCEL.	PERCEN %
1	FRIGORÍFICS COSTA BRAVA		21.940,25		35.926,25	66,73%
2			11.133,00			
3			2.853,00			
4	Ma. Isabel, Margarida i Anna Ma. OLIVERAS VIDAL		5.736,00		8.334,50	15,48%
5			2.598,50			
6	Núria BOADAS XIRGU		294,00		294,00	0,55%
7	ADIF		9.280,50		9.280,50	17,24%
8	FRIGORÍFICS COSTA BRAVA	PMU-UA15 (INDUSTRIAL)	23.704,56	23.704,56		
9	AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS	PMU-UA15 (ESPAI LLIURE)	165,14	4.185,69		
10		PMU-UA15 (ESPAI LLIURE)	1.687,00			
11		PMU-UA15 (VIALITAT)	2.333,55			
12	GENERALITAT DE CATALUNYA	PROTECCIÓ C-25	407,50	407,50		
SUPERFÍCIE TOTAL "PAU FRIGORÍFICS COSTA BRAVA"			82.133,00	28.297,75	53.835,25	100,00%



Estructura de la propietat

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

La societat Frigorífics Costa Brava SA amb més de 40 anys d'activitat destinada a escorxador i sales de desfer de porc, està situada entre les primeres de l'estat espanyol en aquesta especialitat.

Les seves instal·lacions ubicades al municipi de Riudellots, varen ser inaugurades al juliol de l'any 2007. Ocupen una parcel·la urbana de superfície superior a 23.000m² i la seva plantilla actual la formen uns 854 treballadors.

Des d'aquell moment l'activitat s'ha anat incrementant i actualment es sacrifiquen 7.000 porcs/dia que generen 3.850.000 kg de carn a la setmana. D'aquesta producció un 70% s'exporta a l'exterior, des de països europeus a Japó, Corea del Sud, Xina, i Sud-àfrica, entre altres.

L'empresa precisa, per garantir la seva continuïtat, procedir a l'expansió de la seva activitat i amb aquest objectiu està tramitant la seva homologació per poder exportar a més països. Actualment ja disposa de certificats de qualitat controlada com CALITAX 2010 i els estàndards de seguretat alimentària internacional BRP (British Retail Consortium) i IFS (International Food Standard).

La normativa sanitària internacional exigeix a les empreses del sector porcí que es garanteixi la traçabilitat des de la producció, es a dir, que es pugui garantir la capacitat de reproduir l'historial d'un producte, a fi de localitzar ràpidament l'origen dels problemes que puguin sorgir en la seva elaboració o distribució i evitar-los en el futur. Això implica que per garantir la continuïtat de la cadena de fred des del sacrifici dels animals fins al lliurement del producte final, s'ha d'unificar l'activitat en un únic centre de producció.

La societat Frigorífics Costa Brava davant d'aquests requeriments tècnics i de l'augment de la capacitat exportadora que vol realitzar, necessita ampliar les seves instal·lacions de Riudellots de forma que s'unifiqui en una única instal·lació tot el procés productiu, és el que es coneix com a "illa càrnica".

2.1 L'ACTIVITAT PROPOSADA

2.1.1 JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT

Com ja s'ha exposat en la introducció d'aquesta memòria de l'actuació, la societat Frigorífics Costa Brava SA disposa al municipi de Riudellots d'unes instal·lacions d'escorxador frigorífic i sales de desfer, amb les corresponents llicències ambientals, essent dintre del sector càrnic una de les primeres empreses del país en capacitat exportadora. Actualment els seus productes es venen a Europa, Àsia i Àfrica, però la voluntat de la societat és augmentar aquesta activitat exportadora introduint-se en el mercat dels Estats Units.

El Reglament CE (178/2002, del Parlament Europeu i del Consell de 28 de gener de 2002), exigeix a les empreses del sector garantir la traçabilitat de la producció, des de les granges d'origen dels animals, fins al lliurement del producte final. En el mateix sentit, els mercats internacionals exigeixen també aquestes garanties de continuïtat de la cadena

de fred al llarg de tot el procés actiu.

Aquests requeriments tècnics juntament amb la voluntat d'incrementar la capacitat exportadora motiven que la societat Frigorífics Costa Brava ha d'unificar el procés productiu en un únic centre productiu "illa càrnica", de forma que es pugui continuar el procés des de la sala d'especejament, que és actualment l'últim tram del procés productiu, fins el producte final. Aquest model ja s'ha implantat en el municipi de Vic i està en projecte en el municipi de Juià.

La societat Frigorífics Costa Brava actualment ocupa directament una plantilla de 950 persones, més una quantitat importat de treball indirecte en empreses de serveis de la zona. L'ampliació de les instal·lacions, com a necessitat per incrementar la capacitat exportadora, es preveu que comportarà la creació de 600 nous llocs de treball directes, i una inversió econòmica immediata a partir de l'obtenció de les llicències preceptives de 20.000.000 €, aquesta xifra és provisional, si bé d'acord amb els estudis que s'estan realitzant la referida quantitat molt probablement tendirà a l'alça. Aquesta ampliació es durà a terme en diferents fases, en funció de les necessitats operatives de l'empresa.

L'augment de teixit industrial sempre està justificat i en especial en un moment l'actual, amb una forta crisi econòmica, ja que genera inversió, llocs de treball directes i indirectes, i s'incrementa la capacitat econòmica del país.

2.1.2 CARACTERÍSTIQUES DE L'AMPLIACIÓ PROPOSADA

Frigorífics Costa Brava està treballant en un projecte tècnic innovador en el qual, aplicant les tècniques més modernes de producció i qualitat tècnica, permeti avançar-se als estàndards de traçabilitat dels productes introduint les degudes millores ambientals. Amb aquesta finalitat el projecte contemplarà les següents accions:

- a) Millorar el dimensionament de l'empresa a partir de les instal·lacions existents.
- b) Aplicació de les noves tecnologies.
- c) Millorar el control de qualitat.
- d) Millorar el control de les condicions sanitàries.
- e) Millorar les condicions d'emmagatzematge.
- f) Millorar el comportament ambiental de les instal·lacions i de la seva gestió mediambiental.
- g) Aplicar les determinacions tècnico-sanitàries i de benestar animal.

Partint d'aquests consideracions l'ampliació de les instal·lacions implicarà:

- a) Ampliació de quadres complint els requisits de benestar animal.
- b) Ampliació de l'escorxador.
- c) Ampliació de la línia de feinejat per una correcta manipulació disposant dels espais necessaris per la seguretat laboral i millora del control de qualitat.
- d) Ampliació de la càmera d'oreig per complir la qualitat i seguretat alimentària.
- e) Ampliació de la capacitat de fred de les pròpies instal·lacions.

Així mateix i pel que fa al desplegament de les activitats de preparació del producte per el seu envasat i posterior comercialització s'hauran de preveure unes instal·lacions diferenciades de la sala d'especejament, que són:

- a) Sala d'envasat per a peces nobles.
- b) Sala de filetejat.

- c) Sala d'envasat de filetejat.
- d) Càmeres frigorífiques necessàries per el procés.
- e) Magatzems.
- f) Instal·lacions frigorífiques.
- g) Sala blanca.

La implantació d'aquesta nova infraestructura implicarà un sacrifici i espediment de 70.000 porcs setmanals el que significarà un increment de 35.000 unitats en relació a les actuals. Tal i com hem esmentat anteriorment es preveu la instal·lació de noves línies industrials i comercials com són les de filetejat, envasat i producte elaborat en les quals s'hi aplicaran les tècniques més modernes el que permetrà situar a l'empresa, també en aquest extrem, en les primeres posicions del mercat nacional i internacional.

Pels estudis tècnics que s'estan realitzant la superfície construïda final de les naus industrials serà d'aproximadament 45.000 m², actualment en la parcel·la industrial del PMU-Costa Brava es poden edificar 23.704 m² (sobre màxim de la Unitat d'Actuació UA-15). Per tant, únicament per poder ampliar les naus industrials es necessiten 21.300 m² de sobre industrial majoritàriament en planta baixa. Aquestes edificacions es situarien en la zona nord de la parcel·la adossades pel costat est a les actuals construccions, i es preveu que la totalitat de les naus ocupin uns 42.500 m² de sòl.

Així mateix l'ampliació de l'activitat industrial requereix sòl per destinar-lo a aparcament de vehicles pels treballadors (1.550 treballadors en torns) i pels camions. Actualment es disposa d'aparcament per 250 vehicles per 950 treballadors, la major part fora de l'àmbit de la UA-15. La previsió màxima seria doblar el nombre de treballadors de la indústria, implica per tant, la previsió mínima de 500 places d'aparcament. En els estudis que s'estan realitzant, davant de l'important superfície exterior necessària per absorbir aquestes necessitats d'aparcament de vehicles, es planteja la possibilitat de situar part de l'aparcament en el subsòl de la parcel·la, aprofitant que la cota final dels terrenys edificables serà superior al nivell natural actual ja que s'ha d'elevat per tal d'evitar els riscos d'inundació. Així es preveu unes 250 places en superfície que ocuparien uns 6.500 m² de sòl (amb una ratio de 25 m²sòl per aparcament), unes 250 places en el subsòl de l'ampliació de les naus industrials, i si fos necessari més places es situarien en el subsòl de la zona d'aparcament en superfície de vehicles i camions.

També s'ha de preveure l'espai per l'accés, càrrega i descàrrega de camions, així com la zona d'espera mentre es realitzen aquestes operacions, i l'espai pel rentat dels camions que porten els animals vius. Es preveu una superfície de sòl aproximada de 6.500 m² de sòl.

La zona d'aparcament de vehicles i camions es preveu situar en la part central de la nova parcel·la i podria ocupar aproximadament 13.000 m² sòl, tenint en compte que aproximadament la meitat de la superfície es destinarà a aparcament de vehicles en superfície (250 places) i la resta de places de turisme en el subsòl d'aquesta zona i/o en el soterrani de les noves naus.

L'ampliació de les activitats comporta la necessitat de terrenys per ubicar l'ampliació de les instal·lacions de depuració d'aigües residuals, ja que l'actual depuradora no podria donar resposta a la demanda de l'activitat. Es preveu una superfície aproximada de 7.2500 m² de sòl, que preferiblement s'ubicarien en la zona sud de la parcel·la.

Ús	Ocupació (m ² sòl)
Naus industrials	42.500 m ² sòl
Aparcament vehicles	13.000 m ² sòl
Depuradores	7.250 m ² sòl
Total	62.750 m²sòl

*les superfícies de terreny que ocupen els diferents usos és estimativa, es concretarà en els corresponents projectes.

Per poder ubicar tot el programa previst cal una parcel·la industrial neta de superfície total aproximada de 62.750 m² de sòl amb una edificabilitat neta d'1 m²/ m² , la proposta d'aquesta modificació de planejament general delimita una parcel·la industrial amb una superfície total de 62.783 m² de sòl, dels quals 23.704 m² de sòl corresponen a la parcel·la urbana industrial actual, que donaria resposta als requeriments del nou programa industrial que es vol realitzar.



Esquema d'ordenació de la futura activitat

2.2 L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

2.2.1 PROCEDÈNCIA DE LA MP-NNSS

Els objectius exposats impliquen la necessitat de modificar les propostes d'ordenació i determinacions establertes les Normes Subsidiàries de Riudellots de la Selva, i concretament pel que fa a l'ampliació del sector industrial "Frigorífics Costa Brava" amb l'ordenació del sòl públic i privat resultant.

Donat l'interès públic de la proposta, i per tal de concretar els drets públics i privats de forma que sigui possible el desenvolupament de l'ampliació industrial conforme el que estableix la legislació urbanística vigent, procedeix la present modificació puntual del POUM.

2.2.2 OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

La MP-NNSS afecta una superfície de 82.133 m² de sòl, dels quals:

- 28.205,25 m² sòl, corresponen a sòl actualment classificat de sòl urbà:
 - o 315 m² de sòl qualificat com a equipament comunitari (magatzem de l'Estació del ferrocarril)
 - o 27.890,25 m² sòl dintre de l'àmbit del PMU-UA15 Frigorífics Costa Brava, sector ja desenvolupat i pendent de la recepció de les obres d'urbanització
- 53.927,75 m² de sòl, corresponen a sòl actualment classificat com a sòl no urbanitzable.

La present modificació puntual de planejament persegueix els següents objectius:

- Establir la classificació del sòl, que en aquest cas es la de sòl urbà no consolidat, adscrit a un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) per a la implantació de les instal·lacions
- Concretar l'ordenació específica i detallada de l'àmbit modificat
- Establir la qualificació del sòl que requereixi l'ordenació de les activitats proposades: volumetria específica.
- Concretar les quanties i condicions de desenvolupament pel que afecta a cessions de sòl a l'administració (vialitat, equipaments i espais lliures)
- Establir la condició de que la cessió d'aprofitament urbanístic podrà ésser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic, donat que de l'ordenació urbanística resultarà una parcel·la única i indivisible
- Establir les condicions de mobilitat que afecten expressament al vial d'accés a la parcel·la d'aprofitament privat
- Concretar el sistema de gestió
- Avaluar econòmicament l'actuació i establir el pla d'actuació
- Regular les característiques de la infraestructura, tant pel que fa a l'àmbit afectat per la seva implantació com als paràmetres edificatoris aplicables.
- Establir les condicions de caràcter urbanístic exigibles, relatives a la protecció dels riscos, als accessos, als serveis urbanístics i a la integració de la infraestructura en l'ordenació urbanística de l'entorn.
- Regular criteris o normes ambientals i paisatgístiques a les què tindrà que ajustar-se el projecte tècnic.
- Regular les característiques de l'ús, activitat i construcció què es pretén.
- Fixar les condicions necessàries per a l'obtenció dels subministraments

necessaris.

- Fixar les condicions particulars exigibles, pel que fa a materials, sistemes constructius, volums i tipologies de les edificacions.
- Remetre al projecte tècnic de construcció de les edificacions i instal·lacions les mesures correctores establertes a l'estudi d'impacte i integració paisatgística.

2.2.3 JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

L'ordenació del nou sector parteix de les següents premises bàsiques:

- a) Delimitar una parcel·la industrial que pugui absorbir les necessitats d'ampliació de l'activitat industrial existent.
- b) Solucionar el risc d'inundació dels terrenys on es preten edificar. A l'Avanç d'aquesta MP-NNSS es varen estudiar les diferents opcions i es va optar per dues mesures de protecció, una exterior a l'àmbit, que preveia l'ampliació de la secció del pont de la C-25 sobre la riera de Riudevila, i una interior, amb la formació d'un terraplenat per elevar el nivell edificatori dels terrenys, formant un talús revegetat. Aquestes mesures no només redueixen el risc d'inundació dels terrenys objecte d'aquesta modificació, si no que també disminueixen el risc del barri de l'Estació
- c) Garantir la connectivitat ecològica del curs fluvial de la riera Riudevila. Es proposa que el nou talús paral·lel al curs fluvial on es realitzarà plantacions amb espècies adients per millorar la connectivitat.
- d) Minimitzar l'impacte d'aquesta activitat respecte al seu entorn. Es proposa enjardinar part dels terrenys que envolten l'activitat per reduir el seu impacte
- e) Definir un sistema viari que millori la connexió d'aquesta zona. Les Normes Subsidiàries preveuen el pas per sòl no urbanitzable d'un vial perimetral que connecta la zona industrial de POLINGESA, situada al nord de l'àmbit d'aquesta MP-NNSS, amb el veïnat de l'Estació creuant per sota de la línia de ferrocarril. Aquest viari es manté en la modificació puntual de planejament i s'inclou una part dintre de l'àmbit del polígon d'actuació, millorant la seguretat viària del transit generat per la parcel·la industrial ja que l'accés dels vehicles es realitzarà per la rotonda existent en la C-25 no de forma directa com ara.

Amb aquestes premises es varen proposar dues alternatives d'ordenació que es van valorar mediambientalment en l'Avanç del Pla. La present modificació parteix de l'alternativa més favorable mediambientalment (alternativa a1, que situa l'espai lliure al front de la via del tren i no dona continuïtat al vial existent en el PMU-UA15), i la desenvolupa fins la proposta que ara es preten tramitar.

Des de l'avaluació ambiental preliminar l'alternativa escollida es modifica parcialment, amb la proposta de suprimir com a sistema públic els terrenys qualificats d'espais lliures i vialitat del PMU-UA15 vigent. Aquest canvi, sol·licitat per l'Ajuntament de Riudellots, es motiva per les següents consideracions de l'equip de Govern i dels Serveis Tècnics Municipals:

- respecte a l'espai lliure existent. En el temps transcorregut des de la seva urbanització aquesta zona verda no ha estat utilitzada pels ciutadans pel seu difícil accés des de la C-25 i el seu caràcter residual. L'Ajuntament considera que aquesta superfície d'espai lliure seria més funcional si estigués

localitzada al voltant de l'equipament previst o formant part de l'espai lliure paral·lel a la riera de Riudevila.

- respecte al vial existent, també la seva funcionalitat des de la seva execució ha estat exclusivament d'accés a les instal·lacions industrials de Frigorífics Costa Brava. Amb la nova ordenació la indústria disposarà de millor accés pel nou vial perimetral proposat.

Aquests terrenys actualment són de titularitat municipal per cessió obligatòria i gratuïta derivades del desenvolupament del PMU que establia la seva delimitació, encara que llur manteniment i conservació ha estat fins ara a càrrec de l'activitat industrial, atès els compromisos pactats en el desenvolupament d'aquesta actuació urbanística.

Davant d'aquesta sol·licitud municipal la proposta d'ordenació planteja respecte a:

1. Sistema d'espais lliures. Es qualifiquen els següents terrenys:

La franja paral·lela a la riera de Riudevila formada per un talús on es realitzarà accions de restauració de l'espai fluvial amb una plantació de vegetació autòctona de ribera (espècies arbòries com a freixes, àlbers, salzes, avellaners, olms; i arbustives com a gatells, sargues, saïcs, alocs, etc). Per aquest talús, amb una separació prudencial de la llera, es preveu un pas per a vianants i bicicletes que connecti per sota de l'ampliació del nou pont de la C-25 els polígon de Polingesa amb els camins situats al sud d'àmbit de la MP-NNSS. El pas s'adequarà amb sauló compactat i tindrà vegetació de ribera a les dues bandes.

Crear un espai lliure al voltant del magatzem de l'Estació, on s'eliminarà les espècies d'acàcies existents i es plantarà espècies autòctones com a platans amb la finalitat de millorar la diversitat ecològica d'aquesta zona i a la vegada reduir l'impacte de l'activitat des del tren i el veïnat de l'Estació. Aquest espai, en cas necessari, es podrà utilitzar com a aparcament de vehicles vinculat al ferrocarril, en compliment de les previsions del Pla Director Urbanístic de l'Àrea Urbana de Girona.

2. Sistema viari

La nova ordenació manté el vial perimetral previst en les Normes Subsidiàries amb una amplada de 10 metres que connectarà la rotonda de la C-25 amb el carrer Major. Aquest vial es preveu amb una vorera de 3 metres al costat de la parcel·la industrial, per on passaran els serveis urbanístics, i una calçada de 7 metres de doble carril.

Es preveu una zona de reserva viària que inclou la connexió provisional d'aquest vial a l'altra banda del ferrocarril pel pont existent i el manteniment com a zona de protecció viària dels terrenys ocupats pel talús de la C-25 situats al nord de l'àmbit.



Pont existent sota el ferrocarril

3. Sistema d'equipaments

Es manté la qualificació d'equipament comunitari al magatzem de l'Estació, així qualificat per les vigents NNSS.



Magatzem del ferrocarril

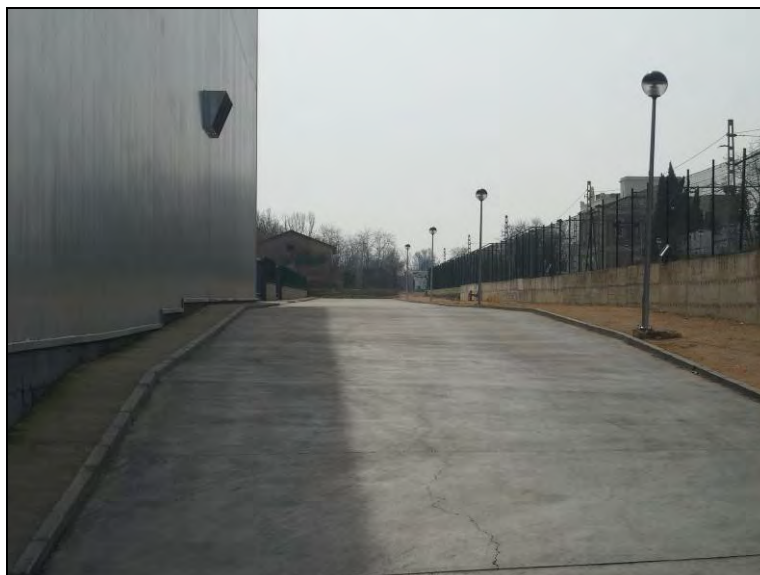
4. Zona industrial. Volumetria específica

La MP-NNSS ordena, en sòl urbà, una única parcel·la industrial de 62.783 m² sòl de superfície, i qualificada com a Volumetria específica, amb els mateixos paràmetres i usos urbanístics que els definits per aquesta qualificació pel PMU-UA15.

La nova parcel·la industrial agrupa la parcel·la industrial procedent del PMU-UA15 de superfície 23.704,56m² sòl, i l'ampliació procedent de la reclassificació de terrenys no urbanitzables que proposa aquesta MP-NNSS

5. Zona verd privat

Es requalifica l'espai lliure previst en el PMU aprovat consistent en una franja de 3 metres paral·lela a la línia del ferrocarril com a zona verd privada. Aquesta franja actualment està urbanitzada amb un paviment de sauló. Es proposa la plantació d'una filera de plàtans que minori l'impacte de les construccions actuals des del ferrocarril i des del barri de l'Estació.



Vista del vial i espai lliure paral·lel a l'estació del ferrocarril

L'àmbit de la MP-NNSS classifica de sòl urbà no consolidat els terrenys inclosos en un polígon d'actuació urbanística que garanteixi els processos urbanitzadors i reparcel·lators.

2.2.4 ADEQUACIÓ DE LA PROPOSTA AL PLANEJAMENT VIGENT

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

L'alternativa seleccionada en la present MP-NNSS es situa en l'actual sòl no urbanitzable, i dins aquest el PTP-CG qualifica de sòl de protecció preventiva. L'article 2.10 de les Normes d'Ordenació Territorial del Pla Territorial estableix que el sòl de protecció preventiva cal protegir-lo, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc de les estratègies que el Pla territorial estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si s'escau.

L'ampliació de les instal·lacions de Frigoríficos Costa Brava proposa classificar 5,4 ha com a sòl urbà ocupant sòl de protecció preventiva. La proposta s'ajusta a l'apartat d) de

l'article 3.14 de la normativa del Pla territorial, que permet l'extensió de les àrees especialitzades previstes pel Pla per a l'ampliació d'una activitat econòmica espacialment unitària d'especial interès per al municipi, ja que no és possible realitzar l'ampliació dins de l'àrea especialitzada delimitada en el Pla per la impossibilitat de materialitzar-la, i a més, es tracta d'una activitat intensiva de gran projecció territorial i de difícil trasllat amb una gran importància pels llocs de treball i riquesa local i comarca, que genera.

Com s'ha exposat a l'apartat 1.3.2 d'aquesta Memòria, el sòl que es vol reclassificar és contigu al connector fluvial "l'Onyar i la Gotarra", l'article 2.16 de les Normes d'Ordenació Territorial regula les actuacions en els trams urbanitzats dels cursos fluvials, establint en el seu apartat primer que :

“Les actuacions en qualsevol tram fluvial al seu pas per àrees urbanes i urbanitzades s’han d’adreçar prioritàriament al manteniment o, en el seu cas, a la restauració de la vegetació ribera, per tal d’incrementar, en la mesura del possible, la funció connectora del conjunt del curs fluvial i influir positivament en la qualitat del paisatge dels espais urbans que travessa. Quan aquests trams fluvials i ribers formin part d’algun parc o zona verda urbana, com també en els casos dels parcs o zones verdes urbans a través dels quals es pot produir la continuïtat entre sòls de protecció especial, el seu tractament formal i compositiu ha d’evitar les construccions no necessàries i s’ha de basar en elements vegetals naturals, preferentment de les espècies pròpies dels ambients representats en els sòls de protecció especial contigus, i el mobiliari urbà ha de ser-hi absent o ha de quedar reduït al mínim imprescindible.”

S'incorpora aquestes determinacions a l'apartat que regula el sistema d'espais lliures d'aquest polígon que es defineix a l'article 98 de la Normativa Urbanística que es modifica.

Dins el tràmit previ d'Avanç de Pla, i com és preceptiu, l'autoritat ambiental va recavar de la Secretaria de planificació territorial i urbanística, del Departament de Territori i Sostenibilitat, informe de compatibilitat amb el planejament territorial. Els Serveis Territorials d'Urbanisme de Girona van informar favorablement la proposta.

El Pla Director Urbanístic de l'Àrea Urbana de Girona

Es preveu un espai lliure públic més proper al nucli de població del Veïnat al costat de l'estació del tren amb dues funcions, una fer de coixí entre l'estació del tren i aquesta parcel·la industrial, i l'altra possibilitar una funció ambivalent (zona verda/aparcament públic) d'aquest espai lliure públic, en compliment de les previsions del Pla Director, que preveu un aparcament perifèric en aquest indret, a més que connecta amb perfecta continuïtat amb l'antic magatzem de renfe, que en la proposta es manté com a equipament, d'acord amb les NNSS.

Planejament sectorial

El Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines

El Catàleg no determina incompatibilitats específiques en l'emplaçament seleccionat.

Catàleg d'Espais d'Interès Natural i Paisatgístic de les Comarques Gironines

L'alternativa seleccionada no afecta a espais d'interès natural catalogats.

Planejament urbanístic municipal

NNSS de Riudellots de la Selva

L'alternativa seleccionada en la present MP>NNSS és compatible amb el planejament urbanístic municipal, en tant que no contrave cap de les seves determinacions.

2.2.5 CARACTERÍSTIQUES DE LA MP>NNSS

La MP>NNSS delimita un polígon d'actuació urbanística on s'inclou terrenys procedents de dos règims urbanístics diferents:

- àmbit del PMU-UA15 vigent, es proposa reordenar-lo, canviant la titularitat dels terrenys qualificats com a espais lliures que passaran a estar qualificats com a verd privat, i requalificant com a zona industrial la major part del viari existent, atès que aquest no es preveu la seva continuïtat i la nova ordenació proposa l'execució d'un nou vial que connectarà la xarxa viària actual i millorarà l'accés a la zona al produir-se aquest accés per la rotonda de la C-25. Respecte als terrenys d'aprofitament urbanístic es mantenen els paràmetres i usos establerts pel PMU, però passaran a formar part d'una parcel·la de major superfície que serà indivisible. La MP>NNSS ordenarà la totalitat de la parcel·la, i per això, el PMU-UA15 deixarà de ser vigent en el moment que sigui executiva aquesta modificació puntual de planejament general.
- Una petita parcel·la que correspon a la construcció destinada a magatzem de l'estació del ferrocarril, que les vigents NNSS classifiquen com a sòl urbà i qualifiquen d'equipament comunitari, no inclòs en cap sector o polígon.
- Terrenys classificats de sòl no urbanitzable que s'incorporen al procés urbanitzador.

A continuació es detalla en un quadre comparatiu el règim urbanístic dels terrenys inclosos en aquesta modificació respecte al planejament vigent:

	PLANEJAMENT VIGENT		MODIFICACIÓ		DIFERENCIA
Sòl urbà	28.205,25		82.133,00		53.927,75
Espais lliures (SV)	1.852,14	6,57%	10.379,00	12,64%	8.526,86
Equipament (SE)	315,00	1,12%	315,00	0,38%	0,00
Protecció viària (SS)	0,00	0,00%	985,00	1,20%	985,00
Vialitat (SX)	2.333,55	8,27%	5.726,00	6,97%	3.392,45
Sòl públic	4.500,69	15,96%	17.405,00	21,19%	12.904,31
Zona verd privat (SVp)	0,00	0,00%	1.945,00	2,37%	1.945,00
Zona industrial (A1)	23.704,56	84,04%	62.783,00	76,44%	39.078,44
Sòl privat	23.704,56	84,04%	64.728,00	78,81%	41.023,44
Sòl no urbanitzable	53.927,75		0,00		-53.927,75

Com es pot comprovar, la MP>NNSS respecte al sòl destinat a sistema d'espai lliure proposa destinar la superfície així qualificada pel PMU-UA15 de 1.852,14 m² de sòl, si bé

ubicada en una altra àrea de l'àmbit, més 8.526,86 14 m² de sòl que suposa un 15,16% de l'ampliació de l'àmbit (53.927,75 14 m² de sòl).

De la superfície total de l'àmbit 82.133 m² de sòl, l'ordenació proposada qualifica com a sistema d'espais lliures un total de 10.379 m² de sòl, que suposa un 12,64% de tot l'àmbit; com a equipament una superfície de 315 m² de sòl, que suposa un 0,38% de tot l'àmbit, correspon al magatzem de l'Estació ja qualificat com a equipament per les vigents NNSS; com a sistema viari un total de 5.726 m² de sòl, que suposa un 6,97% de tot l'àmbit; i com a sistema de protecció viària una superfície de 985 14 m² de sòl, que suposa un 1,20% de tot l'àmbit. Per tant el sòl destinat a sistemes de l'àmbit és de 17.405,00 m² de sòl, que suposa un 21,19% del sector.

El sòl d'aprofitament privat és de 64.728 14 m² de sòl que suposa un total del 78,81% de la superfície de l'àmbit, dels quals 62.783 m² de sòl es destinen a zona industrial que suposa un 76,44% de tot l'àmbit, on els paràmetres i usos edificatoris seran bàsicament els establerts per la qualificació de volumetria específica establerts pel PMU-AU15; i 1.945 m² de sòl es destinaran a zona verda privada, que suposa un 2,37% de l'àmbit.

Superfície UA-15	82.133,00	
Espais lliures (SV)	10.379,00	12,64%
Equipament comunitari (SE)	315,00	0,38%
Protecció viària (SS)	985,00	1,20%
Vialitat (SX)	5.726,00	6,97%
Sòl públic	17.405,00	21,19%
Zona industrial (A1)	62.783,00	76,44%
Zona verd privat (SVp)	1.945,00	2,37%
Sòl privat	64.728,00	78,81%
Edificabilitat màxima (1m2/m2)	62.783,00	
Ocupació màxima (75%)	47.087,25	

La legislació urbanística estableix a l'article 99.3 de la LUC, que les modificacions de planejament que comportin un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o polígons d'actuació urbanística estan subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament que s'estableix en un 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Aquest aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta podrà ser substituït pel seu equivalent econòmic ja que la parcel·la d'aprofitament privat que s'obtindria seria única i indivisible, en aplicació del que disposa l'article 44.3 de la LUC.

2.2.6 EN EL SÒL URBÀ - POLÍGON D'ACTUACIÓ

La present MP-NNSS estableix la necessitat de desenvolupar el sector mitjançant una eina de gestió urbanística integrada. A tals efectes es delimita un Polígon d'Actuació urbanística, que incorpora l'àmbit de l'actual UA-15 desenvolupada per un Pla de Millora Urbana, amb les següents característiques i paràmetres edificatoris i d'ús bàsics:

PAU-15

1. Definició:

Polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat on s'ubiquen les instal·lacions industrials de "Frigorífics Costa Brava" i es preveu la seva ampliació.

2. Objectius de la seva delimitació:

L'objecte del polígon d'actuació és garantir la cessió de sòl destinat a sistemes públics, així com la execució i cessió de les obres d'urbanització dels vials i espais lliures previstos, garantint la justa distribució de beneficis i càrregues entre les propietats incloses a l'àmbit.

3. Àmbit:

El definit en els plànols d'ordenació amb una superfície de 82.133 m² sòl

4. Paràmetres edificatoris:

Sòl de cessió pública:	17.405,00 m ² sòl	(21,19%)
Sistema viari (SX)	5.726,00 m ² sòl	(6,97%)
Sistema de protecció (SS)	985,00 m ² sòl	(1,20%)
Sistema d'espais lliures (SV)	10.379,00 m ² sòl	(12,64%)
Sistema d'equipaments (SE)	315,00 m ² sòl	(0,38%)
Sòl d'aprofitament privat:	64.728,00 m ² sòl	(78,81%)
Zona industrial (A1)	62.783,00 m ² sòl	(76,44%)
Zona verd privat (SVp)	1.945,00 m ² sòl	(2,37%)

5. Cessió d'aprofitament urbanístic: en aplicació de l'article 99.3 de la Llei d'Urbanisme, els propietaris del polígon estan obligats cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva el valor del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic lliure de càrregues que suposa aquesta modificació de planejament respecte al planejament anterior.

El planejament anterior preveia una edificabilitat neta màxima de 23.704,56 m² sostre, que en el seu dia es va cedir a l'administració actuant l'equivalent econòmic de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïtat corresponent.

La modificació de planejament preveu una edificabilitat neta màxima de 62.783 m² de sostre, que suposa un increment d'aprofitament urbanístic de 39.078,44 m² de sostre industrial.

6. Condicions d'ordenació, edificació i ús

6.1 Sistema d'espais lliures: comprèn el sòl destinat a espai verd públic, delimitan dos àrees una zona verda prevista paral·lela a la riera de Riudevila, la funció principal del qual és la de mantenir la funció connectora del curs fluvial, i un altra zona verda al voltant de l'antic magatzem de l'estació.

Usos admesos: L'ús dominant serà el de lleure, únicament es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. En la zona verda al voltant de l'equipament comunitari previst, es permet l'aparcament en superfície vinculat a l'estació de ferrocarril.

Edificacions auxiliars: No s'admet cap tipus d'edificació. En la franja d'espai lliure paral·lela a la riera de Riudevila el mobiliari urbà ha de ser-hi absent o ha de

quedar reduït al mínim imprescindible.

Condicions d'urbanització dels espais lliures: En la franja paral·lela a la riera de Riudevila es farà una restauració de la vegetació autòctona riberenca i, per tal d'incrementar, en la mesura del possible, la funció connectora del conjunt del curs fluvial. La resta d'espais lliures es plantaran també espècies autòctones arbòrees.

6.2 Qualificació sòl privat. Volumetria específica: comprèn el sòl urbà destinat a usos industrials on s'ubica la indústria càrnica de "Frigorífics Costa Brava" i les seves ampliacions.

Parcel·lació: Per a tota la qualificació es contempla una parcel·la única i indivisible.

Condicions d'edificació:

- L'alçada màxima de les edificacions serà de 15,50 metres, al que s'hi afegirà el ràfec de coberta, en planta baixa i dues plantes pis.
- L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 75% de la parcel·la net. Aquesta ocupació també serà d'aplicació a les plantes soterranis.
- L'edificabilitat neta de la parcel·la serà d'1m²sostre/m²sòl, amb un volum màxim de 9m³/m²
- Distàncies a perímetre: les que estan indicades en el plànol d'ordenació. Les plantes soterranis podran ocupar aquestes franjes de separació, sempre i quan, no sobresurtin del terreny definitiu. Les tanques podran tenir una alçada màxima de dos metres dels que solament un metre podrà executar-se amb material opac. La resta es realitzarà amb reixa metàl·lica. Podrà prescindir-se de la col·locació de la tanca en façana, sempre que l'espai resultant de la separació es matingui en les degudes condicions d'ornat.

Usos: en aquest sentit serà equiparable als usos industrials permesos al Polígon de Riudellots Sectors Ponent i Central, que són els següents:

1. Industrial: s'admeten els usos d'indústria de categoria primera, segona, tercera y quarta. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.
2. Comercial: són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria, admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars per a ús intern del sector.
3. Oficines: s'admeten solament les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.
4. Sanitari: s'admet solament el de dispensari, consultori i ambulatori. No s'admetran els centres sanitaris d'internament.
5. 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.
6. Recreatiu: s'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses del sector.
7. Esportiu: s'admeten solament les instal·lacions esportives per al personal de les empreses del sector.

Es mantenen les condicions d'ús que es deriven de les vigents normes subsidiàries i les pròpies d'aquest tipus del polígon industrial i anàlogues a les del sector Central, que no resulten concretades pels anteriors apartats, facultant-se expressament a l'Ajuntament per autoritzar o no, segons el seu criteri, l'ús públic definit en aquelles normes subsidiàries.

6.3 Qualificació sòl privat. Verd privat: comprèn la franja de terreny que envolten la zona nord-oest de la parcel·la industrial destinada a reduir l'impacte d'aquestes instal·lacions des del ferrocarril i el barri de l'Estació, amb aquesta finalitat es realitzarà una plantació arbòrea, que actuï com a pantalla vegetal.

7. Condicions de gestió: El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica. La recepció de les obres es portarà a terme d'acord amb la normativa contractual i urbanística vigents.

8. Condicions ambientals i d'integració paisatgística: Serà obligatori adoptar les mesures previstes en l'ISA (Capítol 9. Mesures preventives, correctores i compensatòries) que acompanya aquesta modificació puntual de planejament en cada una de les fases de desenvolupament del planejament, fase de redacció del projecte d'urbanització, fase d'obra i fase d'explotació.

2.3 MEMÒRIA SOCIAL

La present Modificació puntual de Normes Subsidiàries de Riudellots de la Selva no suposa cap alteració de les determinacions del planejament general vigent pel que fa a les polítiques d'habitatge en l'àmbit d'actuació.

2.4 MEMÒRIA AMBIENTAL

La present MP-NNSS incorpora el document **Informe de Sostenibilitat Ambiental**, redactat per la societat "Geoservei SL", en el que s'analitzen els requeriments ambientals significatius de la zona a on es proposa la possible ampliació de les instal·lacions de Frigoríficos Costa Brava, informe que amplia el seu contingut en base als requeriments fets en el Document de Referència, redactat per l'OTAAG el mes de juny de 2012, en relació als documents d'Avanç de pla i l'ISA Preliminar.

D'acord amb allò que determina el TR de la Llei d'urbanisme, i el seu Reglament, el planejament que concreti l'ordenació del sector, incorporarà un informe ambiental, que tindrà per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada, i contindrà les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del mateix:

- a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou:
 - la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector,
 - la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla territorial i pel pla d'ordenació urbanística municipal, o per altres plans o programes aplicables,
 - la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les

característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable.

- b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn
 - la descripció de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada;
 - la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient;
 - la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.
- c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.
- d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.
- e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

Aquestes condicions s'incorporen al text de la MP-NNSS de Riudellots de la Selva, tal i com s'estableix el TRLU.

2.4.1 OBJECTIUS I REQUERIMENTS AMBIENTALS

En aquest apartat de l'ISA s'analitza les determinacions dels planejaments territorials, sectorials i de les planificacions estratègiques respecte a l'àmbit de la present MP-NNSS, així com estableix els propòsits socioambientals que aquesta modificació assumeix com a propis per tal de garantir que el desenvolupament de l'activitat sigui compatible amb la protecció de les condicions i les funcions naturals del medi, a part d'esdevenir una oportunitat de millora de la seva relació amb l'entorn en termes d'inserció paisatgística, connectivitat social, i adaptació al risc d'inundació.

Els **objectius generals o estratègies** que són aplicables ordenats de més a menys prioritaris són :

1. **Protecció envers el risc d'inundació.** Compatibilitzar l'ampliació de l'espai d'activitat amb les condicions de risc d'inundació.
2. **Permeabilitat ecològica i social.** Conservar els espais amb valor ambiental, millorar les funcions connectores de la riera Riudevila, i integrar l'espai a la xarxa existent de connectors socials.
3. **Integració paisatgística.** Garantir la correcta inserció territorial del nou espai industrial a l'entorn i la seva integració a la façana urbana de llevant de Riudellots de la Selva.
4. **Model d'ocupació i ordenació del sòl.** Optimitzar l'ocupació del sòl, procurar l'ús racional de l'espai urbà, i créixer en compacitat respecte la trama urbana preexistent.
5. **Mobilitat sostenible.** Considerar estratègies d'ordenació per augmentar el pes dels modes de transport de baix o nul impacte ambiental.
6. **Qualitat de l'ambient atmosfèric.** Minimitzar l'efecte de la contaminació principalment acústica i odorífera.

2.4.2 ANÀLISI DEL MEDI RECEPTOR.

És important assumir la forma del territori com a principal criteri d'ordenació, i veure quins són els principals requeriments ambientals que ens permetran definir la proposta que planteja la present MP-NNSS, atenent especialment al procés de transformació dels sòl rústic, als espais naturals d'interès rellevants propers, al paisatge de l'agricultura, als corredors ecològics i a l'ordenació dels recursos naturals, entre altres.

L'ISA que acompanya aquesta modificació fa una caracterització socioambiental del medi receptor de l'àmbit per cadascun dels aspectes del territori (medi físic, medi biòtic, medi antròpic i riscos ambientals), per tal de determinar les potencialitats i febleses del territori.

2.4.3 DIAGNOSI AMBIENTAL

A partir de la caracterització del medi receptor de l'àmbit de la MP-NNSS és possible assolir un coneixement de la seva sensibilitat ambiental, és a dir, de la capacitat que té l'àmbit per acollir els nous usos previstos. La sensibilitat global de l'àmbit és:

- **Àrees de molt alta sensibilitat:**
 - En el límit est, corresponent amb la zona inundable un cop aplicades les mesures correctores establertes en l'Estudi de les mesures de protecció enfront dels riscos d'inundació. Aquesta zona també inclou el sistema hídric de la riera de Riudevila que tot i no presentar cap hàbitat de ribera considerable té una funció connectora important.
 - També els tres roures de gran port de dins del sector i un marge amb vegetació de roures i altres caducifolis autòctons, que és l'únic relict de la vegetació que li és pròpia a la zona.
 - El magatzem vinculat a l'estació de tren de Riudellots de la Selva, pel seu valor històric i relatiu valor patrimonial.
- **Àrees de moderada sensibilitat** es corresponen amb els camps de conreus herbacis de secà, atenent al valor agronòmic del sòl i a la preexistència d'una activitat econòmica.
- **Àrees de baixa sensibilitat** equivalen a la resta de sòl residual, ocupat per espècies invasores (acàcies) i abocaments de residus, per marges ruderals i denudats sense vegetació d'interès, i per l'aparcament i l'EDAR de l'empresa Frigorífics Costa Brava.

Les sensibilitats ambientals del medi receptor condicionen l'abast de la proposta de modificació de planejament d'acord amb uns objectius específics que han de guiar el desenvolupament de la redacció del Pla i la seva posterior execució urbanística. Aquests **objectius específics** són:

Pg1. Protecció envers el risc d'inundació

Oe1.1. Reduir el risc d'inundació sobre els terrenys de l'àmbit

Criteris d'aplicació

- Restringir la zona d'inundació al front de la riera de Riudevila mitjançant la previsió d'un espai lliure
- Evitar la inundació per avingudes de 500 anys de període de retorn de l'àmbit del sector a partir d'actuacions complementàries fora de l'àmbit del sector

Pg2. Permeabilitat ecològica i social.

Oe2.1. Garantir les funcions de la riera de Riudevila com a connector ecològic

Criteris d'aplicació

- Ampliar lateralment l'espai funcional de la riera per potenciar la connexió biològica fins al riu Onyar
- Preveure un tractament geomorfològic adequat i recuperar l'estructura de l'ecosistema ripari per optimitzar l'espai fluvial com a corredor biològic

Oe2.2. Integrar l'àmbit a la xarxa de camins de l'entorn i al sistema d'espais lliures i oberts del municipi

Criteris d'aplicació

- Crear un espai lliure de proximitat, relació i descans a l'entorn de l'edifici destinat a equipament dins de l'àmbit
- Relligar els espais verds previstos al tram de via verda que circula en paral·lel a l'Onyar, i aprofitar la proximitat d'aquestes zones verdes als itineraris senyalitzats existents (Via Augusta/camí de l'aigua i ruta BTT dels camps de l'Onyar)

Pg3. Integració paisatgística

Oe3.1. Integrar els espais de vora de l'àmbit en la composició del paisatge agroforestal de l'entorn

Criteris d'aplicació

- Destinar els espais verds per a la integració en el paisatge de la nova estructura de protecció front les avingudes fluvials a partir d'estratègies de naturalització d'acord amb les condicions naturals de l'entorn
- Relligar el sistema d'espais lliures com a connector paisatgístic al perímetre del conjunt de l'àmbit

Oe3.2. Reduir la vulnerabilitat visual de les noves façanes urbanes des dels punts d'observació en ruta

Criteris d'aplicació

- Preveure estratègies d'integració paisatgística als espais d'activitat per reduir l'impacte visual des de la carretera C-25
- Destinar els espais lliures a la zona de contacte entre l'espai d'activitat i el ferrocarril per atenuar l'impacte visual de la zona industrial des del tren

Pg4. Model d'ocupació i ordenació del sòl.

Oe4.1. Evitar l'ocupació innecessària del sòl i fomentar una estructura urbana compacta i funcional

Criteris d'aplicació

- Créixer en continuïtat i compacitat respecte la trama urbana existent
- Ocupar els terrenys adjacents de l'espai ordenat i de recent implantació de l'activitat actual
- Establir-se al costat de la carretera C-25 i amb bona connexió amb la infraestructura viària existent d'ordre territorial

Oe4.2. Potenciar el paper vertebrador dels elements naturals en l'estructuració urbana i dels espais oberts

Criteris d'aplicació

- Integrar l'espai fluvial de la riera de Riudevila en l'ordenació urbana del nou

àmbit d'activitat

- Integrar l'espai fluvial en el conjunt de l'estructura urbana de Riudellots de la Selva i del sòl no urbanitzable
- Integrar les zones verdes com a espais de qualitat en l'ordenació orgànica del sector

Oe4.3. Recuperar espais funcionals i millorar la qualitat ambiental d'alguns sectors

Criteris d'aplicació

- Afectar un espai periurbà amb risc de banalització encaixat entre l'àmbit d'activitat existent i la riera de Riudevila
- Recuperar i dotar de funcionalitat de l'espai abandonat i degradat al front de l'estació de ferrocarril
- Eliminar la franja de vegetació al·lòctona que separa la via del tren respecte la zona actual d'activitat

Oe4.4. Encaixar la proposta a les estratègies de desenvolupament territorial dels planejaments de rang superior

Criteris d'aplicació

- Afectació de sòl de protecció preventiva segons el PTPCG i el PDUSUG en continuïtat a la trama urbana i amb possibilitat d'usos compatibles amb l'existent
- Contribució del sector en l'establiment de les condicions naturals per definir el parc fluvial que preveu el PDUSUG al llarg del riu Onyar i xarxa hídrica tributària (riera de Riudevila)

Pg5. Mobilitat sostenible.

Oe5.1. Establir condicions d'ordenació pel foment de la mobilitat tova

Criteris d'aplicació

- Preveure la zona verda al front de l'estació de tren com a espai d'intercanvi modal (aparcament de bicicletes)
- Donar funcionalitat al carril bici existent al costat de ponent de l'àmbit amb relació a l'entorn
- Relligar funcionalment l'espai de davant de l'estació amb les rutes senyalitzades de l'entorn i esdevenir espai d'aturada i de repòs

Pg6. Qualitat de l'espai atmosfèric.

Oe6.1. Integrar l'àmbit en un espai d'elevada capacitat acústica i de poca vulnerabilitat odorífera

Criteris d'aplicació

- Localitzar l'espai d'activitat en les zones de baixa sensibilitat acústica d'acord amb el mapa de capacitat acústica del municipi
- Localitzar l'espai d'activitat en una zona amb capacitat odorífera per la preexistència d'aquest tipus d'activitat i la seva integració en un entorn preferentment industrial

2.4.4 CONTRAST AMBIENTAL D'ALTERNATIVES

En aquest apartat de l'ISA es valoren les alternatives proposades en relació als objectius i condicionats sociambientals específics que s'han de complir per a dur a terme l'actuació d'acord amb la sensibilitat i la capacitat d'acollida del territori. Així mateix, es jutifica ambientalment l'alternativa escollida.

2.4.5 JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L'ORDENACIÓ

A nivell ambiental, l'ordenació desenvolupada amb la Modificació puntual de les NS de Riudellots respecte l'ampliació de les instal·lacions de frigorífics Costa Brava suposa una opció de millora del sector ja que:

- S'ajusta a la sensibilitat ambiental del medi receptor.
- Redueix el risc d'inundació en tota la plana al·luvial de la riera de Riudevila, mitjançant l'execució de una de les mesures proposades per l'Estudi d'inundabilitat: (1) construir un terraplè amb talús revegetat proper a la riera de Riudevila o (2) substituir el pont de la carretera C-25 per tal d'ampliar la seva capacitat de desguàs.
- Ordena usos actualment ja establerts en sòl no urbanitzable (aparcament i EDAR de Frigorífics Costa Brava).
- Suposa una opció de millora de la vegetació i de la connectivitat ecològica del sector mitjançant l'establiment d'un espai lliure entorn de la riera de Riudevila que suposarà la recuperació de la vegetació de ribera (actualment inexistent), així com la retirada de les espècies invasores (canyes i acàcies) pròximes a l'estació de tren (espai actualment molt degradat).
- Preveu l'adequació d'un carril bici-verda que millora el tractament urbanístic del conjunt, facilita el gaudi per part de la ciutadania de la zona verda adjacent a la riera de Riudevila (futur bosc de ribera en galeria), i s'enllaça i dóna continuïtat a les altres vies verdes adjacents (sobre la mota de l'Onyar).
- Suposa una millor integració paisatgística global del sector mitjançant l'establiment d'una zona verda perimetral amb pantalla vegetal arbreda que millorarà les conques visuals que actualment s'observen des de la carretera C-25 i des del tren.
- Donarà feina a una nova plantilla de més de 600 persones.
- I en general, recuperarà un espai periurbà d'expectativa urbanística susceptible a una possible degradació.

2.4.6 IMPACTES I MESURES DE PROTECCIÓ

Els impactes generats a partir de la transformació urbanística de la zona tindran un efecte directe sobre el medi físic, el medi natural, el paisatge, el medi socioeconòmic, i els riscos associats, tot i que, aplicant les mesures proposades i establertes per les administracions competents, no seran destacats, motiu pel qual la majoria d'efectes significatius es consideren **compatibles**.

Dels 30 efectes o impactes rellevants a l'àmbit de la Modificació puntual, 8 s'han avaluat com a favorables per al medi receptor, 13 com a compatibles, 8 com a moderats, 1 com a sever i cap com a crític.

Pel que fa als **efectes favorables**, destaquen:

- Afectació dels ambientals de ribera i de la connectivitat ecològica,
- Establiment de noves solucions estructurals d'estalvi energètic,
- Efectes sobre el medi natural en general a causa de l'afecció de la vegetació en les fases d'actuació, obra i explotació,
- Afectació a la connectivitat ecològica, social i paisatgística dels espais oberts,
- Generació de nous llocs de treball,
- Noves dotacions de sòl públic al municipi, destinat a equipaments i a espais lliures,

- Mitigació del risc d'inundació,
- Afecció a la xarxa de camins o a la xarxa ciclable.

Pel que fa als **efectes compatibles**, destaquen:

- Fenòmens erosius,
- Alteració de la xarxa natural de drenatge,
- Generació de pols durant la fase d'obres, sobretot atenent al terraplenat i al moviment de terres per a la prevenció del risc d'inundació,
- Augment de la contaminació acústica, augment de la contaminació lluminosa,
- Impactes derivats del consum energètic,
- Foragitament/substitució del component faunístic per l'augment de la freqüentació antròpica,
- Afectació a espais protegits i singulars de dins i fora del planejament i a les seves àrees d'influència,
- Pèrdua d'un paisatge de mosaic agro-forestal, proper a la trama urbana,
- Afecció al patrimoni arqueològic i arquitectònic,
- Mitigació del risc d'incendi,
- Riscos geològics,
- Mobilitat generada.

Pel que fa als **efectes moderats**, destaquen:

- Pèrdua de sòl agrícola i espais lliures,
- Eliminació de la coberta vegetal,
- Compactació del terreny i reducció de la infiltració,
- Increment de les demandes d'abastament d'aigua,
- Impactes derivats de la generació d'aigües residuals,
- Impactes derivats de la generació de residus,
- Emissions generades en la zona industrial i la mobilitat obligada,
- Generació d'olors,
- Risc de contaminació de sòls i de recursos hídrics.

Pel que fa als **efectes severos**, destaca:

- Alteració de l'orografia.

L'ISA ha establert un conjunt de mesures per prevenir, minimitzar i compensar els impactes negatius (moderats i servers) que deriven de la MP-NNSS; i aprofitar i potenciar les oportunitats, amb l'objectiu d'assolir els objectius de desenvolupament sostenible establerts en l'article 3 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. Aquestes mesures concretes s'han planificat per a cada fase de desenvolupament del pla (fase de planejament, fase de redacció del projecte d'urbanització, fase d'obra i/o fase d'explotació), les quals es poden consultar en el capítol 9 de l'ISA. Mesures preventives, correctores i compensatòries.

2.5 POTENCIAL D'IMPACTE I CRITERIS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

La present MP-NNSS incorpora un estudi del potencial d'impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen, i estableix els criteris d'integració paisatgística.

L'Estudi du a terme una descripció del potencial d'impacte de l'actuació proposada a partir d'una descripció del paisatge de l'àmbit, per posteriorment valorar la seva capacitat de càrrega, la seva fragilitat i el potencial d'impacte.

Per tal d'avaluar l'impacte paisatgístic s'han realitzat estudis de visibilitat per tal de poder analitzar els llocs des dels quals és visible l'àmbit d'estudi. La gran importància de l'observador en el paisatge fa que s'hagin de tenir en compte els punts d'observació més importants.

Un cop dut a terme l'anàlisi, es presenten les mesures per tal d'evitar, reduir i compensar l'efecte de les actuacions proposades en el paisatge. Aquestes mesures s'incorporen també al *Capítol 9. Mesures preventives, correctores i compensatòries* de l'ISA, que és d'aplicació per referència de la normativa d'aquesta MP-NNSS.

2.6 AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

D'acord amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, el Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) s'han d'incloure entre altres, com a document independent, en les modificacions de planejament general que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. La present modificació puntual del planejament general del municipi de Riudellots de la Selva comporta una nova classificació de sòl no urbanitzable a sòl urbà industrial.

L'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que acompanya la MP-NNSS permet conèixer de manera estimativa la mobilitat que es podria derivar de la implantació dels nous usos i de l'activitat industrial, i així valorar la suficiència de la xarxa actual de vies i formes de desplaçament a dins i fora de l'àmbit. Aquest diagnòstic ajuda a preveure algunes mesures que poden contribuir a organitzar la mobilitat sostenible de la zona i impulsar una bona relació connectiva, que s'incoporen a la present MP-NNSS.

2.7 MEMÒRIA ECONÒMICA.

2.7.1 AVALUACIÓ ECONÒMICA

L'emmarcament legal de l'agenda i avaluació econòmica de les accions a desenvolupar es troba en l'article 59 de la LUC, que determina la necessitat d'aportar a la documentació en que es formalitzen els planejaments generals l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, i en aquest cas a la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Riudellots de la Selva.

Per una altra banda l'article 99.1c) de la LUC estableix que les modificacions puntuals de planejament que suposin un increment de sostre o densitat, com és el cas, ha d'incloure 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.

L'objecte de l'avaluació econòmica de les modificacions dels planejaments generals, segons l'article 76.3 del Reglament que desenvolupa la Llei d'urbanisme, és:

“Article 76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.”

Per tant, la competència de l'avaluació econòmica i financera és, entre altres, analitzar la viabilitat financera de l'actuació, no fixar o ser el referent del cost de les obres d'urbanització del polígon, que s'establirà en el corresponent projecte tècnic d'urbanització. Així com tampoc ha de servir per fixar les bases pel càlcul dels excessos i defectes d'adjudicació que establirà en el seu dia el projecte de reparcel·lació. L'article 131.1 del RLU determina que la data de referència de les valoracions contingudes en un projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial.

2.7.1.1 Obligacions econòmiques

Corresponen a les despeses inicials, que són els costos d'urbanització, les despeses de gestió i les indemnitzacions, cas que n'hi hagin.

- a) El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base a les superfícies dels vials assenyalats i dels espais lliures delimitats en el polígon d'actuació de la UA-15.

El cost aproximat de les obres d'urbanització es calcula segons el mètode d'estimació del MSV (metres quadrats de superfície de vial), mètode tret de l'anàlisi estadístic de diferents actuacions tant de promoció pública com privada, i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de serveis i el condicionament de l'àmbit i connexions i els imprevistos.

	m2	€/m2	PEM (€)	PEC (€)
Espais lliures (SV)	10.379,00	40,00	415.160,00	494.040,40
Protecció viària (SS)	985,00	30,00	29.550,00	35.164,50
Vialitat (SX)	5.726,00	150,00	858.900,00	1.022.091,00
5% Imprevistos			65.180,50	77.564,80
Obres d'urbanització			1.368.790,50	1.628.860,70

El cost estimat de contracte obres d'urbanització del PAU-15 és de **1.628.860,70€** (IVA exclòs)

Atès les característiques de l'àmbit, on és necessari aixecar el nivell del terreny natural per poder urbanitzar i edificar, és realitza una valoració estimativa d'aquest cost, que formarà part del pressupost de les obres d'urbanització del PAU-15:

	m2	m3	€/m2	PEM (€)	PEC (€)
Espais lliures (talús riera)	7.360,00	7.360,00	6 €/m3	44.160,00	52.550,40
Protecció viària	330,00	660,00	6 €/m3	3.960,00	4.712,40
Vialitat	5.726,00	11.452,00	3 €/m3	68.712,00	81.767,28
Zona industrial	20.000,00	40.000,00	3 €/m3	240.000,00	285.600,00
Anivellament terrenys				356.832,00	424.630,08

El cost estimat de contracte de les obres d'anivellament dels terrenys inclosos en el PAU-15 és de **424.630,08 €** (IVA exclòs)

Per tant, el cost estimat de contracte de les obres d'urbanització dintre de l'àmbit del PAU-15 és de **2.053.490,78 €** (IVA exclòs)

- b) Les despeses de gestió són les generades per la redacció de projectes: planejament derivat, projectes d'urbanització i reparcel·lació, etc., per les direccions d'obra, i per la gestió de vendes. Així mateix, és consideren les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc. La present avaluació estima aquests costos en un 12% dels costos d'urbanització.

Així s'estima un cost total de **246.418,89 €** (IVA exclòs)

- c) També s'ha de tenir en compte com a despesa del polígon, les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores legalment establertes que no es puguin conservar, a més de les càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i que, per aquesta raó, s'hauran d'enderrocar, eliminar o cancel·lar, així com, si s'escau, les indemnitzacions per trasllat d'ocupants.

En aquest moment no es preveu cap indemnització però el corresponent Projecte de Reparcel·lació, si s'escau, haurà de fixar-les.

2.7.1.2 Repercussions obra urbanitzadora

En funció de les estimacions de costos descrites anteriorment, podem deduir :

Carregues estimades d'urbanització:	2.053.490,78 €
Carregues estimades de planejament i gestió:	246.418,89 €
Total càrregues estimades:	2.299.909,67 €

L'increment de sostre industrial que suposa aquesta MP-NNSS respecte al planejament vigent és de 39.078,44m² de sostre, dels quals un 15% serà de cessió gratuïta i obligatòria a l'administració actuant lliure de càrregues (5.861,77 m² sostre), per tant, la repercussió de les obligacions econòmiques del PAU-15 per m² de sostre edificable d'aprofitament privat (33.216,67 m² sostre) serà de:

$$2.299.909,67 \text{ €} / 33.216,67 \text{ m}^2 \text{ sostre} = \mathbf{69,24 \text{ €/ m}^2 \text{ sostre}} \text{ (IVA exclòs)}$$

2.7.1.3 Fons disponibles

Els fons disponibles per portar a terme la urbanització de les obres incloses a l'àmbit del PAU-15 es forniran de les aportacions dels propietaris promotors del polígon.

2.7.2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA MP-NNSS

2.7.3.1 Marc legal.

L'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l' article 59.3d del DL 1/2010 pel que s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme, a on s'estableix que dit informe 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”.

2.7.3.2 Objectius de l'informe

Els objectius de l'Informe són, per una banda analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per un altre banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions, si es dona el cas, que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius de la MP-NNSS.

2.7.3.3 Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Atès que l'objectiu únic de la present MP-NNSS és l'ordenació de sòl per ubicar-hi l'ampliació d'una activitat industrial existent, el nou àmbit ordenat s'ha dimensionat de forma que resulta el necessari i s'adequa per destinar-lo als usos productius programats.

2.7.3.4 Estimació de l'impacte en les finances públiques.

L'actuació urbanística que es preveu desenvolupar, pot generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions:

1. el relatiu als nous ingressos i despeses de capital – inversions - de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament
2. el relatiu als ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l'ús, manteniment i reposició de les mateixes i de l' augment de la població resident.

Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'ajuntament.

Per la banda de les despeses, l'actuació programada no suposa cap despesa pública que s'hagin de contabilitzar com a inversió municipal derivades de l'actuació urbanística.

Per la banda d'ingressos de capital, l'ajuntament obtindrà l'equivalent econòmic de l'aprofitament urbanístic que l'hi correspon.

D'acord amb els supòsits i raonaments exposats i en base als ingressos i despeses de capital que es poden derivar del desenvolupament urbanístic previst, es pot concloure que el seu impacte sobre d'hisenda municipal és positiu i per tant sostenible econòmicament.

Impacte sobre les despeses de capital d'altres administracions.

L'actuació prevista no suposa cap despesa de capital que hagi de finançar la Generalitat de Catalunya o a altres administracions.

Impacte sobre els ingressos i despeses corrents municipals.

El desenvolupament urbanístic de l'ampliació de les instal·lacions de Frigorífics Costa Brava tindrà els efectes derivats del normal funcionament de la nova activitat sobre les despeses i ingressos corrents municipals.

Quan a l'estimació de l'impacte del desenvolupament del sector sobre els ingressos i despeses corrents municipals, i atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s'ha considerat:

1) per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius com són:

- l'impost sobre bens immobles - IBI
- l'impost sobre construccions,
- les taxes per llicències d'obres,

2) per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de:

- serveis d'enllumenat,
- neteja i recollida d'escombraries,
- el manteniment i reposició de l'espai públic-vials, zones verdes, espais lliures i altres

Els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes han de ser cobertes per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI i de les noves instal·lacions per activitats productives i l'impost sobre construccions.

L'augment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis a les noves activitats, derivat del desenvolupament i execució del sector, s'ha de considerar que serà cobert amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar, si es manté l'estructura que mostren les hisendes municipals amb la liquidació dels pressupostos municipals en els darrers exercicis.

Quan a les despeses en relació a la nova organització i dotació municipal que podria requerir la major gestió i control urbanístic que generi el desenvolupament del sector, es de preveure que les despeses no augmentin de forma significativa i que aquests menors augments de les despeses podran ser compensats pels majors ingressos abans estimats que es derivaran de l'impost municipal sobre construccions.

2.7.3.5 Conclusió de l'informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes del desenvolupament urbanístic previst en la present MP-NNSS, amb l'influència que se'n deriva sobre els

ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de l'ajuntament de Riudellots de la Selva, avui per avui i en base a l'estructura pressupostaria i financera que presenten les hisendes municipals, es considera en termes econòmics i financers com clarament sostenible i no se'n deriven conseqüències que puguin afectar-la negativament.

2.8. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

2.8.1 SISTEMA D'ACTUACIÓ.

Aquest sector es desenvoluparà mitjançant el sistema de Reparcel·lació en la modalitat de Compensació Bàsica, seguint el que s'estableix als articles 130 a 134 de la LUC.

L'ajuntament de Riudellots de la Selva serà la receptora del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic del polígon lliure de càrregues. D'acord amb l'establert a l'article 45.3 de la LUC, en tant que en aquest cas la ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la indivisible, aquesta cessió podrà ser substituïda, en el projecte de reparcel·lació, per l'equivalent del seu valor econòmic per a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl municipal.

La recepció de les obres d'urbanització es farà per les fases que prevegin el corresponent projecte d'urbanització i es portarà a terme d'acord amb la normativa contractual i urbanística vigents.

2.8.2 PLA D'ETAPES

Per al desenvolupament d'aquest sector, delimitat com a Polígon d'Actuació Urbanística, la societat promotora redactarà els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització d'obres bàsiques i complementaries de tot el polígon.

Les etapes i terminis d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació són les següents:

- a) Es preveu que aquest PAU es desenvolupi urbanísticament en una etapa.
- b) El projecte d'urbanització i el de reparcel·lació es tramitaran de forma simultània
- c) En el projecte de reparcel·lació es concretarà la cessió del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva.
- d) Les obres d'urbanització s'iniciaran en un termini màxim de sis mesos des de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i d'urbanització d'obres bàsiques i complementàries.
- e) Les obres d'urbanització es podran executar per fases sempre i quan estigui previst en el projecte.
- f) Les obres d'edificació s'executaran dins dels dos primers anys a comptar des de l'acabament de les obres d'urbanització del sector.

2.8.3 PROJECTE D'URBANITZACIÓ

El Projecte d'urbanització es tramitarà com a document independent, d'acord amb el que determina l'art. 110 del Decret 305/2006 – Reglament de la Llei d'urbanisme.

2.8.4 PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Un cop aprovat definitivament la MP-NNSS, o de manera simultània a la seva tramitació,

es redactarà i presentarà per la seva tramitació administrativa i aprovació el corresponent projecte de Reparcel·lació que fixarà les condicions reparcel·latòries i la corresponent distribució de càrregues i beneficis. En el cas que, en el moment previ a la redacció del Projecte de reparcel·lació, es constati la existència d'un únic propietari o l'acord de tots els propietaris, es procedirà a una tramitació simplificada, Projecte de Reparcel·lació voluntària, amb la finalitat descriure les finques resultants (públiques i privades) i procedir a la cessió a l'Ajuntament del sòl de cessió obligatòria i del corresponent increment d'aprofitament urbanístic. En el cas que no hi hagi un únic propietari, o no es produeixi l'acord entre els propietaris, es procedirà a la tramitació prèvia de les Bases i Estatus de la Junta de Compensació, així com la seva posterior constitució.

Amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació es produeix la cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determinen les presents normes.

2.8.5 SIMULTANEÏTAT DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I D'EDIFICACIÓ

D'acord amb el que determina l'article 237 del Reglament de la LUC l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització, mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència d'edificació abans d'assolir la condició de solar, es pot autoritzar quan concorren tots els requisits següents:

- a) Que l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació sigui ferma, o bé, si la reparcel·lació es innecessària, que s'hagi formalitzat la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys.
- b) Que estiguin executades les obres d'urbanització bàsiques que, llevat que l'ajuntament autoritzi la simultaneïtat d'aquestes obres d'urbanització i de les d'edificació, si son compatibles, amb l'audiència prèvia de l'administració actuant, si escau.
- c) Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solars, d'acord amb el que estableix l'article 29.a) de la Llei d'urbanisme, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de la persona adquirent o cessionària.
- d) Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques i en una quantia mínima del 12% del pressupost de les obres d'urbanització que correspongui a les finques objecte d'edificació. L'ajuntament pot exigir que es garanteixi fins al 100% del pressupost d'aquestes obres. Aquesta fiança no inclou la que pot ser exigida per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.

Els compromisos assumits per la persona interessada en la simultaneïtat d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació han de constar com a condicions de la llicència

d'obres que s'atorgui, referides a la finca registral que en sigui l'objecte. Les condicions imposades en la llicència d'edificació sobre finca registral determinada s'han de fer constar en el Registre de la propietat, d'acord amb la normativa aplicable.

2.8.6 SÒLS QUE HAN DE SER OBJECTE DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA

La LUC estableix que les cessions gratuïtes de sòl destinades a sistemes es faran a favor de l'administració actuant, lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants, degudament urbanitzades.

El compliment del que estableix el Reglament de la LUC, l'administració actuant es compromet a rebre la totalitat del sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present polígon en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió de l'acta de cessió corresponent.

Si transcorregut aquest termini l'ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

2.9 PAUTES DE PROCEDIMENT

La present Modificació puntual de les NNSS de Riudellots de la Selva es tramita d'acord amb el que determina la següent legislació d'aplicació:

- 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, de 22 de febrer (LUC)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Legislació sectorial que incideix en l'ordenació urbanística, entre la qual destaquem les matèries següents: aigües (RDL 1/2001), carreteres (Llei 7/93), ferrocarrils (Llei 39/039, aeroports (RD. 2858/8, a Catalunya en tràmit parlamentari), forestal (Llei 6/98), paisatge (Llei 8/05), espais naturals (Llei 12/85).
- Llei 30/92, de 26 de novembre, de Règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú; modificada per la Llei 6/97, Llei 29/98, Llei 4/99 i RDL 14/93.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local. DL 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

L'organisme competent per la l'aprovació de la modificació de planejament general és:

- L'aprovació inicial i provisional correspon a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva (art. 85.1 LUC).
- L'aprovació definitiva correspon al conseller/a de Territori i Sostenibilitat (art. 98.2 LUC)

Les pautes de procediment bàsiques per a l'aprovació del present document es subjectaran als articles 85, 86bis i 98 de la LUC i 107 del RLU.

La modificació que es presenta tràmit està subjecte a avaluació ambiental d'acord amb allò que disposen els articles 5, 7 i l'annex 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, per tant, també s'haurà de tenir en compte els tràmits previstos al citat text legal l'article 115 RLU i la Disposició transitòria divuitena LUC.

En relació als tràmits esments fins a la data s'han realitzat els següents:

- Lliurament de l'Avanç de la Modificació del POUM a l'Ajuntament de Riudellots (RE 1087 del 15.03.12) per tal que, prèvia verificació, el trametés al departament competent en matèria d'urbanisme i medi ambient. En aquest cas, atès el risc d'inundació, també s'ha sol·licitat informe a l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Emissió del document de referència : resolució de OTAAGI20120101 de data 26.06.12.

El tràmits pendents són:

- Presentació a l'Ajuntament de Riudellots del projecte de Modificació puntual de les Normes Subsidiàries i de l'informe de sostenibilitat ambiental (ISA)
- Informe tècnic sobre la documentació aportada.
- Informe jurídic sobre les competències, quòrums, la tramitació del document, el termini d'informació pública els informes que cal sol·licitar, i les especificitats de la tramitació en el supòsit d'iniciativa privada . En aquest cas cal la citació de tots els afectats durant el tràmit d'informació pública i la notificació individualitzada de l'aprovació provisional i definitiva.
- Acord d'aprovació inicial de la modificació de les NNSS, la citació personal als propietaris afectats i l'obertura del tràmit d'informació pública.
- Informació pública mitjançant edicte al Butlletí Oficial de la Província, tauler d'edicte de la Corporació i en un dels diaris de major difusió. L'edicte s'ha de trametre abans de 10 dies de produït l'acord . La informació pública és d'un mes a partir de la publicació de l'acord, no obstant en aquest cas ha de ser de 45 dies atès que la modificació està subjecte a avaluació ambiental (115.c RLU) i publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública (art. 8.5.c LUC).
- Documentació sotmesa a informació pública. D'acord amb l'art. 8.5.a del LUC, conjuntament amb el Pla, s'haurà d'exposar al públic un document comprensiu que contingui un resum de l'abast de llurs determinacions i els àmbits subjectes a suspensió de llicències i tramitació de procediments i l'informe de sostenibilitat ambiental (115.c RLU).
- Notificació les persones propietàries.
- Sol·licitud d'informes dels organismes afectats per raó de llurs competències sectorials simultàniament a la informació pública que disposen d'un mes per a emetre'l, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg (art. 85.5 LUC).
- Simultàniament a la informació pública caldrà realitzar les consultes als organismes que estableixi el document de referència (115.c RLU).
- Simultàniament a la Informació pública s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb la modificació del Pla en tràmit (art. 85.7 LUC).
- Certificat de Secretaria sobre el resultat de la informació pública.
- Informe tècnic i jurídic sobre les al·legacions, els informes dels organismes afectats per llurs competències, els ajuntaments que hi limitin; recomanant si cal introduir modificacions. Si aquestes són substancials caldrà un nou termini d'informació pública (112.1 RLU)
- Abans de l'aprovació provisional s'ha de lliurar al departament competent en matèria d'urbanisme i medi ambient la proposta de memòria ambiental, juntament amb una còpia de la proposta de modificació de pla que es preveu sotmetre a aprovació provisional.
- Resolució del departament competent en matèria d'urbanisme i medi ambient en relació a la memòria ambiental.

- Acord d'aprovació provisional del Ple de la modificació del pla i memòria ambiental, estimant, desestimant o estimant parcialment les al·legacions presentades en el tràmit d'informació pública.
- Comunicació de l'aprovació provisional a les persones propietàries i a les persones que hagin formulat al·legacions indicant el sentit de la seva resolució.
- Ofici a la Comissió Territorial d'Urbanisme, abans de 10 dies de pres l'acord, sol·licitant informe i trametent còpies de l'expedient i projecte en suport paper; i memòria, Normes urbanístiques i plànols d'ordenació en suport informàtic, seguint els criteris de de l'Ordre PTO/343/2005 pel que fa les normes.
- Comunicació de la Comissió Territorial d'Urbanisme, informant de la recepció de l'expedient i dels terminis per a la seva resolució.
- Proposta de la Comissió tècnica.
- Acord d'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme i trasllat a la Comissió d'Urbanisme de Catalunya per emetre informe.
- Acord d'informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya que trasllada al Conseller/a de Territori i Sostenibilitat el pla per a la seva aprovació definitiva. No obstant, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.
- Text refós. EL LUC preveu la possibilitat que es produeixi un acord que requereixi la presentació d'un text refós, que haurà de ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament i verificat per la Comissió Territorial d'Urbanisme.
- Notificació individualitzada de l'aprovació definitiva, i el text refós si s'escau, a les persones propietàries.
- Publicació al DOGC.

Riudellots de la Selva, octubre 2012

Per l'equip redactor:

PAU-CD, SLP

Núria Díez
arquitecta

3. **NORMATIVA URBANÍSTICA**

La present modificació puntual de Normes Subsidiàries del municipi de Riudellots suposa una nova delimitació del polígon d'actuació urbanística PAU-15 que es regula per l'article 98 de les Normes Urbanístiques, que es modifica amb el següent redactat:

Article 98 PAU-15

1. Definició:

Polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat on s'ubiquen les actuals instal·lacions industrials de "Frigorífics Costa Brava" i es preveu la seva ampliació.

2. Objectius de la seva delimitació:

L'objecte del polígon d'actuació és garantir la cessió de sòl destinat a sistemes públics, així com la execució i cessió de les obres d'urbanització dels vials i espais lliures previstos, garantint la justa distribució de beneficis i càrregues entre les propietats incloses a l'àmbit..

3. Àmbit:

El definit en els plànols d'ordenació amb una superfície de 82.133 m² sòl

4. Paràmetres edificatoris:

<i>Sòl de cessió pública:</i>	<i>17.405,00 m² sòl</i>	<i>(21,19%)</i>
<i>Sistema viari (SX)</i>	<i>5.726,00 m² sòl</i>	<i>(6,97%)</i>
<i>Sistema de protecció (SS)</i>	<i>985,00 m² sòl</i>	<i>(1,20%)</i>
<i>Sistema d'espais lliures (SV)</i>	<i>10.379,00 m² sòl</i>	<i>(12,64%)</i>
<i>Sistema d'equipaments (SE)</i>	<i>315,00 m² sòl</i>	<i>(0,38%)</i>
<i>Sòl d'aprofitament privat:</i>	<i>64.728,00 m² sòl</i>	<i>(78,81%)</i>
<i>Zona industrial (A1)</i>	<i>62.783,00 m² sòl</i>	<i>(76,44%)</i>
<i>Zona verd privat (SVp)</i>	<i>1.945,00 m² sòl</i>	<i>(2,37%)</i>

Aquestes superfícies es podran ajustar en el projecte d'urbanització i/o reparcel·lació si respon a l'adaptació de l'ordenació a algun element natural, a límit de propietat o un major detall cartogràfic.

5. Cessió d'aprofitament urbanístic: *en aplicació de l'article 99.3 de la Llei d'Urbanisme, els propietaris del polígon estan obligats cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva el valor del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic lliure de càrregues que suposa aquesta modificació de planejament respecte al planejament anterior.*

El planejament anterior preveia una edificabilitat neta màxima de 23.704,56 m² sostre, que en el seu dia es va cedir a l'administració actuant l'equivalent econòmic de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïtat corresponent.

La modificació de planejament preveu una edificabilitat neta màxima de 62.783 m² de sostre, que suposa un increment d'aprofitament urbanístic de 39.078,44 m² de sostre industrial.

Aquesta cessió de l'increment d'aprofitament urbanístic que suposa la modificació puntual de planejament, en aplicació de l'article 43.3 de la Llei d'urbanisme, es

substituirà pel seu equivalent econòmic, atès que la parcel·la d'aprofitament privat resultant és única i indivisible.

6. Condicions d'ordenació, edificació i ús

6.1 Sistema d'espais lliures (SV): comprèn el sòl destinat a espai verd públic, delimitan dos àrees una zona verda prevista paral·lela a la riera de Riudevila, la funció principal del qual és la de mantenir la funció connectora del curs fluvial, i una altra zona verda al voltant de l'antic magatzem de l'estació.

Usos admesos: L'ús dominant serà el de lleure, únicament es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. En la zona verda al voltant de l'equipament comunitari previst, es permet l'aparcament en superfície vinculat a l'estació de ferrocarril.

Edificacions auxiliars: No s'admet cap tipus d'edificació. En la franja d'espai lliure paral·lela a la riera de Riudevila el mobiliari urbà ha de ser-hi absent o ha de quedar reduït al mínim imprescindible.

Condicions d'urbanització dels espais lliures: En la franja paral·lela a la riera de Riudevila es farà una restauració de la vegetació autòctona riberenca i, per tal d'incrementar, en la mesura del possible, la funció connectora del conjunt del curs fluvial. La resta d'espais lliures es plantaran també espècies autòctones arbòrees.

6.2 Qualificació sòl privat. Volumetria específica (A1): comprèn el sòl urbà destinat a usos industrials on s'ubica la indústria càrnica de "Frigorífics Costa Brava" i les seves ampliacions.

Parcel·lació: Per a tota la qualificació es contempla una parcel·la única i indivisible.

Condicions d'edificació:

- Tant la implantació al·timètrica de les noves construccions, com la tipologia dels fonaments de les edificacions es dissenyaran, a partir del corresponent estudi de simulació hidràulica que determini les característiques del flux de l'aigua, per tan de garantir la seguretat estructural de les edificacions i el tancament hidràulic per a revingudes de 500 anys de període de retorn.
- Les edificacions projectades en la zona de protecció del ferrocarril han d'aportar, obligatòriament un estudi de sorolls i vibracions, previ a la concessió de les llicències pertinents.
- L'alçada màxima de les edificacions serà de 15,50 metres, al que s'hi afegirà el ràfec de coberta, en planta baixa i dues plantes pis.
- L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 75% de la parcel·la net. Aquesta ocupació també serà d'aplicació a les plantes soterranis.
- L'edificabilitat neta de la parcel·la serà d' $1\text{m}^2\text{sostre}/\text{m}^2\text{sòl}$, amb un volum màxim de $9\text{m}^3/\text{m}^2$
- Distàncies a perímetre: les que estan indicades en el plànol d'ordenació. Les plantes soterranis podran ocupar aquestes franjes de separació, sempre i quan, no sobresurtin del terreny definitiu. En qualsevol cas, pel que respecte a les zones d'afecció derivades de la línia de ferrocarril, (sistema general ferroviari, de domini públic i d'edificació respecte a la traça de la via del tren), haurà de respectar-

se la normativa vigent derivada de la "Llei 4/2006 de 31 de març, ferroviària" i de la Llei "FOM 2230/2005 de 6 de juliol".

- Les tanques podran tenir una alçada màxima de dos metres dels que solament un metre podrà executar-se amb material opac. La resta es realitzarà amb reixa metàl·lica. Podrà prescindir-se de la col·locació de la tanca en façana, sempre que l'espai resultant de la separació es mantingui en les degudes condicions d'ornat.

Usos: en aquest sentit serà equiparable als usos industrials permesos al Polígon de Riudellots Sectors Ponent i Central, que són els següents:

1. *Industrial:* s'admeten els usos d'indústria de categoria primera, segona, tercera y quarta. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.
2. *Comercial:* són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria, admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars per a ús intern del sector.
3. *Oficines:* s'admeten solament les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.
4. *Sanitari:* s'admet solament el de dispensari, consultori i ambulatori. No s'admetran els centres sanitaris d'internament.
5. *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.
6. *Recreatiu:* s'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses del sector.
7. *Esportiu:* s'admeten solament les instal·lacions esportives per al personal de les empreses del sector.

Es mantenen les condicions d'ús que es deriven de les vigents normes subsidiàries i les pròpies d'aquest tipus del polígon industrial i anàlogues a les del sector Central, que no resulten concretades pels anteriors apartats, facultant-se expressament a l'Ajuntament per autoritzar o no, segons el seu criteri, l'ús públic definit en aquelles normes subsidiàries.

6.3 Qualificació sòl privat. Verd privat: comprèn la franja de terreny que envolten la zona nord-oest de la parcel·la industrial destinada a minimitzar l'impacte d'aquestes instal·lacions des del ferrocarril i el barri de l'Estació, amb aquesta finalitat es realitzarà una plantació arbòrea autòctona, que actuï com a pantalla vegetal.

7. Condicions de gestió: El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica. La recepció de les obres es portarà a terme d'acord amb la normativa contractual i urbanística vigents.

8. Condicions ambientals i d'integració paisatgística: Serà obligatori adoptar les mesures previstes en l'ISA (Capítol 9. Mesures preventives, correctores i compensatòries) que acompanya aquesta modificació puntual de planejament en

cada una de les fases de desenvolupament del planejament, fase de redacció del projecte d'urbanització, fase d'obra i fase d'explotació.

9. Disposició derogativa: Aquesta modificació de les Normes Subsidiàries incorpora les determinacions del Pla de Millora Urbana "UA-15 Frigoríficos Costa Brava" que va ser aprovat per la CTU de Girona en sessió del dia 14 de maig de 2008 (DOGC 01.12.2008), i la seva modificació aprovada per la CTU de Girona. En el moment que sigui executiva aquesta modificació de planejament general restarà derogat el referit pla de millora i la seva modificació puntual.

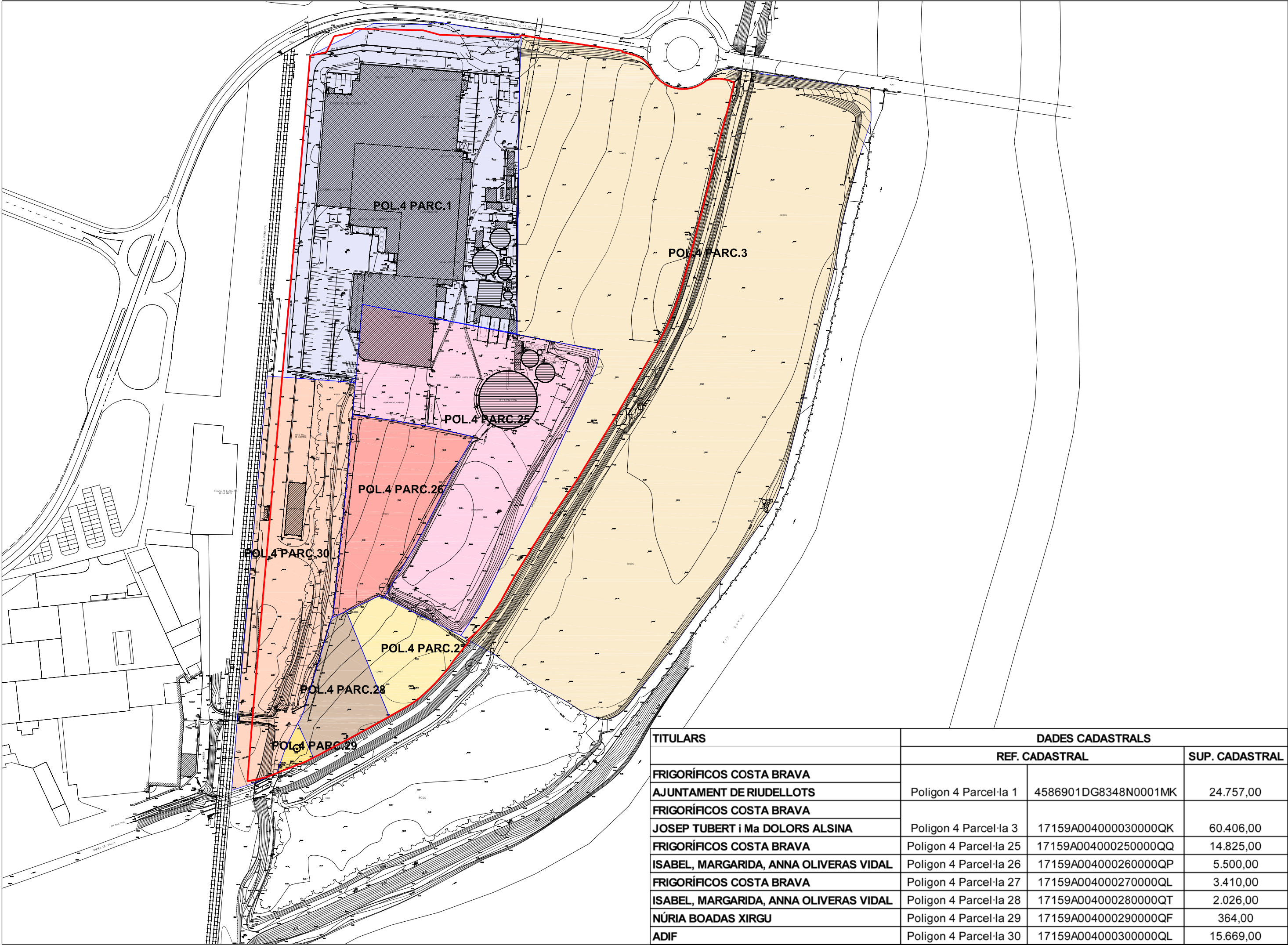
4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DE LA MP-NNSS

1.	SITUACIÓ SOBRE ORTOFOTO	INFORMATIU
2.	TOPOGRAFIA	INFORMATIU
3.	CADASTRE	INFORMATIU
4.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	INFORMATIU
5.	ORDENACIÓ PLANEJAMENT VIGENT	INFORMATIU
6.	PROPOSTA D'ORDENACIÓ MP-NNSS	NORMATIU
7.	PROPOSTA INDICATIVA D'USOS	INFORMATIU
8.	ALINEACIONS I RASANTS	NORMATIU
9.	DETALL SECCIÓ VIAL	INFORMATIU





ÀMBIT MP-NNSS

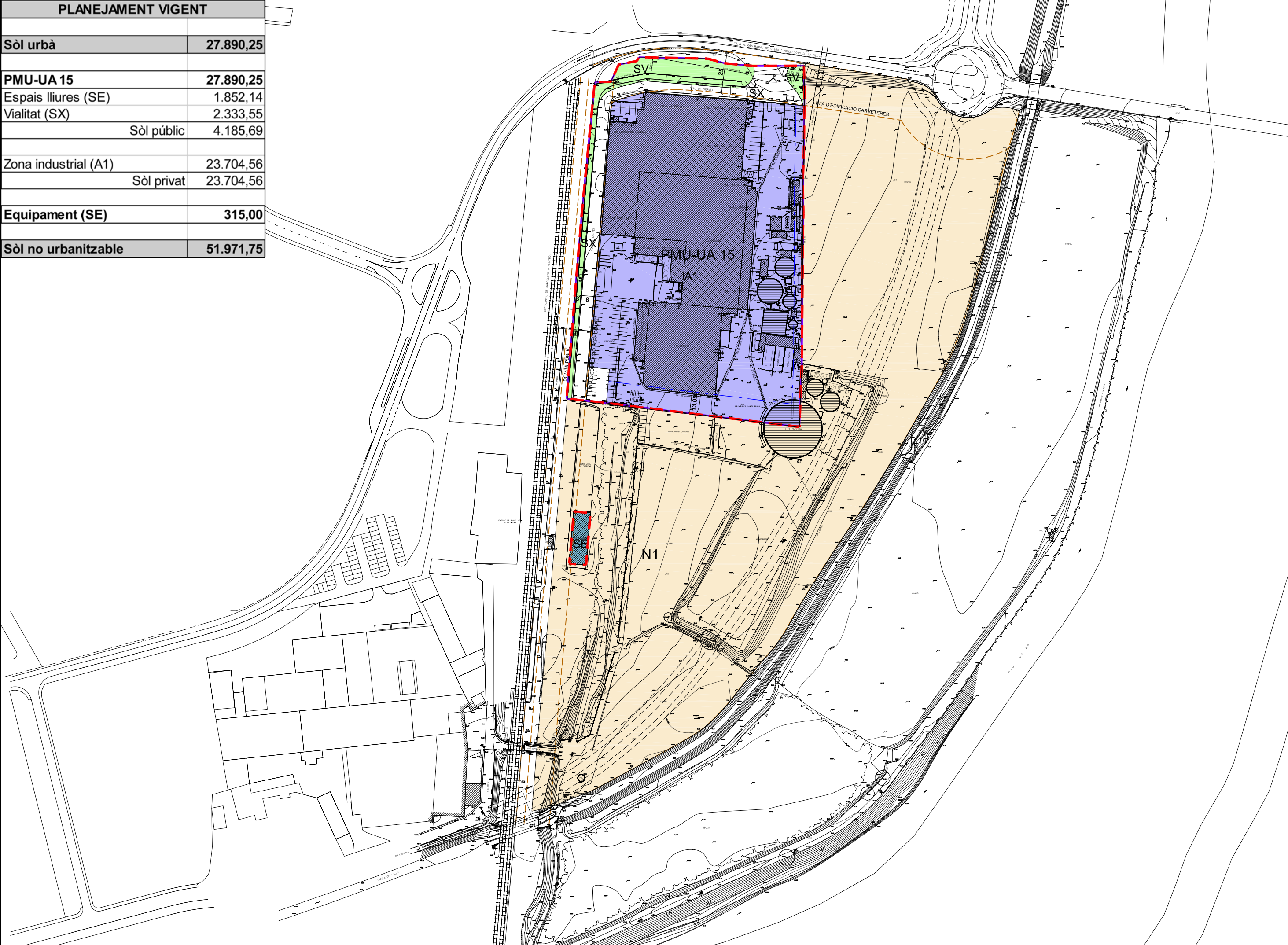


TITULARS	DADES CADASTRALS		
	REF. CADASTRAL		SUP. CADASTRAL
FRIGORÍFICOS COSTA BRAVA	Poligon 4 Parcel·la 1	4586901DG8348N0001MK	24.757,00
AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS			
FRIGORÍFICOS COSTA BRAVA	Poligon 4 Parcel·la 3	17159A004000030000QK	60.406,00
JOSEP TUBERT i Ma DOLORS ALSINA			
FRIGORÍFICOS COSTA BRAVA	Poligon 4 Parcel·la 25	17159A004000250000QQ	14.825,00
ISABEL, MARGARIDA, ANNA OLIVERAS VIDAL	Poligon 4 Parcel·la 26	17159A004000260000QP	5.500,00
FRIGORÍFICOS COSTA BRAVA	Poligon 4 Parcel·la 27	17159A004000270000QL	3.410,00
ISABEL, MARGARIDA, ANNA OLIVERAS VIDAL	Poligon 4 Parcel·la 28	17159A004000280000QT	2.026,00
NÚRIA BOADAS XIRGU	Poligon 4 Parcel·la 29	17159A004000290000QF	364,00
ADIF	Poligon 4 Parcel·la 30	17159A004000300000QL	15.669,00



FINCA	TITULARS	DADES REGISTRALS		SUPERFICIE TOPOGRÀFIC	SUPERFICIE EXCLOSA	SUPERFICIE REPARCELACIÓ
		FINCA	SUP. REGISTRAL			
1	FRIGORÍFICS COSTA BRAVA	2.728	21.940,00	21.940,25		35.926,25
2	FRIGORÍFICS COSTA BRAVA	651	10.805,57	11.133,00		
3	FRIGORÍFICS COSTA BRAVA	1.250	3.546,00	2.853,00		
4	Maria Isabel, Margarida i Anna Maria OLIVERAS VIDAL			5.736,00		8.334,50
5		74/D sort 4a	8.654,00	2.598,50		
6	Núria BOADAS XIRGU			294,00		294,00
7	ADIF	143	355,50	9.280,50		9.280,50
		1.986	5.800,10			
8	FRIGORÍFICS COSTA BRAVA	2.826	23.704,56	23.704,56	23.704,56	
9	AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS	2.823	165,14	165,14	4.185,69	
10	AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS	2.824	1.687,00	1.687,00		
11	AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS	2.825	2.333,55	2.333,55		
12	DIRECCIÓ GENERAL DE CARRETERES			407,50	407,50	
SUPERFÍCIE TOTAL "PAU FRIGORÍFICS COSTA BRAVA"				82.133,00	28.297,75	53.835,25

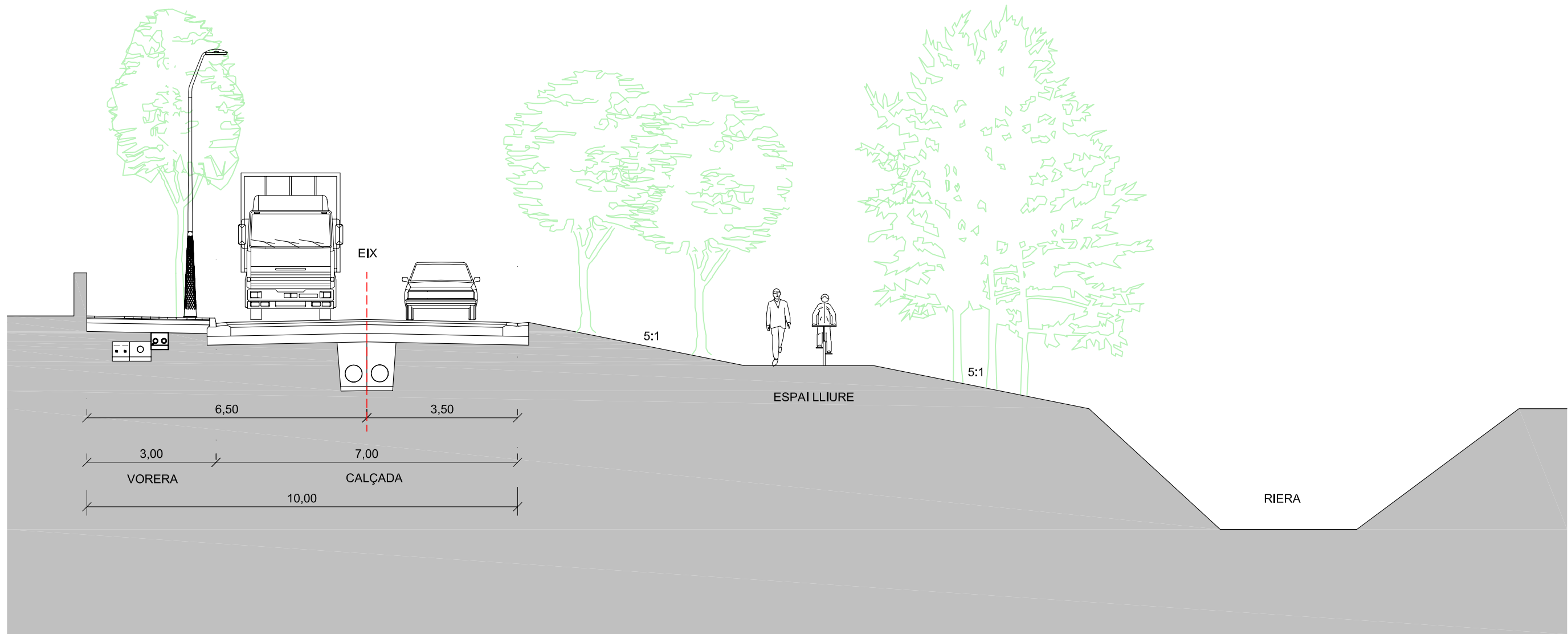
PLANEJAMENT VIGENT	
Sòl urbà	27.890,25
PMU-UA 15	27.890,25
Espais lliures (SE)	1.852,14
Vialitat (SX)	2.333,55
Sòl públic	4.185,69
Zona industrial (A1)	23.704,56
Sòl privat	23.704,56
Equipament (SE)	315,00
Sòl no urbanitzable	51.971,75





Superfície UA-15	82.133,00	
Espais lliures (SV)	10.379,00	12,95%
Equipament comunitari (SE)	315,00	0,39%
Protecció viària (SS)	985,00	1,23%
Vialitat (SX)	5.726,00	7,14%
Sòl públic	17.405,00	21,71%
Zona industrial (A1)	62.783,00	78,31%
Zona verd privat (SVp)	1.945,00	2,43%
Sòl privat	64.728,00	80,73%
Edificabilitat màxima (1m2/m2)	62.783,00	
Ocupació màxima (75%)	47.087,25	





SECCIÓ TRANSVERSAL VIAL PERIMETRAL