

Títol del projecte:

MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES SAU 3-4



Promotor: Ajuntament de Sant Jaume de Llierca

Municipi i comarca:

Sant Jaume de Llierca (Garrotxa)

Autor:

Pere Solà i Busquets

Data:

Abril de 2020

Document:

Memòria i Normes urbanístiques

ÍNDEX

DOCUMENT 1: MEMÒRIA, ANNEXOS I PLÀNOLS

1. Antecedents	.....
2. Memòria	.....
2.1. Objecte de la modificació puntual	.....
2.2. Situació i àmbit de l'actuació	.....
2.3. Classificació del Sòl	.....
2.3.1. Àmbit vinculat en sòl no urbanitzable per execució d'infraestructures	.....
2.4. Estructura de la propietat	.....
2.5. Quadres de dades	.....
2.6. Conveniència i oportunitat de la modificació puntual	.....
2.7. Situació respecte del Planejament vigent jeràrquicament superior	.....
2.8. Legislació territorial	.....
2.9. Legislació sectorial	.....
2.10. Legislació urbanística	.....
2.11. Síntesis de les alternatives escollides	.....
2.11.1. Compliment dels articles 106 i 115 del Decret 305/2006	.....
2.11.2. Anàlisi d'alternatives i justificació de l'alternativa seleccionada	.....
2.11.2.1. Alternativa 5, (Justificació de l'alternativa escollida):	.....
2.11.3. Descripció de les característiques bàsiques de l'alternativa seleccionada	.....
2.12. Mesures ambientals	.....
2.12.1. Xarxa recollida aigües pluvials	.....
2.12.2. Prospecció arqueològica	.....
2.12.3. Paviments	.....
2.12.4. Enllumenat públic	.....
2.12.5. Espais lliures vora el Fluvià	.....
3. Documentació referent a les prescripcions dels Articles 98, 99 de la LLUC i 84-89 DEL RLUC	.....
3.1. Justificació que garanteix el manteniment de la superfície i funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i equipaments (Art.98)	.....
3.2. Modificació del Planejament Urbanístic (Art. 99)	.....
3.3. Documentació requerida	.....
3.4. Garanties	.....
NORMES URBANISTIQUES	
4. Ordenances reguladores	.....
4.1. Disposicions generals	.....
4.2. Regim urbanístic del sol	.....
4.3. Normes particulars per zones i sistemes	.....
4.4. Condicions que regulen la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient.	.....
4.5. Condicions de l'Agència Catalana de l'Aigua en l'àmbit del SAU 3	.....
4.6. Condicions de l'informe Consell Comarcal de la Garrotxa, l'àmbit de SAU 3	.....
5. Estudi d'impacte integració paisatgística	.....
6. Pla d'etapes i cessions	.....
7. Avaluació econòmica financera	.....
8. Garanties i compromisos dels propietaris	.....
9. Annexes	
9.1. Reportatge fotogràfic	.....
10. Plànols	.....
1. Emplaçament i ortofoto	.....
2. Pla territorial de les comarques de Girona	.....
3. Planejament vigent: NNSS	.....

4. Modificació de les NNSS.....	
5. Pla Parcial SAU 4	
6. Pla Parcial SAU 3	
7. Regim de Sòl: Classificació, Qualificació i Àmbits de Planejament.....	
8. Preexistències i condicionants.....	
9. Alternativa 1	
10. Alternativa 2	
11. Alternativa 3	
12. Alternativa 4	
13. Alternativa 5	
14. Classificació del sol.....	
15. Estructura de la propietat	
16. Qualificació del sol	
17. Vialitat	
18. Parcel·lació indicativa i ordenació de l'edificació	
19. Xarxa de serveis	
20. Esquemes de secció de l'espai conector i la basa de laminació	
21. Estudi volumètric	
11. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC.....	

1. Antecedents

L'article 117 de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Jaume de Llierca, aprovades definitivament el 31 de gener de 2001 i publicades al DOGC número 3384 de 4 de maig de 2001, preveuen el desenvolupament del sector industrial SAU3, anomenat Ampliació Politger 2, amb una superfície de 108. 819m².

Es redacta la present Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament a SAU3 - Ampliació Politger2 i SAU4 – Can Coma (en endavant MpNS SAU 3 i SAU 4) per desenvolupar el SAU 3 Ampliació Politger 2, previst a les NSP del municipi i fer possible una major ampliació dels sectors destinats a l'activitat econòmica.

El present Avanç de la MpNS SAU 3 i SAU 4, es redacta d'acord amb l'article 117 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant, D 305/2006), segons el qual, la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics "se subjecten al mateix procediment que la seva formació".

En virtut de l'establert a l'article 58.7 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant D11/2010), i per tal de permetre el desenvolupament immediat de l'actuació, aquest document establirà l'ordenació detallada del sòl urbanitzable amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic.

A més, la present modificació de planejament MpNS SAU 3 i SAU 4, s'ha de sotmetre al tràmit d'avaluació ambiental estratègica ordinària (AAEO) en aplicació de l'article 6 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (AA) (BOE núm. 296, 11.12.13) i de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica (DOGC núm. 6920, 24.07.15).

El tràmit d'avaluació ambiental a seguir serà l'establert en l'article 17 de la Llei 21/2013. Per sol·licitar l'inici del procediment s'han de seguir les passes definides en l'article 18 de la mateixa Llei 21/2013.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 17 de desembre de 2019 va emetre informa sobre l'Avanç Modificació de les Normes Subsidiàries per la consolidació i l'ampliació del sol industrial als sectors SAU 3 i SAU 4, del municipi de Sant Jaume de Llierca, els efectes de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86bis i a la disposició transitòria divuitena del Text Refós de la Llei Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost en redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les observacions efectuades amb la part de valorativa del mateix acord.

Aquestes observacions s'incorporen en el text i documentació gràfica i complementaria del present document.

2. Memòria

2.1. Objecte de la modificació puntual

Els objectius de la MpNS en l'àmbit dels sectors SAU3, i SAU4 son els següents:

- Crear un espai d'una amplada de 100 metres d'amplada des de la vora del riu Fluvià que configuri un corredor biològic i paisatgístic, i connectar-lo amb els terrenys d'alt valor ecològic i forestal previstos a les normes subsidiàries de planejament del municipi.
- Construir el vial que interconnectarà els diferents sectors d'activitat econòmica que conformen el Pla de Politger, de manera que a la vegada faci de separador entre el sòl d'activitat econòmica i el corredor del Fluvià.
- Completar i consolidar el teixit industrial iniciat amb l'actuació dels sectors, SAU 4-Can Coma i UA2-Politger2, conformant així el Pla de Politger, que representa el mes alt potencial per la comarca tot aprofitant la seva situació estratègica entre els municipis de Castellfollit de la Roca i Argelaguer-Tortellà a la vora de l'A-26 i el municipi d'Olot, capital de la comarca de la Garrotxa.
- Aportar sòl pel desenvolupament d'activitats econòmiques, necessari per localitzar empreses que puguin crear un important increment de llocs de treball altament qualificats.
- Delimitar i definir els paràmetres bàsics de l'àmbit que configura la unitat de gestió adequada i necessària per garantir el desenvolupament efectiu del sector d'activitats econòmiques proposant a l'àmbit del SAU3-Ampliació de Politger.
- Ajustar els límits de l'àmbit de la modificació a la resta de planejament aprovat.
- Delimitar d'un nou sector, incloent part del SAU 4, i el SAU 3 ampliat.

2.2. Situació i àmbit de l'actuació

Els terrenys inclosos a l'àmbit d'actuació de la MpNS en l'àmbit dels sectors SAU3, i SAU4 es troben en el municipi de Sant Jaume de Llierca.

Sant Jaume de Llierca forma part de la comarca de la Garrotxa. El municipi es troba situat a uns 140 km de Barcelona i a uns 14 km d'Olot, capital de la Garrotxa.

El seu terme municipal té una extensió d'uns 7,13 km², i compta amb uns 873 habitants segons el cens de 2016. El riu Fluvià divideix el terme en dos grans àrees, a l'esquerra el terreny es pla i es troba la majoria de la població així com l'activitat industrial, mentre que a la part dreta del riu, el terreny es accidentat i amb bosc de pinedes i alzines. Limita amb els següents termes municipals: al nord i oest amb Montagut i Oix, a l'est amb Argelaguer i al sud amb les poblacions de Sant Joan les Fonts, Santa Pau i Sant Ferriol.

El municipi es molt proper al Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, separat al sud per la carena de sant Julià i a l'oest per la plana dels Àngels, i amb l'Alta Garrotxa al nord del terme municipal.

Al municipi existeixen els polígons industrials de Pla de Politger i Can Coma amb una superfície d'uns 46,6 hes, directament connectats amb l'A-26, Eix Pirinenc.

L'àmbit d'actuació que inclou el present Avanç de la MpNS, es situa al Pla de Politger, al costat sud de l'autovia A-26. La superfície total de l'àmbit objecte d'aquets avanç de planejament es del SAU 4 (modificació àmbit 46.551,00m² i SAU 3 (ampliat 161.964,00m²). El seu perímetre queda precisat a tots els plànols que acompanyen

aquets document, amb una línia que es defineix com a “Límit de l'àmbit de modificació de les NSP”.

Topogràficament, els terrenys compresos a l'àmbit d'actuació, es poden diferenciar en dues parts. La primera, es la ubicada amb el límit de l'A-26, que correspon a una superfície majoritàriament plana amb pendent poc pronunciat. La segona, al sud de l'àmbit, presenta uns desnivells mes importants.

D'una banda la vora oest ve definida per el sistema hidrogràfic del riu Fluvià, la qual assoleix fins a 40 metres de desnivell, i d'altre banda, la vora est definida pel límit dels sectors SAU4-Can Coma i el SAU2-Ampliació Astral.

2.3. Classificació del sòl

Tal com s'ha esmentat anteriorment, el planejament vigent a l'àmbit son les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Jaume de Llierca, aprovades definitivament el 31 de gener de 2001 i publicades al DOGC número 3384 de 4 de maig de 2001.

La classificació actual de la major part dels terrenys inclosos a l'àmbit de la MpNS en els sectors del SAU3 i SAU4, es de sòl urbanitzable. Al est del sector, i limitant amb els sectors de SAU4-Can Coma, s'inclouen cinc parcel·les destinades a sistemes en sol urbanitzable que van esser cedides a l'Ajuntament de Sant Jaume de Llierca per part dels sectors SAU 4 Can Coma.

Es tracta:

- Dues parcel·les d'espais lliures: una d'elles correspon a una franja perimetral al llarg del camí que fa de límit entre el SAU 4 i el SAU 3, i l'altra, ubicada al sud del vial de connexió, on actualment s'ubica la bassa de laminació de les aigües pluvials del sector.
- Dues parcel·les destinades a equipaments públics no edificats, i una parcel·la destinada a serveis tècnics, aquesta última actualment ocupada per un aparcament en superfície.

Aquest sòl s'incorpora a l'àmbit de la modificació per tal de resoldre la correcta connexió del nou sector d'activitat econòmica amb el teixit urbà ja consolidat, unificar les diverses porcions en peces de major mida i ubicar-les en els emplaçaments escollits per tal de:

- pel que fa als equipaments, aconseguir una parcel·la gran, amb equipaments a l'aire lliure.
- pel que fa als espais lliures, generar espais separadors entre el sector industrial i els elements sensibles que l'envolten.

Es traslladaran, per tant, les superfícies afectades a altres sòls amb el mateix règim urbanístic.

La MpNSP garantirà que les noves parcel·les destinades a reubicar les cessions existents en sòl urbà mantinguin la superfície i la funcionalitat dels espais lliures i zones verdes afectades.

Al sud del sector, el sòl està actualment classificat de sòl no urbanitzable, clau 21 (Protecció agrícola) i clau 23 (de valor ecològic-forestal).

En el plànol "03". Descripció del planejament vigent" es detallen gràficament els sòls descrits que formen part l'àmbit de la modificació puntual.

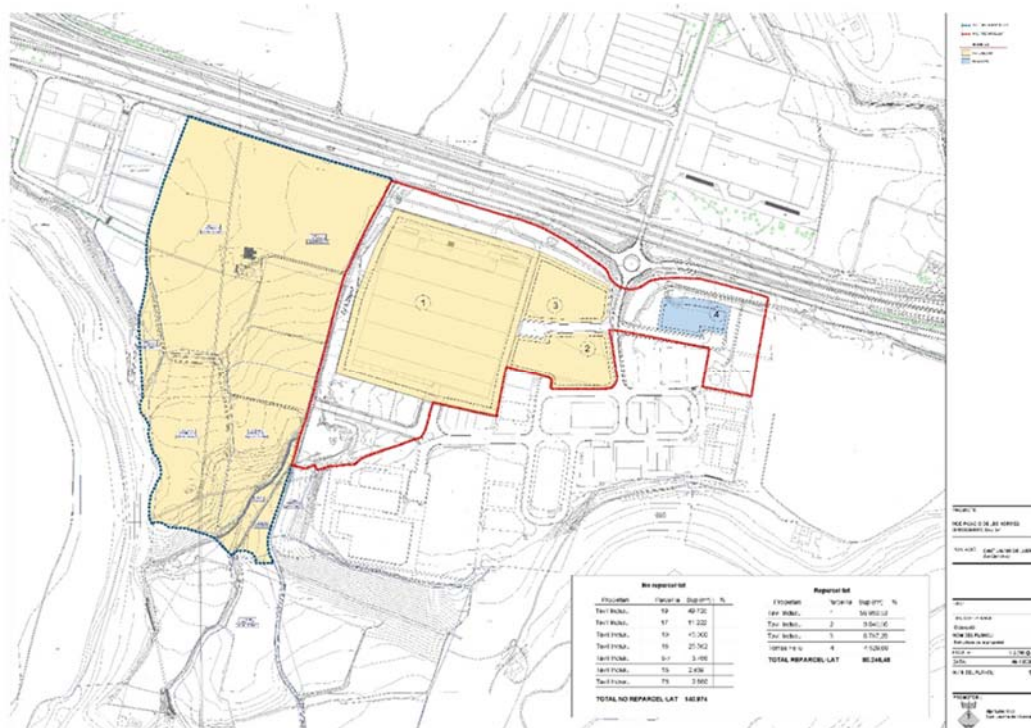
El règims dels sòls implicats son de sòl urbanitzable, ates que el sector SAU 4 encara no ha conclòs el seu desenvolupament urbanístic ja que no s'han realitzat la totalitat de les obres d'urbanització previstes i en especial el vial en "cul de sac", situat a l'est del sector, i que aquets document en modifica el traçat (que es suprimeix) per donar major dimensió a les parcel·les resultants, sense incrementar el seu aprofitament urbanístic.

En compliment del que disposa l'article 98 del Text Refós de la llei d'urbanisme, es garanteix la superfície i la funcionalitat, perquè la superfície no es redueix i s'agrupen els sistemes de zones verdes i equipaments dels dos sectors que adquireixen millor dimensió i posició. Aquesta modificació tindrà el tràmit qualificat en l'article 98.2 de la Llei.

2.3.1. Àmbit vinculat en sòl no urbanitzable per execució d'infraestructures

La MpNS en l'àmbit dels sectors SAU3 i SAU4 delimita un petit àmbit vinculat al sector per tal d'executar infraestructures necessàries pel desenvolupament de l'àmbit, d'acord amb el previst a l'article 35.2a) del Decret 305/2006 , de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. En aquest àmbit vinculat s'ubicarà la bassa de laminació que recull les aigües pluvials del SAU 4 i del nou desenvolupament, i que desguassarà al rec existent per finalment abocar les aigües al riu Fluvià. Aquets actuació a executar fora de l'àmbit del sector s'identifiquen com a càrregues externes, i se'n preveu el seu cost.

En la següent imatge es mostra la delimitació de l'àmbit de la MpNS en l'àmbit dels sectors SAU3 i SAU4, i la titularitat dels sòls inclosos:



2.4. Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat dins de l'àmbit objecte del planejament és la següent:

Plànol de finques aportades MpNSP

SAU 3

Núm. finca	Titular (segons registre)	Superfície m2 sòl	%
19	TAVIL INDSAU	49.725,00	47,36%
19	TAVIL INDSAU	45.000,00	42,86%
18	TAVIL INDSAU	6.509,00	6,20%
6 i 7	TAVIL INDSAU	3.766,00	3,59%

TOTAL MpNSP	105.000,00	100%
--------------------	-------------------	-------------

SAU 4

Núm. finca	Titular (segons cadastre)	Superfície m2 sòl	%
1	TAVIL INDSAU	56.989,53	71,01%
2	HIJOS DE JOSE BASOLS S.A	9.840,00	12,26%
3	HIJOS DE JOSE BASOLS S.A	8.787,20	10,95%
4	HIJOS DE JOSE BASOLS S.A	4.629,66	5,78%

TOTAL MpNSP	80.246,39	100%
--------------------	------------------	-------------

2.5. Quadres de dades

Les superfícies que constitueixen l'àmbit de la modificació puntual són les que s'indiquen a continuació:

ÀMBIT MPNSP SAU 4

Sòl urbanitzable		PLANEJAMENT VIGENT	
		Superfície m2 sòl	%
P	Zona verda (1)	30.728	22,69%
SX	Viari i Aparcaments	10.795	7,97%
E	Equipament (1)	9.656	7,13%
ST	Serveis tècnics (1)	3.824	2,82%
IG	Indústria gran	57.141	42,2%
IM	Indústria mitjana	23.256	17,19%
Total sòl urbanitzable		135.400	100,00%

ÀMBIT MPNSP SAU 3

Sòl urbanitzable		PLANEJAMENT VIGENT	
		Superfície m2 sòl	%
P	Zona verda (1)	19.382	18,46%
SX	Viari i Aparcaments	5.763	5,48%
E	Equipament (1)	6.369	6,07%
ST	Serveis tècnics (1)	0	0%
IG	Indústria gran	73.486	69,99%
IP	Indústria petita	0	0%
Total sòl urbanitzable		105.000	100,00%

ÀMBIT MPNSP SÒL NO URBANITZABLE QUE ES TRANSFORMA

	PLANEJAMENT VIGENT	
Total sòl no urbanitzable a sol urbanitzable	36.803,77	100,00%

La MpNS afecta sòls urbanitzables qualificats de zona verda, equipament i serveis tècnics dels sectors SAU4 Can Coma, que seran traslladats en una nova ubicació, garantint el compliment a les exigències que estableix l'article 98.1 del TRLU amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures i zones verdes. En conseqüència, aquesta MpNS detallarà i justificarà l'ordenació del sector SAU3 AMPLIACIÓ POLITGER 2 així com la nova ubicació de 12.133,56 m² qualificats de zona verda i 2.641,06 m² qualificats d'equipament que compensen les superfícies de sòl públic que es canvien de posició.

Pel que fa a l'àmbit vinculat en sòl no urbanitzable, s'inclouen 3.850,00 m² actualment qualificats amb la clau 21, corresponent a sòl rústic.

Les qualificacions urbanístiques proposades en la present modificació puntual són les següents:

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NSP

NOU SAU 3 MODIFICAT

CODI		SAU4	%
	Sistemes		
ST	Serveis tècnics	0	0
ZV	Espais lliures	54.000,80	21,16
P	Protecció	0	0
E	Equipaments	13.022,60	5,10
SX	Viari	13.390,36	5,25
	TOTAL SÒL PÚBLIC	80.413,76	31,51
	Zones		
IG	INDUSTRIA GRAN	156.142,62	61,19
IM	INDUSTRIA MITJANA	18.627,29	7,30
	TOTAL SÒL PRIVAT	174.769,91	68,49
100	Àmbit SAU3	255.183,67	100

NOU SAU 4 MODIFICAT

CODI		SAU3	%
	Sistemes		
ST	Serveis tècnics	0	0,00
ZV	Espais lliures	6.951,22	31,57
P	Protecció	0	0,00
E	Equipaments	7.014,90	31,86
SX	Viari	3.424,32	15,55
	TOTAL SÒL PÚBLIC	17.390,44	78,98
	Zones		
IG	INDUSTRIA GRAN	0	0
IM	INDUSTRIA MITJANA	4.629,66	21,02
	TOTAL SÒL PRIVAT	4.629,66	21,02
100	Àmbit SAU3	22.020,10	100

SUPERFÍCIES SÒL NO URBANITZABLE (ÀMBIT VINCULAT, CARREGA EXTERNA)

Sistemes		Superfície m ² sòl
ST	Serveis tècnics (1)	3.850,00
Total àmbit vinculat		3.850,00

2.6. Conveniència i oportunitat de la modificació puntual

La conveniència i oportunitat de la MpNS en l'àmbit dels sectors SAU3 i SAU4 es justifica, de forma preferent, per raons d'utilitat pública i d'interès social, destacant la consolidació del Pla del Politger com el nucli municipal destinat a equipaments i activitats econòmiques, d'acord amb allò exposat en l'apartat 2.1 d'aquesta memòria.

Atenent a les necessitats descrites, la conveniència i oportunitat de la MpNS en l'àmbit dels sectors SAU3 i SAU4 es justifica per les següents raons:

- Consolidar el Pla de Politger com el nucli destinat a activitats econòmiques i productives del municipi.
- Es realitzaran les cessions dels sistemes destinats a espais lliures i equipaments que preveu la legislació urbanística vigent, els quals, mitjançant l'ordenació prevista, s'integraran amb els existents al municipi, tot reforçant una xarxa comunicada i eficientment distribuïda al servei de tot el municipi.

- Es construirà el vial que interconnectarà els diferents sectors d'activitat econòmica que conformen el Pla de Politger, permetent la separació entre el sòl d'activitat econòmica i el connector del riu Fluvià.
- Es completarà el teixit industrial iniciat amb l'actuació dels sectors UA3 - Astral, SAU2 – Ampliació Astral, SAU4 – Can Coma i UA2 – Politger2, conformant així el Pla de Politger, que representa un important potencial per a la regió tot aprofitant la seva situació estratègica entre els municipis de Castellfollit de la Roca i Argelaguer a la vora de l'eix viari de l'A-26 i al municipi d'Olot, capital de la comarca de la Garrotxa.
- La modificació fixarà els criteris d'ordenació basant-se en l'assumpció dels espais naturals existents en l'àmbit de la modificació com a part fonamental dels espais públics, tot reconeixent-los per a gaudi col·lectiu i integrant-los en la resta d'espais lliures - com carrers o espais naturalitzats - potenciant recorreguts continuats i segregats del trànsit rodat, en una aposta clara per un espai lliure de qualitat. En aquest sentit, es resoldrà la continuïtat del camí de Coguleras, en un amplada de 5m que en part serà vialitat del SAU4 i la resta mantindrà el traçat actual.
- En compliment de l'acord de la CTUG de 17/12/19 s'augmenta l'amplada del sistema d'espais lliures i es compacta el camí de Coguleras.
- S'aportarà sòl per desenvolupar activitats econòmiques, necessari per localitzar empreses que puguin preveure un important increment de llocs de treball.
- Les persones propietàries cediran el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector que la legislació estableix; i, en el cas que l'ordenació doni lloc a una parcel·la única i indivisible, aquesta cessió podrà ésser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic. (D'acord amb allò establert a l'article 45.3 "Deure addicional dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat" del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2.7. Situació respecte del Planejament vigent jeràrquicament superior

A continuació s'analitza l'afectació dels planejaments de rang superior en relació a les alternatives exposades en aquesta memòria, en concret pel que fa a:

- La legislació territorial, referida a l'àmbit supramunicipal
- La legislació sectorial.
- I la legislació municipal.

2.8. Legislació territorial

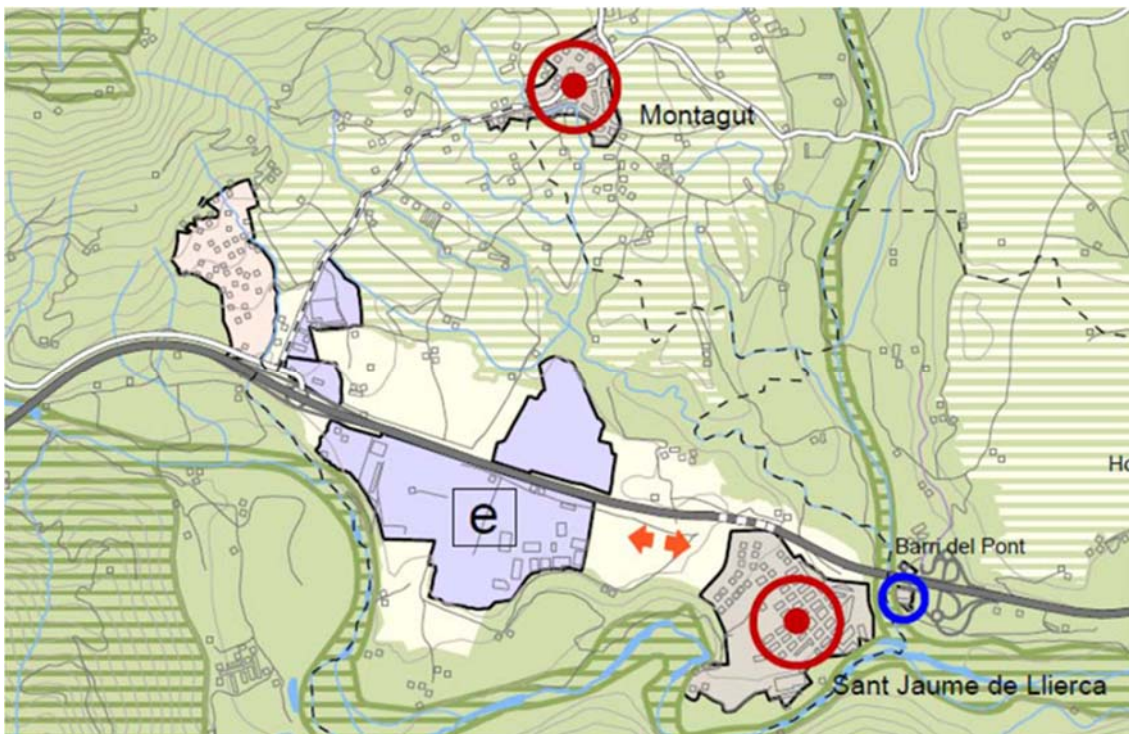
La legislació territorial existent que afecta el sòl que delimitarà la Modificació puntual de Normes Urbanístiques de Planejament en l'àmbit dels sectors SAU3 i SAU4, està regulada per:

- **Pla territorial parcial de les Comarques Gironines** (en endavant, PTPG) aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010, publicat al DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010.

El **PTpG**, pel que fa al municipi de Sant Jaume de Llierca, recull l'ordenació urbanística vigent i estableix una estratègia de creixement moderat pel que fa al futur del sòl urbà, destinat principalment a usos residencials. Manté les previsions del sòl industrial localitzat al pla de Politger, i entre mig dels sectors industrials i l'àmbit urbà el Pla delimita un espai de protecció preventiva al que assigna una funció de separador urbà.

Aquest pla, dins el Sistema d'espais oberts, ordena les zones classificades com a sòl no urbanitzable situades a banda i banda de la carretera com a sòls de protecció preventiva, a l'igual que la zona situada al sud del sector industrial Can Coma. Els sòls més pròxims al riu els ordena com a sòls de valor natural i connector, establint una especial protecció als mateixos.

Part de l'àmbit del nou sector d'activitat econòmica que es delimita amb la present modificació puntual de les Normes Subsidiàries està qualificat el sòl de protecció preventiva d'acord amb el PTpG, tal i com es mostra en la imatge següent:



En relació als sòl de protecció preventiva, el PTpG incorpora dins d'aquesta categoria aquells sòls que estan classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El PTpG 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'àmbit del pla inclou una petita porció de sòl de protecció especial, a l'oest del sector i en contacte amb el marge del riu Fluvià. Cal dir que es tracta d'una petita peça de conreu en continuïtat amb la resta de camps que conformen l'àmbit d'actuació i que, en l'ordenació definida per aquesta MpNS, es qualificarà íntegrament d'espais lliures i equipaments.

Així mateix, segons es recull al plànol O.5 "Estructura del sistema d'espais oberts. Àmbits d'especial valor connector" del Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines, destacar, que proper a l'àmbit, tant per la zona meridional com per la zona occidental, es troba un espai inclòs com a àmbit d'especial valor connector. En l'article 2.22 de les normes d'ordenació del PTpG es regulen aquestes zones, recomanant el manteniment de la classificació com a sòl no urbanitzable, o garantint, mitjançant el planejament urbanístic el manteniment de la funció connectora, tot mantenint una franja lliure de noves construccions amb la dimensió mínima suficient.

- El Pla Director Territorial de la Garrotxa

L'entrada en vigor del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines deixa sense efecte el Pla Director Territorial de la Garrotxa, aprovat el 16 de setembre de 2008 (DOGC 5245), les determinacions del qual que siguin d'aplicació en l'àmbit de la comarca de la Garrotxa queden substituïdes per les del nou Pla, d'acord amb el que estableix la Disposició Final del Pla Territorial de les Comarques Gironines.

2.9. Legislació sectorial

- El Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010, publicat al DOGC núm. 5776 de 16 de desembre de 2010.

El Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines situa el municipi de Sant Jaume de Llierca majoritàriament dins de la Unitat de Paisatge de les Valls d'Olot amb una petita part del nord del municipi dins de la unitat de l'Alta Garrotxa.

Aquest Catàleg indica objectius de qualitat paisatgística que tenen incidència en l'àmbit d'estudi i que preferentment fan relació a:

- Procurar per un creixement ordenat dels assentaments urbans que no comprometi els valors de paisatge dels espais circumdants.
- Definir unes àrees especialitzades d'ús industrial, logístic, o d'altres usos terciaris, ubicades en zones visuals no preferents o notòries.
- Significar els paisatges fluvials del Fluvià i re valoritzant-los com a identificadors del paisatge tot reforçant en el seu paper de connectors paisatgístics.
- Re valoritzar com a element configuratiu del paisatge la resclosa de Sant Jaume de Llierca.

- Procurar per un sistema d'urbanitzacions ordenat i integrat en el paisatge, de manera que es minimitzi el seu impacte visual i es valoritzi la seva imatge.
- Valoritzar les singularitats geomorfològiques i preservar-les com a elements configuratius del paisatge.

-Pla Comarcal de Muntanya (2009-2012), aprovat definitivament el 10 de novembre de 2009, publicat al DOGC núm.5511, de 23 de novembre de 2009.

El document del Pla comarcal de muntanya concreta l'aplicació de les polítiques de muntanya i agrupa les actuacions previstes pels diferents organismes programadors des d'una perspectiva sectorial amb expressió detallada de les actuacions programades per a la comarca de la Garrotxa.

Al municipi de Sant Jaume de Llierca el Pla significa la zona industrial de Politger com àrea específica d'activitats econòmiques de la comarca i programa el desenvolupament dels sectors no executats en el període 2010-2012.

- Catàleg d'Espais d'Interès Natural i Paisatgístic de les Comarques Gironines, publicada a l'abril de 2009.

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 sí els té en compte en la planificació de la xarxa d'espais connectors.

El Catàleg inclou els espais de la Miana i les planes al·luvials del riu Llierca, al municipi de Sant Jaume de Llierca.

2.10. Legislació urbanística

El planejament vigent en l'àmbit dels sectors SAU2, SAU3 i SAU4, del municipi Sant Jaume de Llierca, són les Normes Subsidiàries aprovades definitivament el 31 de gener de 2001 i publicades al DOGC número 3384 de 4 de maig de 2001, i el Text refós de la normativa de les Normes subsidiàries de planejament aprovades definitivament el 15 de desembre de 2005 i publicades el 23 de maig de 2006 (en endavant NSP Sant Jaume de Llierca).

Dins de l'àmbit objecte de la present Modificació puntual de les Normes Subsidiàries en l'àmbit dels sectors SAU2, SAU3 i SAU4, es varen tramitar i aprovar, cronològicament, els següents documents:



Pla Parcial "Tralsa" al Pla de Politger del terme de Sant Jaume de Llierca.

Aprovació definitiva: 24/04/2002
 Data publicació: 13/02/2003
 Contingut:

La modificació de planejament proposa:

- Localitzar un solar com a compensació de la zona afectada per l'enllaç amb el Polígon 3.
- Establir la zona verda i la zona d'equipaments d'acord amb les NNSS, el Reglament de Planejament i criteris dels serveis tècnics d'Urbanisme de Girona.
- Crear un conjunt de serveis
- Ordenar el sector de manera que hi hagi una superfície mínima de carrers amb una gran plaça en formació de cul de sac.



Modificació puntual de les Normes subsidiàries SAU4 Industrial Can Coma de Sant Jaume de Llierca.

Aprovació definitiva: 23/12/2004
 Data publicació: 22/02/2005
 Contingut:

La modificació de planejament proposa:

- Modificar els límits del sector adaptant-se a les actuals infraestructures de comunicacions viàries
- Incorporar en el sector sòls en una zona qualificada de desenvolupament industrial que permeti tipologies d'edificació entre mitgeres aconseguint una ordenació final que tendeixi a equilibrar els usos del sòl agrupant les activitats per règims de comptabilitat ambiental.
- Adaptar i ajustar els paràmetres reguladors del planejament derivat posterior.
- Adequar-se a les recents modificacions puntuals de planejament, que la pròpia evolució urbanística dels sectors de planejament limítrofes han provoca (en concret els sector de SAU2 en sòl urbanitzable i UA3 en sòl urbà)
- Modificar el sistema d'actuació establert per les Normes Subsidiàries passant de compensació a cooperació.

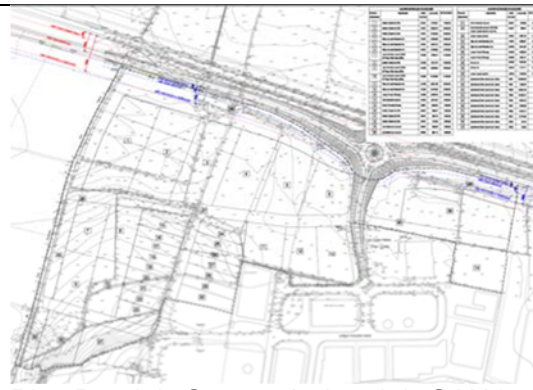


Pla Parcial Sector Industrial SAU4
Can Coma

Aprovació definitiva: 24/10/2007
Data publicació: 02/06/2009
Contingut:

La modificació de planejament proposa:

- La cessió de sòl prevista dins del propi sector representa un 40% del sòl brut total afectat.
- Adaptar la delimitació de l'àmbit a la traça de la carretera Girona Ripoll i la via de servei que motiva el seu caràcter d'autovia.
- Fixar sòl per a espais verds respectuosos amb la topografia del sector i de fàcil accés.
- Incorporar sòls en una zona qualificada de desenvolupament industrial que permeti tipologies d'edificació entre mitgeres.



Pla Parcial Sector Industrial SAU4
Can Coma

Aprovació definitiva: 14/07/2009
Publicació: 20/07/2009
Fermesa: 30/09/2009
Inscripció en el registre de la propietat d'Olot: 12/12/2009

Al juny 2012 es va redactar una operació jurídica complementària que va ser ferma el 17/07/2012 i es va inscriure en el registre de la propietat el 22/08/2012
Modificació puntual



Modificació puntual del Pla parcial del
sector industrial SAU4 Can Coma

Aprovació definitiva: 14/02/2013
Data publicació: 30/05/2013
Contingut:

La modificació de planejament proposa:

- Modificar l'ordenació vigent actualment per una nova ordenació que prevegi parcel·les de grans dimensions.
- Mantenir les mateixes superfícies globals d'aprofitament privat, tant de superfície de sòl com de sostre.

	<ul style="list-style-type: none"> - L'excés de vialitat degut a la nova ordenació s'incorpora al sistema espais lliures-zona verda. - Adaptar el nou sòl per a espais verds a la topografia del sector, facilitant el seu accés.
 <p>Modificació projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del Pla Parcial urbanístic del sector industrial SAU4 Can Coma</p>	<p>Aprovació definitiva: 22/11/2013 Publicació: 29/11/2013</p>
 <p>Modificació puntual de les Normes subsidiàries en relació a la definició del vial estructurant del Pla de Politger.</p>	<p>Aprovació definitiva: 14/02/2013 Data publicació: 30/05/2013 Contingut:</p> <p>La present modificació té com a única finalitat la nova ubicació del vial que enllaça els diferents sectors del Polígon Industrial del Pla de Politger per tal de facilitar la implantació de la nova activitat industrial, sense variar els aprofitaments urbanístics que ja preveu el planejament.</p>
 <p>Pla Especial urbanístic Centre de Gestió de Residus de la Garrotxa.</p>	<p>Aprovació definitiva: 27/03/2014 Data publicació: 09/05/2014 Contingut:</p> <p>El Pla Especial ordena i qualifica adequadament els terrenys a on es preveu la instal·lació d'un equipament ambiental destinat a la gestió de residus. Donat que la infraestructura no està prevista pel planejament urbanístic general, la formulació i la tramitació del pla especial són preceptives, i en conseqüència aquest és l'objecte del Pla Especial.</p> <p>L'àmbit del Pla Especial és de 83.876,00 m² i manté la classificació de sòl no</p>

	urbanitzable per a la totalitat dels terrenys inclosos dins el seu àmbit.
--	---

D'altra banda, les NSP Sant Jaume de Llierca preveuen el desenvolupament del SAU 3, amb els paràmetres següents:

SAU 3. Industrial Ampliació Politger 2

1. **OBJECTIUS:** Donar continuïtat a la xarxa viària del Politger 3 i emplaçar els sistemes destinats a equipament i espais lliures al llarg del camí perpendicular a la carretera. Caldrà preveure una franja de terrenys de protecció vegetal paral·lela a la carretera N 260, de 50 metres d'amplada, urbanitzada i arbrada fins el límit de la carretera, per garantir la protecció de visuals i minimitzar l'impacte paisatgístic

2. ÀMBIT:	108.819m ²	100%
3. SUPERFÍCIES:	Desenvolupament industrial (clau 12)	70%
	Verd	10%
	Protecció sistemes	4%
	Equipament i serveis	4%
	SISTEMES	30%
4. EDIFICABILITAT:	0,6 m ² st/m ² s	
5. CONDICIONS GESTIÓ:	Compensació	

2.11. Síntesis de les alternatives escollides

2.11.1. Compliment dels articles 106 i 115 del Decret 305/2006

L'article 106 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix el contingut d'un Avanç de planejament. Entre d'altra informació, ha de contenir una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquin l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública, es a dir que, s'ha de realitzar una anàlisi acurada de les diferents alternatives i una justificació de l'alternativa seleccionada.

2.11.2. Anàlisi d'alternatives i justificació de l'alternativa seleccionada

Agafant com a premissa els objectius descrits en l'apartat 2.1 *Objecte de la modificació puntual* del present document, les alternatives seleccionades pel desenvolupament d'activitats econòmiques per a cobrir la demanda existent al municipi i a la regió.

Atès que el sòl és un recurs limitat i per tal d'evitar la dispersió del teixit urbanitzat en el territori i afavorir la cohesió i consolidació de la trama industrial de la zona, l'àmbit dels sectors SAU3 i SAU4 és presenta com l'únic emplaçament que garanteix els principis de compacitat i sostenibilitat anteriorment mencionats ja que s'ubica entre tres sectors industrials consolidats que conjuntament amb el futur desenvolupament de la present modificació comportarà la creació d'un continu industrial que afavoreix el millor aprofitament de la xarxa de serveis i la sinèrgia de les activitats que s'hi desenvolupen.

S'ha descartat qualsevol altra alternativa d'ubicació d'un sector d'activitats econòmiques en el municipi, ja que implicaria afectar terrenys no previstos al Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines com a aptes per a acollir la demanda industrial.

En el document d'Avanç modificació de les normes subsidiàries per la consolidació i l'ampliació del sòl industrial als sectors SAU-3 i SAU-4 del municipi de Sant Jaume de

Llierca es varen analitzar cinc alternatives diferents, tant pel que fa a la delimitació de l'àmbit com a l'ordenació proposada. Es va escollir l'alternativa 5 que aquest document desenvolupa.

Consideracions generals

Es varen descriure les diferents alternatives plantejades amb l'objectiu de triar la proposta capaç de respondre de la manera més efectiva i coherent a la problemàtica ambiental, a la configuració de la xarxa viària bàsica i el model d'implantació estudiat.

Es va valorar la capacitat de respondre a aquest tres conceptes atenent a l'equilibri potencial que l'ocupació del territori i el seu sistema viari i els espais lliures considerats poguessin vertebrar una millor proposta d'ordenació de l'àmbit.

Les propostes analitzaven de quina manera es podia garantir millor dins de l'àmbit considerat, la necessitat que formula el PTPCG de reservar un espai connector entre els EIN de l'Alta Garrotxa i del PNZVG, i el connector fluvial del riu Fluvià, els quals s'estenen fins a gran part dels límits del sòl industrial del pla de Politger (al nord i al sud de la A-26), la qual cosa comporta la necessitat de garantir, dins de l'àrea especialitzada, la continuïtat d'aquets valors.

Un cop analitzades els diferents models s'ha convergit en la formulació del planejament que finalment proposen una alternativa escollida.

2.11.2.1. Alternativa 5.

Justificació de l'alternativa escollida

L'alternativa 5 es la que presenta una solució més coherent i funcional en relació a l'espai connector, malgrat la barrera existent de la A-26 al nord del sector, i l'allibera d'elements d'urbanització.

S'haurà de preveure, un tractament específic de la secció i del paviment dels vials industrials que creuen o travessen el connector, per tal de no accentuar l'efecte barrera. En quan el manteniment de la mobilitat associada als espais oberts, s'haurà de preveure mesures correctores per tal de millorar els traçats dels itineraris a peu, i fins tot associats a una mobilitat estrictament rural, ja sigui a través de camins o corriols a través dels espais lliures, o adaptant les seccions de la vialitat del sector d'activitat econòmica.

En quan evitar efectes sobre el riu Fluvià s'haurà de preveure el redimensionament i la nova ubicació de la bassa de laminació existent, en aquest cas situada al sud del sector en sol no urbanitzable.

S'augmenta l'amplada de la franja d'espais lliures situada a l'oest del sector que separa la nova parcel·la industrial del sòl industrial confrontant, que fa de límit amb els espais de protecció del curs fluvial.

En quan a la preservació de la vegetació de ribera associada al riu Fluvià, s'haurà de preveure el disseny de mesures per evitar accessos o afeccions durant les obres sobre els marges del riu. Es tindrà especial cura en el disseny de les descarregues del drenatge.

S'evitaran afectacions els àmbits de jaciments arqueològics propers, i en aquest sentit es proposaran la realització de prospeccions superficials en totes les zones de nova ocupació per evitar l'afecció a possibles jaciments no documentats.

L'alternativa 5 garanteix el compliment de tots els objectius ambientals expressats anteriorment i permet la disposició de la ordenació urbanística de manera que fa compatible el desenvolupament del sector d'activitat econòmica.

Es configura una sola illa re-composant els usos productius amb el sistema d'espais lliures i connectors propiciant una major dimensió d'aquest, i la no interferència de la xarxa viària sobre aquest espai. Concentra els sòls d'espais lliures i equipaments sense edificabilitat, això es a l'aire lliure, al sud del vial permetent una major superfície dels sistemes, i creant un efecte tampó i de coixí sobre els espais que no s'urbanitzaran i que es classifiquen com a sol no urbanitzable.

La alternativa 5, es la alternativa que es tria com la mes idònia per fer front els requeriments de l'ampliació del nou sector per reservar sòl destinat a la gran industria.

Es divideix el conjunt del SAU 3 i el SAU 4 en dos nous sectors, on l'antic SAU 4 queda reduït als sòls destinats a la industria mitjana, i la gran parcel·la provinent del SAU 4 més els terrenys del SAU 3 amb l'ampliació dels sòls procedents del SNU conformen el nou sector de SUD amb la bassa de laminació, situada en SNU. Els dos sectors compleixen amb els requeriments de les NNSS amb els estàndards de la Llei d'urbanisme.

El vial estructurant uneix els sectors de sol urbà consolidat donant continuïtat a la interrupció ara existent tant el Pla de Politger com el SAU 4. Voreja la parcel·la de sòl industrial en el límit amb els sistemes de verd i equipament que es concentren al sud del sector, agrupant en dues peces d'entitat considerable, i substituint la fragmentació actual. Es trasllada la franja verda actualment situada al costat del camí, augmentant els espais verds a naturals de separació amb el Fluvià, i complint sobradament amb les prescripcions de la Direcció General de Polítiques Ambientals, realitzades en el marc de tramitació del Pla Parcial SAU 3.

La solució proposada integra les determinacions del Pla Parcial SAU 3, ara en tràmit, pel que fa a part de la vialitat i al sistema d'espais lliures.

La seva delimitació s'ajusta a l'àmbit del Pla Especial en sòl no urbanitzable ja aprovat, i manté l'amplada i traçat del camí existent. Preserva la masia existent situada al sud i situa la bassa de laminació a prou distància perquè no n'afecti l'ús, tot i considerant que la finca es del propietari majoritari del SAU 3.

2.11.3 Descripció de les característiques bàsiques de l'alternativa escollida

Finalment, els paràmetres bàsics d'ordenació i gestió que fixarà la MpNS en l'àmbit dels sectors SAU 3 - 4 són els següents:

SAU 3 - 4 Ampliació Politger 2	
	<p>Donar continuïtat a la xarxa viària del Politger 3. Crear una gran parcel·la destinada a zones verdes i equipaments, aquest al aire lliure. Emplaçar els sòls destinats a espais lliures a la vora del riu Fluvià i al límit sud del sector, per tal de crear dos corredors biològics i paisatgístics.</p> <p>Caldrà preveure una franja de terrenys de protecció vegetal paral·lela a la carretera N-260, de 50 metres</p>

Objectius	d'amplada, urbanitzada i arbrada fins el límit de la carretera, per garantir la protecció de visuals i minimitzar l'impacte paisatgístic
Cessions mínimes	A banda de les reserves de sòl per a zones verdes i espais lliures exigibles d'acord amb la legislació urbanística vigent, s'haurà de preveure un increment d'espais lliures, equipaments i serveis tècnics que compensi la superfície de sistemes que canvia de qualificació. Les superfícies destinades a aquestes cessions seran equivalents tant quantitativament com qualitativament.
Edificabilitat bruta màxima	0,6 m ² st/m ² s.
Ús principal	Industrial
Sistema de gestió	Reparcel·lació.
Modalitat	Compensació
Administració actuant	Junta de compensació

2.12 Mesures ambientals.

2.12.1 Xarxa recollida d'aigües pluvials

La xarxa de recollida d'aigües pluvials haurà de disposar, en els punts previs a l'abocament al medi, de càmeres de retenció o sistemes de decantació dels sòlids i hidrocarburs que hagin pogut ésser arrossegats en la xarxa de vials i les cobertes dels edificis a fi i efecte de prevenir la contaminació del Fluvià. Aquesta mesura s'ha de garantir tant si es tracte de nous punts d'abocament com de l'adaptació dels existents en el polígon els quals es connectarà a la xarxa del nou sector,

2.12.2 Prospecció arqueològica

De forma prèvia al començament de les obres caldrà dur a terme una prospecció arqueològica d'acord amb els criteris establerts pel Departament de Cultura, i hauran de comptar amb la seva autorització.

2.12.3 Paviments

Es dissenyaran paviments permeables en espais públics destinats a aparcaments i zones no edificades.

2.12.4 Enllumenat públic

Es dissenyarà l'enllumenat públic amb criteris de minimitzar el consum d'energia i prevenir la contaminació lluminosa, i es donarà compliment a la llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

El sistema d'il·luminació que es defineixi en el projecte d'urbanització no afectarà negativament als usuaris de la carretera. Si es produís enlluernament en la via, el promotor executarà les mesures adients per solucionar-ho, dintre dels costos finals d'urbanització.

2.12.5 Espais lliures vora el Fluvià

Els terrenys definits com espais lliures vora el riu Fluvià (zona de protecció) han de rebre un tractament de naturalització com a reforç del sistema natural associat al Fluvià i també com a transició entre el sòl industrial i aquets espai de la xarxa Natura 2000. Cal evitar la seva artificialització mitjançant la instal·lació d'enllumenat públic o vials per circulació motoritzada.

3. DOCUMENTACIÓ REFERENT A LES PRESCRIPCIONS DELS ARTICLES 98, 99 DE LA LLUC I 84-89 DEL RLUC

3.1 Justificació que garanteix el manteniment de la superfície i funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i equipaments (Art. 98)

Superfícies de zones verdes que es modifiquen del sector SAU4:

- ZV Camí de Coguleras: Superfície = 5.356,00 m²
- ZV Bassa de laminació: Superfície = 6.777,56 m²
- **TOTAL ZV a mantenir: Superfície = 12.133,56 m²**

Reserva de zona verda per sectors d'ús no residencial (Art. 65.4) 10% de la superfície de l'àmbit:

- Superfície de l'àmbit: 255.183,67 m²
- 10% de la superfície de l'àmbit es: 25.518,36 m²

Reserva de zones verdes de l'àmbit SAU4: 54.000,00 m²

Superfície de zona verda de l'àmbit mes superfície que es modifica: 37.651,92 m²

Reserva total zona verda de l'àmbit SAU4: 54.000,00 m² > 37.651,92 m²

La superfície de les zones verdes es notablement superior als requeriments de la llei i la seva disposició sobre el territori compleix la funció de separador i tampó respecte els sols no urbanitzables i sobre els espais de protecció del riu Fluvià.

3.2 Modificació del Planejament Urbanístic (Art. 99)

S'incorpora a la memòria la identitat de tots els propietaris de sol, durant els 5 anys anteriors al procediment de modificació. S'adjunten en document annex.

El programa d'actuació del pla preveu l'adjecució immediata del planejament i el termini de 2 anys des de l'aprovació del instruments de gestió per la seva execució.

La evaluació econòmica justifica la rendibilitat de l'operació, amb uns costos d'urbanització semblants als del Pla Parcial SAU4.

3.3 Documentació requerida

Atès que la modificació preveu l'ordenació detallada del sector, s'incorpora tota la documentació requerida legalment per un pla parcial urbanístic, d'acord amb l'Art. 66 del TRLUC i 84 a 89 del RLUC.

3.4 Garanties

L'executivitat de la modificació es condiona a la constitució d'una garantia corresponent al 12% del cost de les obres d'urbanització.

Pere Solà i Busquets, arquitecte

NORMES URBANISTIQUES

4. ORDENANCES REGULADORES

4.1 Disposicions generals

Art. 1 Àmbit d'aplicació:

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit ampliat del Pla parcial Sector industrial, SAU3 a Sant Jaume de Llierca, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència:

L'àmbit del present planejament és el sector ampliat del SAU 3. En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin les Normes Subsidiàries.

Art. 3 Definició de conceptes:

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen seran d'aplicació els definits a les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Jaume de Llierca i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 Desenvolupament del Pla:

Per al desenvolupament del present Pla parcial podran redactar-se Projectes d'Urbanització complementaris i Projecte de parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla parcial i del planejament superior.

Art. 5 Projectes d'urbanització:

D'acord amb el que determina l'article 65.2.e del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, els Plans parcials urbanístics precisaran les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 72.2, i n'avaluen el cost i en divideixen l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, i estableixen uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris.

- Les despeses d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris del sector. Art 120.
- Les obres d'urbanització per simplificació administrativa es tramitaran en un únic Projecte d'Urbanització, que integrarà les bàsiques i complementaries.

Art. 6 Projectes de parcel·lació:

D'acord amb els articles 191 al 196 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, no caldrà la redacció del Projecte de parcel·lació per obtenir la corresponent llicència atès que la parcel·lació establerta en el plànol núm.7 de Parcel·lació del present Pla parcial reuneix tots els requisits necessaris per a considerar-se com a definitiva. No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats.

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta en el plànol núm. .. que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la, comportarà l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

En qualsevol cas, els propietaris facilitaran a l'Ajuntament, un cop finalitzades les obres d'urbanització, el plànol parcel·lari resultant, amb la superfície i cotes de totes les parcel·les de l'actuació.

Art. 7 Modificacions:

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Jaume de Llierca i en el mateix Pla parcial i s'ajustaran al que prescriu els articles 96 al 100 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització complementari a desenvolupar si s'escau, les quals no suposin modificacions en la superfície de les illes superior al 5%, i com a conseqüència en l'edificabilitat de les illes superiors al 3%.

4.2 Regim urbanístic del sol

Art. 8 Qualificació del sòl:

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema, els terrenys que, en virtut de l'aplicació dels articles 34 i 44 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

Art. 9 Zones:

Es defineix dues zones:

- a) Indústria gran
- b) Indústria mitjana

Art. 10 Sistemes:

Es defineixen els següents sistemes:

- a) El sistema viari i d'aparcaments
- b) El sistema de zones verdes (ZV)
- c) El sistema d'equipaments (E)

4.3 Normes particulars per zones i sistemes

Art 11 Definició de conceptes:

1. Alineació de vial:

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alçada reguladora màxima:

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota **225,60 UTM** corresponent a la cota de planta baixa de l'edificació del SAU 4. Fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis, d'acord amb el que es preveu per a cada zona.

3. Nombre màxim de plantes:

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. Cal respectar aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.

4. Planta baixa:

Per ordenació segons gàlib màxim:

Tindrà la consideració de planta baixa aquella que llur paviment queda situat a un metre, com a màxim, per damunt o per dessota de la cota del terreny definitiu. El projecte d'edificació haurà d'aportar el plànol en el que consti la cota d'anivellament definitiu. Aquesta cota s'haurà de situar un metre i mig per dessota o per damunt de la cota del vial d'accés a la parcel·la (en cas d'existir més de dos accessos, s'haurà de situar a la cota d'un d'ells).

5. Planta soterrani:

És la situada per dessota la planta que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas, és permès l'ús d'habitatge. Es permeten els usos de vestidors, magatzems i instal·lacions del propi procés productiu en aquesta planta, i per tant, amb existència de personal.

6. Planta pis:

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

7. Gàlib edificatori:

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que el defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

8. Patis privats:

Es defineix com a pati privat el sòl lliure destinat a aparcament, jardins o emmagatzematge, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada. En aquest espai es permeten les instal·lacions auxiliars com les estacions transformadores, els dipòsits de combustible, o d'altres anàlogues.

Art. 12 Determinacions comuns a les zones i sistemes:

Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura a les Normes Subsidiàries de Sant Jaume de Llierca.

1. Alçada reguladora:

L'alçada màxima de l'edificació serà la que s'estableixi per a cada zona en aquestes ordenances. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i elements tècnics puntuals. En funció dels processos de producció i per a les parcel·les d'edificació aïllada es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten. En cap cas això significarà un augment del sostre edificable.

2. Alçada entre plantes:

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m).

3. Planta soterrani:

1. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges. Es permeten l'ús de vestidors, magatzems i instal·lacions del propi procés productiu en la planta soterrani, i per tant, amb existència de personal.

2. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

4. Edificacions auxiliars:

No s'admeten edificacions auxiliars, distintes de la principal, que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert.

5. Espais no edificables:

Els espais lliures de les parcel·les podran ser utilitzats per a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega i emmagatzematge controlat, neteja de camions i caseta de control i seguretat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. En aquest espai es permeten les instal·lacions auxiliars com les estacions transformadores, els dipòsits de combustible, o d'altres anàlogues. S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta i es tindrà especial cura de les franges que enfronten als vials.

Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquest espai, a excepció dels contenidors de residus de la pròpia activitat i que són periòdicament retirats.

El projecte d'edificació contindrà la definició i disseny dels espais exteriors.

6. Accés:

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquestes es facin el seu propi gual de peces prefabricades. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. El paviment del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de garantir la resistència al pas de vehicles pesants. Les obres aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.

7. Publicitat i retolació:

Es restringirà tota senyalització i publicitat dins del recinte de la parcel·la: els cartells o rètols hauran d'estar situats dins l'alçada reguladora. En tot cas caldrà el corresponent permís municipal.

8. Condicions d'ús:

8.1 Ús industrial:

L'ús global és l'industrial. En aquest ús hi són compresos els següents:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
- Els tallers de reparació. I edificació annexa per control de seguretat.
- Les estacions de servei expedidores de carburants i rentat de vehicles i garatges.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits. Les activitats industrials no admeses són les que estableixen per ordre de prioritats les Normes Subsidiàries i la Normativa d'obligat compliment, actualment vigent, i en qualsevol cas, s'hauria de contemplar allò que

estableix la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

No es podran instal·lar activitats que comportin actuacions descrites en l'annex 1 de la Llei 20/2009 sense una Avaluació d'Impacte Ambiental específica.

8.2 Oficines:

S'admeten només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

8.3 Sanitari:

S'admet només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

8.4 Cultural:

S'admeten només els dedicats a la 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.

8.5 Esportiu:

S'admeten les instal·lacions esportives sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.

8.6 Altres usos:

Cada zona podrà preveure l'ampliació puntual o restricció dels usos a altres serveis sempre i quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial. En aquest capítol s'inclouen activitats de tipus lúdic, recreatiu i associatiu, educatiu, administratiu i de restauració (bar, restaurant).

Art. 13 Determinacions per als sistemes:

1. Sistema viari i aparcaments:

1. La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies i carrils circuladors.
2. El projecte d'urbanització determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, embornals de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.
3. S'habilita un vial d'accés des de el lateral de la N260, fins a la zona de l'indústria gran. Dit accés no admetrà girs a l'esquerra.

2. Sistema de zones verdes (ZV):

No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i amb les xarxes de serveis del polígon. En tot cas, tindran una alçada màxima de 4,00 m, una ocupació inferior al 3% i es separaran dels vials com a mínim 10,00 m i 5,00 m dels límits parcel·les. Es podrà habilitar un accés dins la zona verda perimetral (limita amb el camí de Cogoleras), el qual s'haurà d'harmonitzar amb la resta de la zona verda i en base a tractaments tous.

3. Sistema d'equipaments (E):

Està constituït pels terrenys destinats a equipaments, compatibles amb l'ús industrial, de caràcter local i municipal.

Es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima no superi els 10,00 m (planta baixa i pis) i la seva ocupació sigui com a màxim del 50% del solar corresponent.

L'edificabilitat màxima permesa serà d'1,00 m²st/m²sòl.

L'Ajuntament podrà disposar de la manera que estimi més oportuna del sòl destinat a equipament públic.

Art. 14 Determinacions per a la zona d'indústria gran:

1. Tipus edificatori:

La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

2. Parcel·lació:

La parcel·lació indicativa que es proposa per al sector industrial és la que consta en el plànol núm.7. Es fixa una parcel·la mínima de 40.000m²

3. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlibos màxims de cada parcel·la, tal i com s'indica al plànol núm.16 i 18.

4. Edificabilitat neta:

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la és el resultat d'aplicar la superfície real del sector per la seva edificabilitat bruta, que es situarà dins l'envolvent de la superfície màxima d'ocupació, (definida per les separacions el límit de parcel·la), per una alçada permesa de 17 m.

5. Tanques i talussos

La tanca del carrer serà unitària per la parcel·la.

En el cas que el carrer tingui pendent es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,50 m.

La tanca entre les parcel·les veïnes serà feta amb material opac o massís, de 40 a 60 cm, i la resta fins a una alçada màxima de 2,50 m, haurà de ser de material calat, semi-opac, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust.

Les tanques de les parcel·les que confrontin amb zones verdes, equipament o amb terrenys de fora del sector, hauran de tenir una part massissa de 40 a 60 cm i la resta fins a una alçada màxima d'2,50 m, haurà de ser de vegetació d'arbust.

Els talussos i desmunts resultants del moviment de terres no podran tenir un pendent superior a una relació base/alçada de 1/1.

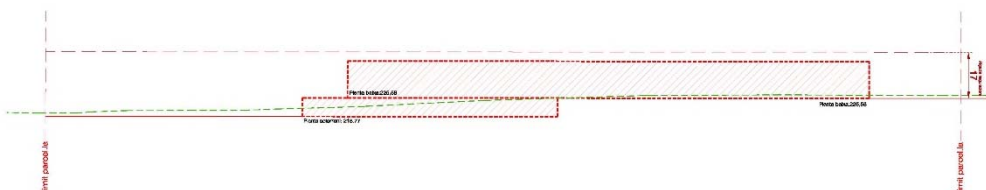
Els talussos i desmunts que s'hauran de realitzar de cada parcel·la no podran envair l'espai públic.

La superfície dels talussos i desmunts estarà coberta, com a mínim, al 100% amb plantes Vivaces Herbàcies. S'admet també la possibilitat de cobrir el sòl amb arbustos.

Es tindrà especial cura amb els talussos de les parcel·les que confrontin amb zones verdes, equipament o amb terrenys de fora de l'àmbit.

6. Alçada màxima:

L'alçada reguladora màxima es fixa en 17 m, a comptar des de la cota **225,60 UTM**. Que es mesurarà d'acord amb el següent esquema:



En funció dels processos de producció es permetran alçades majors, sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 25,00 m., en aquest cas no es podrà sobrepassar el volum teòric màxim, que serà el gàlib multiplicat per l'alçada reguladora màxima (17 metres)

Per sobre d'aquesta alçada màxima es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i elements tècnics.

7. Soterranis:

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

8. Aparcament:

Es preveurà dins de cada parcel·la la dotació d'aparcaments d'acord amb les següents proporcions:

- Per a edificació de fins a 5.000 m² construïts es preveu una dotació d'aparcament d'una plaça per cada 100 m² construïts.
- Per a edificació de més de 5.000 m² construïts es preveu una dotació d'aparcament d'una plaça per cada 300 m² construïts.

Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m.

El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament, número i tractament de les àrees d'aparcament.

- Es reservaran 210 places per aparcament de vehicles.
- Es reservaran 28 places per aparcament de bicicletes d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

9. Espais no edificables:

Regeix el que disposa l'art. 13.5 En tot cas, l'ocupació per a les instal·lacions, emmagatzematges, etc, no podrà superar un 30 % de l'espai.

10. Possibilitat de compartimentació

- Es podran desenvolupar diverses activitats o usos en la parcel·la i s'admet la possibilitat de constituir el règim de propietat horitzontal. Les activitats hauran d'estar vinculades o formar part del mateix grup empresarial.
- Qualsevol compartimentació dels establiments precisarà la corresponent llicència municipal.
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Ordenances. El projecte d'edificació serà unitari tant hi hagi compartimentació com no.

- No es permet utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemar, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- L'accés a la parcel·la serà únic i comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

Art. 15 Determinacions per a la zona d'indústria mitjana.

1. Tipus edificatori:

La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

2. Parcel·lació:

La parcel·lació indicativa que es proposa per al sector industrial és la que consta en el plànol núm.7. Es fixa una parcel·la mínima de 1.000m i una façana mínima de 14 m.

3. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlibos màxims de cada parcel·la, tal i com s'indica al plànol núm.7. En cas de noves parcel·lacions, l'edificació es separarà 5 metres dels límits de parcel·la, excepte en el límit nord que limita amb els espais lliures situats al llarg de la carretera, on l'edificació es separarà 10 metres del límit de la parcel·la.

4. Edificabilitat neta:

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la es l'establerta en el quadre "3.4 Aprofitaments urbanístics del Pla Parcial SAU 4".

5. Tanques i talussos

La tanca del carrer serà unitària per la parcel·la.

En el cas que el carrer tingui pendent es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,20 m.

La tanca entre les parcel·les veïnes serà feta amb material opac o massís, de 40 a 60 cm, i la resta fins a una alçada màxima de 1,80 m, haurà de ser de material calat, semi-opac, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust.

Les tanques de les parcel·les que confrontin amb zones verdes, equipament o amb terrenys de fora del sector, hauran de tenir una part massissa de 40 a 60 cm i la resta fins a una alçada màxima d'1,80 m, haurà de ser de vegetació d'arbust.

Els talussos i desmunts resultants del moviment de terres no podran tenir un pendent superior a una relació base/alçada de 1/1.

Els talussos i desmunts que s'hauran de realitzar de cada parcel·la no podran envair l'espai públic.

La superfície dels talussos i desmunts estarà coberta, com a mínim, al 100% amb plantes Vivaces Herbàcies. S'admet també la possibilitat de cobrir el sòl amb arbustos.

Es tindrà especial cura amb els talussos de les parcel·les que confrontin amb zones verdes, equipament o amb terrenys de fora de l'àmbit.

6. Alçada màxima:

L'alçada reguladora màxima es fixa en 15 m, a comptar segons l'establert en l'article 12.2 o 13.2. Equival a la planta baixa i a una planta pis.

En funció dels processos de producció es permetran alçades majors, sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 25,00 m., en aquest cas no es podrà sobrepassar el volum teòric màxim.

Per sobre d'aquesta alçada màxima es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i elements tècnics.

7. Soterranis:

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

8. Aparcament:

Es preveurà dins de cada parcel·la la dotació d'aparcaments d'acord amb les següents proporcions:

- Per a edificació de fins a 5.000 m² construïts es preveu una dotació d'aparcament d'una plaça per cada 100 m² construïts.
- Per a edificació de més de 5.000 m² construïts es preveu una dotació d'aparcament d'una plaça per cada 300 m² construïts.

Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m.

El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament, número i tractament de les àrees d'aparcament.

9. Espais no edificables:

Regeix el que disposa l'art. 13.5 En tot cas, l'ocupació per a les instal·lacions, emmagatzematges, etc, no podrà superar un 30 % de l'espai.

10. Possibilitat de compartimentació

- Es podran desenvolupar diverses activitats o usos en la parcel·la amb un màxim de quatre activitats per parcel·la i la possibilitat de constituir el règim de propietat horitzontal. Les activitats hauran d'estar vinculades o formar part del mateix grup empresarial.
- Qualsevol compartimentació dels establiments precisarà la corresponent llicència municipal.
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Ordenances. El projecte d'edificació serà unitari tant hi hagi compartimentació com no.
- No es permet utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemar, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- L'accés a la parcel·la serà únic i comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

Art.16 Determinacions per al sistema de zones verdes

1. Edificació

No es permetrà cap mena d'edificació tancada, exceptuant edificacions lligades intrínsecament a les zones verdes i d'esbarjo (serveis, quioscs), amb una ocupació màxima del 3%, una alçada màxima de 4,00 m (en planta baixa) i separades respecte els vials 10,00m i 5,00 m respecte els límits de parcel·la.

2. Usos

Es permeten únicament els usos de lleure, manifestacions culturals i esportives. Regeix el que s'ha establert en les disposicions comunes.

3. Desenvolupament

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de serveis necessàries per a la bona conservació i manteniment. Es preservarà l'arbrat existent, sempre que sigui possible i d'interès.

Art.16 Determinacions per al sistema d'equipaments

1. Edificacions

El sistema d'equipaments quedarà lliure d'edificació i s'urbanitzarà d'acord amb les necessitats funcionals del sector industrial.

2. Espais lliures

Els espais de la parcel·la lliures d'edificació i no dedicats als usos admesos, es sistematitzaran amb arbrat i jardineria.

3. Usos

Es permeten els usos següents:

- educació en el lleure
- educatiu
- recreatiu
- esportiu
- sociocultural
- serveis tècnics de mobilitat

4.4 Condicions que regulen la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient

4.4.1 Pel que fa al model d'ocupació del sòl

Art. 17 Adaptació geomorfològica i conservació de sòls

Els estudis geotècnics definiran la geometria dels talussos, i per l'estabilitat del mantell de la terra vegetal, es procurarà:

1. Pendents preferents 3H:1V, 2H:1V i 3H:2V, amb aportació i estesa de 30 cm. terra vegetal i hidrosembra.
2. En cas de ser necessaris pendents superiors (màxim fins a 1H:1V) s'implantaran malles de coco, o altres tècniques de bioenginyeria, i hidrosembra.

4.4.2 Cicle de l'aigua

Art. 18 Infiltració

1. En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats).

2. Les edificacions de parcel·les públiques o privades amb espai verd incorporat, preferiblement hauran de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes no transitables i, si és el cas, hauran de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries per als usos als que es destinaria l'aigua (regs i rentats).

Art. 19 Protecció del medi i dels recursos hídrics

En relació al pou existent dins l'àmbit, cal establir les mesures per evitar l'aprofitament incontrolat i l'afecció a l'aqüífer (segellament d'acord els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua). A banda, quan així es determini i quan sigui possible, s'adequarà la situació administrativa del pou per al seu possible ús per a reg de les zones verdes.

Art. 20 Sanejament d'aigua

1. Preferiblement cal preveure xarxes de sanejament separatives en les edificacions del sector, encara que la legislació només ho prevegi per a habitatges (Decret 21/2006 d'ecoeficiència i CTE, quan no existeix xarxa de sanejament).
2. Únicament es podran abocar a la xarxa de clavegueram les aigües residuals assimilables a urbanes. Si, com a conseqüència dels processos industrials, es generessin aigües no assimilables a urbanes, la indústria estarà obligada a establir un tractament previ al seu vessament a la xarxa.
3. Les aigües provinents de la recollida de pluvials, sempre que es prevegi el seu aprofitament, tant per a la determinació dels usos d'aquestes aigües com per a la qualitat de les mateixes, s'haurà de donar compliment al *Reial Decret 638/2016 de 9 de desembre pel que es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic*.
4. Per a l'aprofitament de les aigües residuals regenerades provinents de les estacions de depuració, s'haurà de donar compliment al *Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització d'aigües depurades*.

Art. 21 Estalvi d'aigua

- Quan l'edifici prevegi la recollida i emmagatzematge de l'aigua de pluja, la superfície de reg de l'espai verd privat i de l'espai verd de parcel·la pública, estarà limitat per l'aigua pluvial recollida i per la tipologia de vegetació segons la seva ETP (evapotranspiració). La superfície màxima en reg amb una dotació completa (6.500 m³/ha) serà pel total de l'àmbit de la modificació de 33.000 m²
- La superfície de captació en relació a la superfície de reg de l'espai verd (m² teulada + cobertes no transitables / 1 m² superfície de reg d'espai verd), és de 3:1. Aquesta relació depèn del règim pluviomètric (com major és la precipitació mitjana anual, caldrà menys superfície de captació per regar 1 m² d'espai verd privat).

- La relació anterior també permetrà concretar la relació del volum necessari d'aigua pluvial per m² de superfície de reg de l'espai verd, podent així dimensionar correctament el dipòsit, que serà de 50l/m² de reg
- 1. El sistema de reg haurà de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i, si es creu adient, regulat en funció del grau d'humitat (senyors de pluja i/o d'humitat). Caldrà considerar que l'aigua emprada per al sistema de reg en espai verd privat i espai verd de parcel·la pública serà, prioritàriament aigua pluvial emmagatzemada (provinent de la recollida de teulades i cobertes no transitables) i, en el seu defecte, aigües freàtiques.
- 2. Per als casos en que s'hagi previst reutilitzar aigües residuals regenerades provinents de les estacions de depuració, aquestes també poden ser incorporades al sistema de reg, complint els requeriments que per aquest ús es determinen al *Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització d'aigües depurades*.
- 3. Cal donar compliment a l'Exigència Bàsica HS4 de Subministrament d'aigua del Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant CTE), aprovat pel Reial Decret 314/2006, així com a les seves posteriors modificacions. En ella s'indica que els edificis on es prevegi la necessitat d'abastament d'aigua per al consum humà i per al seu ús en relació a la higiene de les persones han d'incorporar mitjans que permetin l'estalvi i el control de l'aigua.
- 4. En el sentit de complir les prescripcions de l'apartat anterior, les aixetes de lavabos i dutxes situades en espais destinats a ús d'oficina o d'altres exclusius de personal (queden exclosos les àrees de taller o emmagatzematge i les àrees de processos industrials) han de dotar-se de dispositius per a l'estalvi d'aigua, acollint-se així a l'article 3 de paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'aigua del *Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis*.
- 5. Així mateix, les cisternes dels vàters han de disposar de mecanismes de doble descàrrega o descàrrega interrompible.
- 6. Als projectes d'edificació, s'ha de valorar la possibilitat i la idoneïtat de recuperació i regeneració d'aigües residuals procedents de dutxes i rentamans per al seu ús en cisternes de WC.
- 7. Les aixetes i sanitaris, preferentment disposaran del Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental d'acord amb la *Resolució MAH/1603/2004 de 21 de maig, per la qual s'estableixen els criteris mediambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental als productes i als sistemes que afavoreixen l'estalvi d'aigua*.
- 8. Les activitats que requereixin elevades necessitats d'abastament d'aigua, hauran de justificar els seus consums a l'hora d'obtenir les autoritzacions d'acord a la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats (PACA). En aquesta justificació, cal determinar l'ús d'aigua pluvial o regenerada apte per als usos que es determinin, segons la normativa aplicable.

4.4.3 Energia

Art. 22 Enllumenat exterior

Les instal·lacions d'enllumenat exterior han de complir, entre altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció.

El planejament derivat definirà mesures específiques quant a la contaminació lluminosa, que com a mínim serà:

- Evitar la il·luminació de les naus industrials per sobre de 7 m. d'alçada, que es defineix com a línia d'il·luminació.
- Evitar rètols lluminosos corporatius en els careners dels edificis, per sobre la línia d'il·luminació.
- Il·luminar els patis industrials des del límit de la parcel·la cap a l'interior, i mai a l'inrevés.
- Evitar l'intrusió lluminosa cap a l'Oest, coincidint amb el connector del riu Fluvià, i el connector interior del sector, que té un caràcter estrictament naturalitzat.

Art. 23 Criteris de sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació

1. En les edificacions que incloguin espais destinats a ús d'oficina o d'altres exclusius de personal (queden exclosos les àrees de taller o emmagatzematge i les àrees de processos industrials), s'ha de donar compliment als requeriments relatius a l'estalvi energètic establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant CTE), aprovat pel Reial Decret 314/2006, així com a les seves posteriors modificacions. Aquests requeriments d'estalvi energètic es troben al DB HE: Estalvi d'energia, estructurant-se en els següents apartats:

- Exigència bàsica HE 1: **Limitació de demanda energètica**

Els edificis disposaran d'un embolcall de característiques tals que limitin adequadament la demanda energètica necessària per assolir el benestar tèrmic, en funció del clima de la localitat, de l'ús de l'edifici i del règim d'estiu i hivern, així com per les seves característiques d'aïllament e inèrcia, permeabilitat a l'aire i exposició a la radiació solar, etc.

Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'hauran d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE1 del CTE.

- Exigència bàsica HE 2: **Rendiment de les instal·lacions tèrmiques**

Els edificis disposaran de instal·lacions apropiades destinades a proporcionar el benestar tèrmic dels seus ocupants.

Aquesta exigència es desenvolupa pel Reglament vigent de Instal·lacions Tèrmiques dels Edificis (RITE) i la seva aplicació ha de quedar definida al projecte de l'edifici.

- Exigència bàsica HE 3: **Eficiència energètica de les instal·lacions de il·luminació.**

Els edificis disposaran de instal·lacions de il·luminació adequades a les necessitats dels seus usuaris i a la vegada eficaces energèticament, disposant

de uns sistema de control que permeti ajustar l'encesa a l'ocupació real de la zona, així com un sistema de regulació que optimitzi l'aprofitament de la llum natural. Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'hauran d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE3 del CTE.

- Exigència bàsica HE 4: **Contribució Solar mínima Aigua Calenta Sanitària (ACS)**

Els edificis amb previsió de demanda d'ACS o de climatització de piscina coberta, una part de les necessitats energètiques es cobrirà amb la incorporació de sistemes de captació, emmagatzemant i utilització d'energia solar de baixa temperatura, adequada a la radiació solar de l'emplaçament i a la demanda d'ACS. Els valors establerts en aquesta HE 3 són mínims, podent-se sempre incrementar, per contribuir així una millora de la sostenibilitat ambiental de la instal·lació. Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'hauran d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE4 del CTE.

- Exigència bàsica HE 5: **Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica**

S'incorporaran sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica, per a edificis d'hipermercats, multi botiga i centres d'oci, naus d'emmagatzematge, edificis administratius, hotels i hostals, hospitals i clíniques i pavellons de recintes firals, quan aquests superin els límits de superfície i ocupació determinats al CTE, reflectits en la taula següent.

Tabla 1.1 Àmbito de aplicación

Tipo de uso	Límite de aplicación
Hipermercado	5.000 m ² construidos
Multitienda y centros de ocio	3.000 m ² construidos
Nave de almacenamiento	10.000 m ² construidos
Administrativos	4.000 m ² construidos
Hoteles y hostales	100 plazas
Hospitales y clínicas	100 camas
Pabellones de recintos feriales	10.000 m ² construidos

Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'hauran d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE5 del CTE.

2. Els sistemes de ventilació dels aparcaments i garatges de qualsevol tipus d'edificació (d'acord al DB de Salubritat HS3 del CTE), preferentment seran de ventilació natural, evitant així el consum energètic que implica la ventilació mecànica.
3. A més d'aplicar els criteris d'estalvi energètic considerats al CTE, caldrà valorar la millora de la sostenibilitat global de l'edifici, tenint en compte el següent:
 - Ús de fonts d'energia renovables per a obtenir la climatització (calefacció i/o refrigeració) i l'aigua calenta sanitària (ACS), millorant les prescripcions d'obligatori compliment del CTE, en el que s'especifica la necessitat de cobrir part de la demanda de l'ACS amb plaques solars tèrmiques.
 - Adhesió a xarxes de distribució de calor / fred per districte, per a la climatització i l'ACS.
 - Millora de l'aïllament global de l'edifici, respecte les prescripcions establertes al CTE.
 - Construcció de façanes ventilades quan aquestes estan orientades cap al SW.
 - Enjardinament de la coberta de l'edificació utilitzant la vegetació com a controlador ambiental passiu.

- Construcció de cobertes ventilades.
 - Consideració de l'orientació de la façana principal de l'edifici, per a minimitzar les necessitats energètiques de climatització.
 - Disseny òptim de les obertures de l'edifici, en dimensió i col·locació, per a minimitzar les necessitats energètiques, tant per a la climatització i com per a la il·luminació.
4. L'obligatorietat d'obtenir el certificat d'eficiència energètica d'un edifici o d'una unitat d'edifici està regulat a la Directiva 2010/31/UE d'eficiència energètica. En dita Directiva també s'indica que el Certificat d'Eficiència Energètica ha d'informar també sobre:
 - l'impacte de necessitats de calefacció i refrigeració en relació al total de l'edifici
 - del consum d'energia primària de l'edifici
 - de les seves emissions de CO₂
 5. En les edificacions de nova construcció que incloguin espais destinats a ús d'oficina o d'altres exclusius de personal (queden exclosos les àrees que romanguin obertes, àrees de taller o emmagatzematge i les àrees de processos industrials), s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica superior a "D", d'acord al *Reial Decret 47/2007, de 19 de gener, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis de nova construcció*.
 6. Es dotaran d'espai lliure les cobertes de noves edificacions, minimitzant les ombres, per tal de facilitar la instal·lació de captadors solars (tèrmics i/o fotovoltaics), per així possibilitar la generació d'energia solar fotovoltaica per a derivar-la a la xarxa elèctrica o per possibilitar l'ús d'energia solar tèrmica per cobrir part de la demanda d'ACS.
 7. Els captadors solars han d'integrar-se en l'arquitectura i disseny dels edificis i infraestructures (per exemple cobertes inclinades 30-45°, a orientació sud, murs façana fotovoltaics, elements sortints de façana, etc), en funció de la tipologia urbanística i l'orientació de les parcel·les.
 8. En previsió de complir els objectius ambientals i energètics marcats per la *Directiva Europea 2010/31/UE d'eficiència energètica* per a l'any 2020 (reducció d'emissions de CO₂, reducció de consum d'energia primària, increment de producció d'energia renovable i edificacions amb un consum energètic "quasi nul", per al 2018 si són públiques), es fomentarà la contractació de gestors energètics a nivell de sector o a nivell d'edifici, per a que aquests puguin gestionar tots els sistemes productius (subministrament i generació d'energia, sistemes de climatització i refrigeració, sistemes de producció d'ACS, enllumenat públic, etc.), cercant l'eficiència energètica, la reducció d'emissions de gasos efecte hivernacle i la millora econòmica del preu de recepció dels serveis prestats per als usuaris en relació als sistemes individuals de contractació d'aquests serveis.

4.4.4 Soroll

Art. 24 Objectius de qualitat acústica

Fora dels límits de la parcel·la, s'han de mantenir els objectius de qualitat acústica preexistents, d'acord amb la qualificació del sòl de l'entorn i els usos que s'hi desenvolupen. Aquests objectius de qualitat acústica, segons la legislació vigent (*Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el*

Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos) són els que es mostren a la taula següent:

Zona sensibilitat acústica i usos de sòl	Valor límit d'immissió LAr dB(A)		
	Matí (7-21h)	Vespre (21-23h)	Nit (23-7h)
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	57	57	47
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

Art. 25 Mesures correctores de l'impacte acústic

1. Sempre que una activitat sigui la causant de l'alteració de la qualitat acústica fora dels límits de la seva parcel·la, haurà de prendre les mesures escaients per minimitzar les seves emissions sonores (aïllament en les edificacions on es desenvolupa l'activitat, apantallaments acústics en l'espai lliure privat de la parcel·la, etc.), amb la finalitat de mantenir els objectius de qualitat acústica establerts per la legislació.
2. En aquest sentit, per obtenir la llicència d'activitats, s'haurà de presentar un estudi d'impacte acústic amb el contingut que estableix l'annex 10 de la *Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica*.
3. El Projecte d'urbanització del sector preveurà la instal·lació d'un apantallament vegetal al llard de la carretera C-63, mitjançant la plantació d'arbrat en línia, per

tal de minimitzar els efectes de l'actuació urbanística sobre les conques visuals, i especialment, el soroll de la xarxa viària.

4.4.5 Contaminació atmosfèrica

Art. 26 Emissions atmosfèriques procedents de les activitats del sector

Totes les activitats que generin emissions a l'atmosfera pels processos industrials que desenvolupin, inclouran, per a l'obtenció de l'autorització o llicència de l'activitat, un estudi que ha de recollir, entre d'altres, la previsió del tipus i volum de gasos i partícules en suspensió que es preveu generar amb l'activitat i, també, les mesures correctores que s'apliquen per a minimitzar la seva generació i per complir la legislació vigent en matèria de contaminació atmosfèrica.

4.4.6 Contaminació lluminosa

Art. 27 Regulacions referides a la contaminació lluminosa

En les zones de protecció (E2, E3 i E4) es recomanable l'ús de làmpades de vapor de sodi o del tipus LED ample. En el cas que les exigències funcionals de la instal·lació requereixin l'ús de làmpades diferents, s'ha de tenir en compte la tecnologia disponible en eficiència energètica i les làmpades han d'emetre preferentment radiació de l'espectre visible de longitud d'ona llarga (l'emissió de radiacions en longitud d'ona inferiors a 440 nm ha de ser mínima).

- La zonificació lumínica de l'espai serà E3, tot i considerar la consideració de zones E1, tant l'espai de connector del Fluvià, com en la mesura del possible els espais lliures que complementen la seva funcionalitat. En aquest sentit, s'asseguraran, amb la il·luminació del sector, nivells d'intrusió lluminosa cap a aquests espais propis de zones E1
- Les instal·lacions d'enllumenat exterior han de complir, entre altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció.
- El planejament defineix mesures específiques quant a la contaminació lluminosa, que com a mínim serà:
 - Evitar la il·luminació de les naus industrials per sobre de 7 m. d'alçada, que es defineix com a línia d'il·luminació.
 - Evitar rètols lluminosos corporatius en els careners dels edificis, per sobre la línia d'il·luminació.
 - Il·luminar els patis industrials des del límit de la parcel·la cap a l'interior, i mai a l'inrevés.
 - Evitar l'intrusió lluminosa cap a l'Oest, coincidint amb el connector del riu Fluvià, i el connector interior del sector, que té un caràcter estrictament naturalitzat.

4.4.7 Contaminació electromagnètica

Art. 28 Implicacions normatives

Cal respectar els criteris que fixa la legislació referents a la ubicació de les noves infraestructures elèctriques, considerant, els criteris de protecció sanitària de la població indicats a les següents figures legislatives:

- *Reial Decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel que s'aprova el reglament que estableix condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a*

les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària front a emissions radioelèctriques.

- Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació.

4.4.8 Materials i residus

Art. 29 Contenedors i altres dispositius per a la recollida de residus

El projecte d'urbanització contemplarà l'espai necessari de sòl públic per a l'emplaçament dels contenidors, o altres dispositius, per a la recollida selectiva de residus, d'acord amb els criteris municipals que s'estableixin al respecte.

Art. 30 Tipus de materials i minimització de residus de construcció

1. Als projectes d'edificació és recomanable que es contempli l'ús de materials reciclats o reutilitzats, principalment els generats dins de la pròpia obra, com ara la runa i àrids procedents d'enderrocs i demolicions (després de la seva classificació, trituració i neteja) o el tot-u provinent de la demolició de paviment existent. Aquest criteri és prioritari en la realització de soleres i paviments. Així mateix, també caldria considerar la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (plàstic, vidre, neumàtic fora d'ús, àrid reciclat, escòries siderúrgiques, etc.), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, pilones, etc.), panells de senyalització, paviments de seguretat, elements delimitadors de parterres, peces de construcció prefabricades (llambordes, blocs, vorades, etc.) etc. Durant la fase d'obra, cal que es sol·liciti el Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental als fabricants o subministradors de material reciclat o productes que en contenen. Aquest distintiu acredita la correcta gestió i ús del material que ha estat reciclat per a emprar-lo en els nous elements.
2. Tots els elements que continguin fusta, han d'acreditar que aquesta prové d'explotacions gestionades assegurant la sostenibilitat de les actuacions per a la regeneració natural dels ecosistemes explotats (Certificat FSC *Forest Stewardship Council* o PEFC *Programme for the Endorsement of Forest Certification*).
3. En l'edificació s'hauran de prioritzar l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.
4. Com a norma general, la selecció d'alternatives de materials i solucions constructives haurà de considerar l'impacte ambiental de la totalitat del seu cicle de vida, tenint en compte el següent:
 - Valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació.
 - Prioritzar els productes locals, fabricats o estrets de l'entorn proper
 - Considerar la possibilitat del seu reciclatge posterior
 - Els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades
 - Potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental i altres acreditacions de gestió sostenible.
5. Els projectes d'edificació han d'incorporar un estudi de gestió dels residus que es preveu generar, d'acord amb el *Reial Decret 105/2008, de 1 de febrer, pel*

que es regula la producció y gestió dels residus de construcció i demolició. Aquest estudi, a banda de reflectir la previsió de la generació de residus (en tipologia i volum) i de marcar les directrius generals per a la seva correcta gestió (d'acord amb la legislació vigent), ha de reflectir també la valorització, dins i fora de les obres, dels residus generats que siguin susceptibles de ser emprats com a material (com ara àrids provinents del matxuqueig de runa o de residu petri).

4.4.9 Zones verdes i enjardinament

Art. 31 Criteris d'enjardinament de zones verdes i espais lliures urbans

1. Les espècies emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment.
2. Llevat en els casos en que una àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar (veure article següent), s'empraran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor, especialment quan les àrees a enjardinar limitin amb àmbits naturals.
3. D'acord a la Resolució AAR/2999/2007, resta prohibit plantar espècies vegetals susceptibles al foc bacterià als espais públics de les províncies de Girona i Lleida. Aquestes espècies es llisten al *Decret 42/2007, de 20 de febrer, pel que s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià.*

Art. 33 Prevenció d'incendis forestals

1. A les àrees properes a zones boscoses, i especialment als municipis amb alt risc d'incendi, en l'enjardinament de les zones verdes que limitin amb àrees naturals o agrícoles, es recomana emprar plantes de baixa inflamabilitat (relacionades a l'annex 2 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana).

Art. 34 Plagues vegetals

Durant la fase de les obres, cal sol·licitar el passaport fitosanitari per a totes aquelles espècies vegetals que es preveu plantar i que requereixen la seva emissió. El Servei de Sanitat Vegetal del Departament d'Agricultura publica el llistat d'espècies per a les que cal emetre passaport fitosanitari.

Art. 35 Xarxa recollida d'aigües pluvials

La xarxa de recollida d'aigües pluvials haurà de disposar, en els punts previs a l'abocament al medi, de càmeres de retenció o sistemes de decantació dels sòlids i hidrocarburs que hagin pogut ésser arrossegats en la xarxa de vials i les cobertes dels edificis a fi i efecte de prevenir la contaminació del Fluvià. Aquesta mesura s'ha de garantir tant si es tracte de nous punts d'abocament com de l'adaptació dels existents en el polígon els quals es connectarà la xarxa del nou sector,

Art. 36 Prospecció arqueològica

De forma prèvia al començament de les obres caldrà dur a terme una prospecció arqueològica d'acord amb els criteris establerts pel Departament de Cultura, i hauran de comptar amb la seva autorització.

Art. 37 Paviments

Es dissenyaran paviments permeables en espais públics destinats a aparcaments i zones no edificades.

Art. 38 Enllumenat públic

Es dissenyarà l'enllumenat públic amb criteris de minimitzar el consum d'energia i prevenir la contaminació lluminosa, i es donarà compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

El sistema d'il·luminació que es defineixi en el projecte d'urbanització no afectarà negativament als usuaris de la carretera. Si es produís enlluernament en la via, el promotor executarà les mesures adients per solucionar-ho, dintre els costos finals d'urbanització.

Art. 39 Espais lliures vora el Fluvià

Els terrenys definits com espais lliures vora el riu Fluvià (zona de protecció) han de rebre un tractament de naturalització com a reforç del sistema natural associat al Fluvià i també com a transició entre el sòl industrial i aquets espai de la xarxa Natura 2000. Cal evitar la seva artificialització mitjançant la instal·lació d'enllumenat públic o vials per circulació motoritzada.

Art. 40 Altres Mesures Preventives i Correctores

1. Geomorfologia, protecció del sol, control de l'erosió

- Adaptar les formes del relleu del planejament a les característiques geomorfològiques del sector.
- Evitar pendents superiors al 20%, per impedir la generació de fenòmens erosius. La geometria dels talussos serà aquella que permeti evitar pèrdues de sòl per erosió per sobre de nivells de baixa (FAO-PNUMA), i per tant de 10 Tn/ha i any. Els estudis geotècnics definiran la geometria dels talussos, i per l'estabilitat del mantell de terra vegetal es procurarà:
- Executar mesures de restauració de la coberta vegetal en geometries de talussos (3H:1V, 2H:1V i 3H:2V), donat que les pèrdues de sòl (en Tn/ha) són superiors als límits establerts per FAO-PNUMA.
- Aportar en tots els talussos una capa mínima de 30 cm., de terra vegetal per a la seva restauració, amb terra vegetal i hidrosembra.
- En cas de esser necessaris pendents superiors (màxim fins a 1H:1V) implantaran malles de coco, i hidrosembra.

2. Geologia i sòls

- Caldrà donar compliment a l'Ordre APM/1007/2007, de 10 d'octubre, sobre normes generals de valorització de materials naturals excavats per la seva utilització en operacions de rebliment i obres diferents d'aquelles en que es van generar.
- Retirar les primeres capes de sòl, més riques en matèria orgànica i on s'emmagatzema el banc de llavors. Aquesta acció possibilitarà la restauració de la coberta vegetal.
- Destinar els excedents de terres generats durant la construcció, com a material de reblert en la pròpia obra, disminuint les necessitats de zones d'abocador de terres.
- Es tendirà a compensar terres, evitant tant préstecs com abocadors de terres.
- Es destinaran els accedents de terres com a material de reblert de la pròpia obra.

- Es garantirà la correcta gestió de les externalitats a través de gestos autoritzats de residus.
- El projecte d'urbanització haurà de definir la morfologia dels vessants generats, i haurà d'assegurar:
 - Estabilitat dels fronts considerant la tipologia dels materials de reblert.
 - Control de l'erosió, considerant la pendent dels fronts i el seu estat denudat de vegetació fins a la seva completa restauració.

3. Protecció del sòl, restauració de les superfícies generades

- Si la geometria ho permet, es restauraran les superfícies nues aportant terra vegetal prèviament decapada.
- En cas que la geometria no ho permeti, els talussos excessivament drets, però amb capacitat de esser revegetades (màxim 1H:1V) i en exposicions apropiades s'hauran d'adoptar mesures temporals per generar ambients estables per a la implantació de la vegetació, per exemple amb mantes o xarxes orgàniques.

4. Hidrologia superficial i subterrània. Descàrrega del drenatge.

- En les descàrregues concentrades de drenatge, previ a la incorporació a la llera es disposaran dissipadors d'energia, per evitar erosions en els marges i en les lleres.
- Proposar usos dins el sector que augmenti el llinard d'escolament, i per tant compensi l'increment del cabal punta: fixant una coberta arbòria espessa, o matollar en zones de conreu en els espais lliures.
- Definir basses de laminació de l'increment diferencial dels cabals punta, preferentment es espais lliures, compatibles amb els seus usos específics.
- Definir basses de recepció de les canalitzacions d'evacuació de les aigües pluvials.
- Garantir la suficiència de les instal·lacions de sanejament d'aigües residuals, que es tracta separatament
- Implantar tractaments específics per les aigües pluvials. La justificació del tractament d'aigües pluvials en xarxes separatives es deriva de que aquestes aigües en cap cas es poden considerar com a "netes", tant pels contaminants que arrosseguen com pels sòlids carretejats (zones de desbast).
- Definir sistemes de descàrrega de les aigües pluvials al riu.

Durant la fase de construcció s'hauran de prendre mesures preventives, quan a la gestió de residus per evitar l'abocament de productes, concentrant les activitats de major impacte, i limitant les activitats en les instal·lacions auxiliars. Es realitzarà un control de les aigües sortints, amb un control del drenatge.

5. Hidrologia. Qualitat de les aigües.

- Les aigües residuals es conduiran a la xarxa general del sector.
- Les aigües provinents de zones d'aparcaments es preveuran:
 - . Zones de desbast.
 - . Separadors de hidrocarburs amb dues arquetes de separació d'hidrocarburs per flotació.
 - . Filtratge en un llit de graves.

6. Vegetació. Revegetació d'espais degradats.

- Es preveurà la revegetació de tots els talussos susceptibles a allotjar vegetació:
 - . Talussos i zones planes de les zones verdes (clau ZV)
 - . Talussos i marges de les zones de protecció de la llera (clau P)
- La morfologia dels talussos ha de permetre l'estabilitat de la capa de terra vegetal aportada garantint la seva revegetació. En aquest sentit es preveuran talussos amb pendents 3H:1V, 2H:1V i 3H:2V.
- Quant a tipologia de vegetació per restaurar els talussos, s'escolliran espècies autòctones, quedant expressament excloses, espècies foranes i invasores.

7. Zones enjardinades interiors confrontants amb connectors.

Les zones enjardinades interiors, en la mesura que sigui possible tindran funcionalitat com a connectors en la parcel·la confrontant amb l'espai lliure públic que va des del frontal del sòl industrial fins a la riba del riu Fluvià.

Es podrà admetre una doble tanca formada per:

- Primera tanca: permeable per delimitar la propietat, entre les zones enjardinades interiors i el connector,
- i una segona tanca, impermeable si s'escau, que delimiti l'espai connector funcional amb el d'activitat industrial.

D'aquesta manera tant l'espai lliure públic com l'espai enjardinat interior de la zona d'ús industrial ampliaran la funció connectora.

Complementàriament aquests espais interiors rebran un tractament orientat a restaurar i preservar les seves funcions ambientals, especialment les relacionades amb la conservació i millora de la biodiversitat i la funció de connector ecològic.

8. Biodiversitat i connectivitat ecològica

Tots els espais lliures situats entre el marge del Fluvià i el vial perimetral del sector d'activitat i la reposició del camí de Can Sorribes, amb una amplada mínima de 20 m, romandran lliures d'instal·lacions, infraestructures i connexions viàries que comprometin la seva funcionalitat connectora i han de rebre un tractament orientat a restaurar i preservar les seves funcions ambientals, especialment les relacionades amb la conservació i millora de la biodiversitat i la funció de connector ecològic.

9. Protecció del paisatge

Es portaran a terme mesures que garanteixin la restauració dels espais alterats:

- Criteris de definició geomètrica de talussos
- Estratègia de reposició de la capa superficial de terra vegetal.
- Directrius de revegetació

10. Naturalització de la bassa de laminació.

La bassa de laminació té la funció de recollir les aigües d'escolament superficial i retornar-les la llera amb el mateix caudal previ a la implantació. Per tant, són basses que només actuen en episodis de pluja, restant sempre buides. En

aquest context la bassa de laminació a més d'assegurar la seva funcionalitat hidrològica podrà donar millorar les condicions ecològiques del connector del Fluvià i actuar d'infraestructura verda, comportant les següents actuacions en la seva execució:

- No s'impermeabilitzarà.
- Es podrà, en la seva zona més baixa mantenir un punt d'aigua. En aquest context es farà una aportació d'aigua de la teulada de les naus per a garantir una aportació periòdica i net d'aigua. Per afavorir la retenció d'aigua es podrà impermeabilitzar la bassa amb argila compactada, evitant impermeabilitzants plàstics.
- No es tancarà el perímetre de la bassa. En el cas extrem es col·locarà un tancament permeable delimitant l'àmbit inundat per avinguda de retorn 2 anys.
- Coberta de vegetació en funció del període de retorn de laminació:
 - Fins a període de retorn 10 anys es mantindrà una coberta exclusivament herbàcia, mantenint la superfície de la bassa com un prat de dall.
 - De 10 anys a 500 anys, i per tant fins a coronació es permetrà una coberta herbàcia i arbòria, mantenint si és possible petites zones de vegetació arbustiva que hauran d'actuar de refugi o amagatall per la fauna, potenciant el seu ús com a punt d'aigua.

La densitat màxima de peus arboris serà de 150 peus/ha.

La coberta arbòria té utilitat per controlar el creixement del sotabosc.

- Els dics de tancament de la bassa, tant per la seva cara interior com exterior, tindran un pendent màxim del 25% (4H/1V) per afavorir el seu manteniment.
- En el punt de descàrrega, tant interior com exterior de la bassa es situarà un dissipador d'energia, amb un baixant acabat amb pedra, per evitar l'erosió del sòl

11. Gestió de residus.

La gestió de residus, diferenciant les obres de construcció i l'explotació del sector d'activitat contemplaran:

- Durant les obres
 - Gestionar els residus d'enderrocs, de la construcció i d'excavació que es puguin generar en el desenvolupament de les actuacions d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.
 - En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, així com al Decret 93/1999,

de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus. Aquests residus es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.

- En cas que els terrenys objecte de la present modificació puntual esdevinguin deficitaris o excedents en terres, caldrà donar compliment a l'Ordre APM/1007/2017, de 10 d'octubre, sobre normes generals de valorització de materials naturals excavats per a la seva utilització en operacions de rebliment i obres diferents d'aquelles en què es van generar.
- Durant l'explotació
 - Fomentar la correcta gestió dels residus municipals i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament, d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

12. Energia i canvi climàtic.

- Es mantindran, evitant la seva afecció, aquelles formacions vegetals que comporten un major estoc i una major capacitat embornal de C. En aquest context s'evitarà qualsevol afecció o reducció de la vegetació arbòria en els marges del riu Fluvià.
- Es potenciaran, sempre que sigui compatible amb la prevenció d'incendis, i amb estratègies de biodiversitat específiques, les comunitats forestals arbòries per a la restauració dels espais lliures.
- Tenir en consideració les fonts d'energies locals i renovables, especialment solar, per a l'enllumenat. Cobrir la demanda energètica prevista en enllumenat públic utilitzant els elements de mobiliari urbà com a suport d'instal·lacions d'energia tèrmica i elèctrica.
- Donades les característiques del sector, amb indústria de gran superfície i amb pocs gestors, potenciar la generació d'energia solar fotovoltaica que cobreixi al màxim el consum de la pròpia indústria, i fins i tot pugui compensar, durant la seva vida útil, les emissions de la construcció.
- En tot cas, anar més enllà de la generació mínima prevista en el CTE:
 - Per edificis de nova construcció amb sostre superior a 3.000 m², potencia superior (kW) al 1% de la superfície de l'edifici.
- Utilitzar cobertes industrials amb albedo superior al 60% per limitar els efectes de la radiació, i limitar així les demandes tèrmiques.
- Potenciar l'ús del vehicle elèctric oferint la estacions de càrrega suficients, abastides, si s'escau amb energia fotovoltaica, en els aparcaments interiors.
- Potenciar modes de transport basats en el transport públic.

13. Impacte lumínic.

- La zonificació lumínica de l'espai serà E3, tot i considerar la consideració de zones E1, tant l'espai de connector del Fluvià, com en la mesura del possible els espais lliures que complementen la seva funcionalitat. En aquest sentit, s'asseguraran, amb la il·luminació del sector, nivells d'intrusió lluminosa cap a aquests espais propis de zones E1

- Les instal·lacions d'enllumenat exterior han de complir, entre altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció.
- El planejament derivat definirà mesures específiques quant a la contaminació lluminosa, que com a mínim serà:
 - Evitar la il·luminació de les naus industrials per sobre de 7 m. d'alçada, que es defineix com a línia d'il·luminació.
 - Evitar rètols lluminosos corporatius en els careners dels edificis, per sobre la línia d'il·luminació.
 - Il·luminar els patis industrials des del límit de la parcel·la cap a l'interior, i mai a l'inrevés.
 - Evitar l'intrussió lluminosa cap a l'Oest, coincidint amb el connector del riu Fluvià, i el connector interior del sector, que té un caràcter estrictament naturalitzat.

14. Atmosfera

- Es valoraran les emissions de GEH, en funció de les demandes energètiques i de l'increment de sostre.

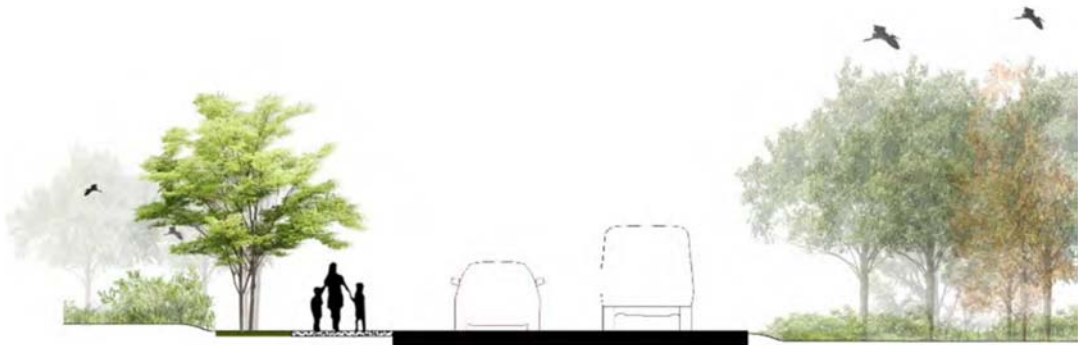
15. Soroll

- A la zona sud oest a tocar al riu Fluvià es caracteritza per esser una zona de sensibilitat alta (A), i s'evitarà la superació dels valors límits d'immissió d'aquesta zona, del mapa de capacitat acústica del municipi.

16. Medi natural

Vegetació i fauna.

- La zona verda situada al límit sud est no s'alterarà la comunitat existent. En cas d'afecció es realitzaran les següents actuacions:
 - Decapatge de terra vegetal
 - Aportació i estesa de 30 cm de terra vegetal
 - Hidrosembra
 - Plantació d'espècies pròpies de la comunitat d'alzinars i carrascars (Quercus ilex, Viburnum tions, Quercus robur,...)



Proposta de secció tipus en el vial i franja de connexió de més de 50 m d'amplada situada a l'oest del sector

Art. 41 Programa de vigilància ambiental

Els promotors del planejament hauran de garantir l'execució del Programa de Vigilància Ambiental (P.V.A) inclòs en l'apartat 10 del Document Ambiental Estratègic.

Es realitzarà el programa de seguiment dels indicadors ambientals que es descriuen en el PVA:

- Conservació del bosc de ribera del riu Fluvià.
- Naturalització de les franges d'espais lliures situades a la façana de la zona industrial i en els espais interior.
- Implantació de sistemes de descarrega de l'aigua de pluvials a la llera.
- Suficiència de connexió a l'aigua per les noves instal·lacions.
- Suficiència de connexió de la xarxa d'abastament i sanejament.
- El Programa de Vigilància Ambiental (P.V.A.), té com objectius que el planejament es realitzi segons les condicions en que s'hagi autoritzat, determinar l'eficàcia de les mesures de protecció ambiental contingudes en l'estudi, i verificar l'exactitud i correcció de l'avaluació ambiental.
- El P.V.A. actuarà a dos nivells: control de què les successives fases del planejament es realitzin segons el document avaluat, portant a terme les mesures dictades, i verificació de l'exactitud i eficàcia de les mesures correctores aplicades.
- Per a dur a terme els objectius caldrà:
 - Definir uns paràmetres ambientals de seguiment sensibles a l'avaluació d'eficàcia.
 - Definir unes directrius per a l'aplicació de les mesures correctores.
 - Definir un Pla d'Obra Ambiental, que localitzarà en l'espai i temps les mesures a aplicar.
 - Redacció d'un Llibre d'Obra Ambiental.
- El responsable de l'execució del programa de vigilància ambiental és en aquest cas els promotors del planejament.
- Per altra banda, i donat que la vigilància ambiental ha de realitzar-se durant el desenvolupament aquesta vigilància haurà de coordinar-se, des de l'Ajuntament de sant Jaume de Llierca amb qui determini, en els temes relatius a la protecció de l'entorn i del medi ambient.
- Caldrà establir procediments on es detallin les activitats del P.V.A. a portar a terme, els objectius, indicadors, llindars d'alerta i inadmissibles, calendaris de campanyes de seguiment i la descripció de la campanya, punts de comprovació,

- exigències tècniques, les mesures de prevenció i correcció, mesures d'urgència, observacions, actuacions i la documentació a complimentar.
- Els paràmetres de seguiment seran els establerts en la legislació vigent en el moment de la realització de les obres, atenent a la legislació bàsica de l'estat, i la legislació de referència de la Generalitat de Catalunya.
 - Es portarà a terme un registre ambiental on es recollirà:
 - Incidències ambientals.
 - Seguiment de les mesures aplicades.
 - Les incidències ambientals recolliran totes aquelles incidències relatives a:
 - Variacions del Pla d'Obra Ambiental.
 - Assistències a la direcció d'obra
 - Canvi d'intensitat de les mesures.
 - Aparició de nous impactes no previstos en l'Informe Ambiental.
 - Es farà un seguiment de totes les mesures dictades, ja sigui en l'Informe de Sostenibilitat Ambiental, o en el capítol d'incidències ambientals, fent un seguiment periòdic de la seva eficàcia, des del moment de la seva aplicació.
 - La seva periodicitat dels informes periòdics dependrà del tipus i durada de l'obra. En el cas present estudi es realitzarà:
 - Un informe integrat en el projecte d'activitat
 - Un informe anual en cas de produir-se incidències

Art. 42 Autorització del Servei Territorial de Carreteres de Girona

Prèviament a l'execució de qualsevol obra dintre de la zona d'afectació de la carretera, cal demanar la preceptiva autorització al organisme encarregat de la seva explotació, d'acord amb el que disposa l'art. 29 de la Llei 7/1993.

4.5 Condicions de l'Agència Catalana de l'Aigua en l'àmbit del SAU 3

Art. 43 Compliment de les condicions de l'Agència Catalana de l'Aigua

1. S'avaluarà la capacitat del sistema de drenatge i de la llera del còrrec a on es preveu conduir les aigües pluvials i definir i pressupostar les actuacions necessàries per tal de adaptar el sistema de drenatge receptor (xarxa existent mes reg) a l'increment del cabal que comporta la urbanització i impermeabilització de la conca del rec.
2. El sistema de drenatge de pluvials del nou sector incorporarà les instal·lacions necessàries per a la retenció de residus o productes contaminants, especialment restes de carburants i olis, que hi pugui arrossegar l'aigua d'escorrentia superficial, i inclouran els elements necessaris per evacuar-les cap a l'estació depuradora d'aigües residuals, d'acord amb l'article 259 ter del RDPH.
3. S'haurà de justificar documentalment (amb la conformitat expressa de les entitats titulars i/o gestores dels serveis urbanístics corresponents) la suficiència

dels recursos d'aigua (amb referència al títol pel seu aprofitament) actualment disponibles en el sistema d'abastament principal per a atendre les demandes del nou sector industrial, així com la descripció i justificació de les actuacions fora de l'àmbit del sector, les quals s'hauran d'incorporar i finançar dins del programa d'urbanització, relatives a les obres d'ampliació i millora de les xarxes d'abastament d'aigua potable i clavegueram de titularitat municipal que siguin necessàries per mantenir les condicions tècniques de servei en les dues xarxes, reglamentàriament exigibles.

Es determinarà la fórmula i les garanties acordades per la execució d'aquestes obres de infraestructura, sigui directament pel promotor o d'acords amb el conveni que es pugui formalitzar entre aquest i les entitats titulars dels respectius sistemes.

4. Respecte el sanejament, es pressupostarà la instal·lació d'un sistema de depuració propi si es considera necessari. No obstant això, l'agència avaluarà si pot ésser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament, i en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

Tant si es viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com s'hi s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del DL1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris.

5. El projecte d'urbanització es remetrà per l'informe a l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb el sanejament i amb les aigües pluvials.

6. Condicions de l'Informe Consell Comarcal de la Garrotxa, l'àmbit de SAU 3

L'informe del Consell Comarcal de la Garrotxa de 30 de gener del 2020, conclou: **que el sistema de subministrament d'aigua potable del municipi de Sant Jaume de Llierca, disposa de suficient capacitat per atendre a les demandes del sector industrial, Pla Parcial sector SAU 3, per un volum de 37 m³/dia.**

Respecta les aigües residuals, el sistema de sanejament públic del Llierca disposa de suficient capacitat per tractar les aigües residuals, assimilables a domèstiques procedents del sector industrial Pla Parcial SAU 3, per un volum de 25 m³/dia, tenint en compte les possibles pèrdues.

4.6 Condicions del Ministeri de Foment

Art. 44 Compliment de les condicions del Ministeri de Foment

Es donarà compliment allò que disposa la Ley 37/2015 de 29 de setembre de Carreteres, als efectes d'entorns de carreteres estatals, i en especial en l'article 37 Publicitat, Il·luminació i impacte acústic.

5. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

1.1 Concepte i objectius de qualitat

L'estudi d'impacte i integració paisatgística d'aquest sectors d'activitat econòmica d'aquest espais resulta molt limitat al tractar-se de paisatges amb un alt nivell d'artificialització.

L'estratègia perseguida es la de **singularització** consistent en l'establiment de noves relacions entre els elements de paisatge a partir del protagonisme atorgat a la presència d'un nou element. En aquest cas és la utilització del contrast en el projecte com a recurs.

Entre els objectius mes importants hi figuren els següents:

Racionalitzar l'ús del sòl. La proposta desenvolupa en la seva major part ja classificats per les NNSS vigents incorporant nous sòls per fer viable un projecte abans d'ocupar nous sòls.

Minimitza les afectacions sobre el medi, respectant l'estructura i funcionalitat dels ecosistemes. En aquets sentit l'articulat normatiu incorpora les "condicions que regulen la incidència de les activitats sobre el mediambient pel que fa a l'ocupació del sòl, el cicle de l'aigua, l'energia, el soroll, la contaminació atmosfèrica, la contaminació lluminosa la contaminació electromagnètica, els materials i residus, els criteris d'enjardinament de zones verdes i espais lliures, la restauració de zones alterades i les plagues vegetals.

Garanteix una relació formal singularitzada amb els components naturals.

Augmenta la qualitat estètica dels elements construïts.

1.2. L'encaix de la proposta en el lloc

La proposta s'adapta i estableix continuïtats amb elements existents en el territori, tant les edificacions, les infraestructures i la preservació de l'espais fluvial.

A) Coberta de sòl

Ocupa una àrea sense valors singulars, completant un teixit industrial desordenat al que la singularitat imprimeix ordre i preeminència. Preserva un espai per evitar la continuïtat amb el polígon de Politger, i preveu mesures d'integració i naturalització.

Aquest espai voreja el sector de manera que estableix una zona de transició perimetral d'amplitud variable amb bona accessibilitat, que permet suavitzar el contacte amb els espais adjacents. El tractament proposat permetrà cohesionar l'espai industrial amb l'establiment de filtres, continuïtats i connexions.

L'espai industrial es localitza en continuïtat dels ja existents i prop de les infraestructures de comunicació.

B) Topografia

Es preveu l'adaptació topogràfica, per resoldre els desnivell, definint diferents plataformes que s'ajusten raonablement a la topografia existent. Els paràmetres normatius permeten l'esglaonat de l'edificació en relació a la topografia.

C) Visibilitat

L'estudi de visibilitat delimita la conca visual identificant la carretera i l'autopista. S'integra l'espai industrial en l'escena. Les edificacions situades en la línia d'horitzó de la carretera tenen un impacte visual notable encara que hi hagi distància entre elles. A l'hora d'ordenar el sector industrial en funció del grau de visibilitat es preveu la localització de la indústria gran en els llocs més visibles perquè està formada per una tipologia aïllada i edificació única, i això permet de formar una imatge de conjunt més unitària. Es situa l'espai d'emmagatzematge en llocs menys visibles de la parcel·la. Es controla la presència excessiva d'elements publicitaris, i així l'únic referent publicitari de la indústria es un logotip a la façana descartant la proliferació de cartells i anuncis.



D) Volumetria

La nova edificació industrial es caracteritza per la implantació de volums edificats homogenis, continus i compactes, i s'impedeix la construcció de volums dispersos o variats. S'estableix afinitat i relació amb la construcció existent. Es regula la volumetria amb funció dels factors visuals i s'aconsegueix les perspectives habituals se centrin en l'àrea volumètricament homogènia. S'utilitza el cromatisme per alleugerir la presència de l'edificació. S'utilitzen volums foscos i opacs per alleugerir presència de les edificacions. La simplicitat formal i el tractament exterior acurat minimitza l'impacte paisatgístic del gran volum construït.



E) Cromatisme

S'ha escollit una estratègia amb l'entorn a través del contrast. Es singularitza el complex utilitzant l'edifici com a contrapunt amb una homogeneïtat cromàtica, limitant el nombre de tons per no crear confusió i saturació visual. S'utilitzen colors propis o similar al lloc, per assegurar una bona integració paisatgística. Es considera l'arquitectura i el cromatisme de manera integral. El color s'integra en el procés de projectació. Es preveu el manteniment i la durabilitat dels materials a utilitzar.

F) Vials i aparcaments

S'harmonitza el traçat dels vials amb els trets propis de l'emplaçament, adaptant-los a les formes dominants del relleu. Es preveu l'accés a les parcel·la als vehicles de gran tonatge, complint les mides dels radis de gir per vehicles pesants amb una secció asimètrica que construeix la vorera només al costat de la parcel·la. El vial integra el camí de Cogoleres, per facilitar la mobilitat dels vianants. Es disposa que els aparcaments es disposaran en gran mesura dins de la parcel·la.

G) Espais verds

Es conceben els espais verds com a franges de transició perimetral en funció del caràcter dels espais adjacents i de la relació que s'hi estableix. Es determina una amplada mínima de 25 m entre el polígon proper i entre l'espai de protecció fluvial. Aquesta dimensió s'incrementa de forma notable en la transició amb el sol no urbanitzable.

Aquest espai es naturalitzen i s'adopten mesures d'enjardinament i tractament com es reflecteix a la normativa, utilitzant preferentment vegetació autòctona. Es minimitza l'alteració topogràfica.

H) Edificació

Es concep els projectes d'urbanització i arquitectònics unitàriament, per afavorir un conjunt edificat coherent i una trama urbana adaptada a les característiques de l'emplaçament d'acord amb les necessitats funcional de l'empresa.

S'integren tots els elements productius singulars en el conjunt edificat. S'estableix una relació cromàtica amb l'entorn. La composició volumètrica és simple amb homogeneïtat cromàtica i una marcada qualitat arquitectònica.

La nova edificació queda unida només per un punt amb l'edificació existent, separant la resta de volum 60 m

I) Tanques

Es manté la unitat formal de les tanques amb l'edificació del sector. S'utilitzen tanques homogènies i senzilles descartant la utilització de tanques opaques.

J) Espais lliures d'interior de parcel·la

Es concentren els volums construïts, sense utilitzar edificacions auxiliars, llevat de les de control d'accés. Els altres elements s'integren preferentment a la edificació principal. Les àrees d'emmagatzematge també s'integren en el volum principal.

L'adequació de l'espai exterior es contemplarà en el projecte d'edificació, compatibilitzant la presència de zones verdes amb la disposició d'àrees d'aparcament.

K) Il·luminació

Es localitzaran regularment els punts de llum. S'utilitzaran fanals adequats que emetin llum dirigida cap a baix. No es situarà il·luminació en els espais verds de transició, s'evitarà la il·luminació indiscriminada com a reclam publicitari. Es promou l'estalvi energètic tal i com es regula amb la normativa del planejament, no s'utilitzaran elements d'enllumenat dirigits a la carretera. S'aplicaran totes les directrius relatives a la prevenció de la contaminació lluminosa.

L) Publicitat i senyalització

S'integrarà la publicitat en l'edificació. Els elements publicitaris no sobresortiran del volum construït i la seva dimensió serà discreta.

S'eliminarà la publicitat aliena a les activitats de l'espai industrial.

M) Infraestructures tècniques

Es promourà el soterrament de línies elèctriques que afectin negativament la imatge del paisatge. Es soterraran les línies interiors en l'espai industrial. Les estacions transformadores s'integraran en l'edificació principal. En altre cas tindran un tractament específic en relació amb les característiques de l'entorn on son ubicades.

Les aigües plujanes que recullen les cobertes es conduiran a la basa de laminació prevista amb la dimensió necessària.

6. PLA D'ETAPES I CESSIONS

6.1 Pla d'etapes

6.1.1 Segons l'article 65.2.e del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que els plans parcials urbanístics "precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 72.2 i n'avaluen el cost i en divideixen l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, i estableixen uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris".

6.1.2 Segons l'article 72.2 fixa que les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives:

- Sanejament
- La compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants.
- Les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.

6.1.3 Es procedirà a la cessió dels terrenys qualificats de sistemes en el present document, així com de les obres d'urbanització, un cop aquestes hagin finalitzat i l'Ajuntament les hagi acceptat.

6.1.4 Concreció temporal del Pla d'etapes:

En el termini de tres mesos després de l'aprovació definitiva del Pla es presentarà el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització.

Les obres d'urbanització de la totalitat del àmbit s'iniciaran als sis mesos posteriors a la inscripció del projecte de reparcel·lació i acabaran en un termini de dos anys.

6.2 Cessions de sòl i obra urbanitzadora

6.2.1 L'Ajuntament de Sant Jaume de Llierca es compromet a rebre la totalitat del sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part dels propietaris 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. Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció de les obres d'urbanització corresponents a la fase finalitzada.

6.2.2 Els propietaris s'obliguen a la cessió de la totalitat de les obres d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes en el moment en què l'Ajuntament de Sant Jaume de Llierca signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

- 6.2.3 Segons l'article 121.a del Decret Legislatiu 1/2010, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, 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 determini el pla d'ordenació urbanística.
- 6.2.4 D'acord amb el que determina la Disposició Transitòria Tercera de l'esmentat Decret, la cessió de sòl amb aprofitament serà del 10% pel sol qualificat de sol urbanitzable per les NNSS vigents i del 15% del sol no urbanitzable que es transforma en sol urbanitzable.

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

7.1 Cost de les obres d'urbanització i carregues externes

A hores d'ara, el Projecte d'urbanització del sector es troba en fase de redacció.

Tanmateix, pel sector SAU3-SAU4 es preveuen unes despeses d'urbanització de 2.126.498,50 € (IVA exclòs). Mitjançant aquesta previsió, es realitza el següent càlcul de repercussió dels costos d'urbanització.

Per un major aclariment, cal indicar que aquests costos no inclouen el cost d'escomeses de serveis de les companyies subministradores (aigua, telèfon i electricitat), que seran a càrrec de cada propietari en fase d'edificació.

La bassa de laminació situada fora de l'àmbit del sector s'identifica com a carrega externa a càrrec del sector SAU3.

7.2 Repercussió dels costos d'urbanització

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per hectàrea és la següent:

$$\begin{array}{r} 2.126.498,50 \text{ €} \\ \text{-----} \\ 14,2 \text{ ha sector} \end{array} = 149.753,41 \text{ €/Ha del sector}$$

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per m² de superfície de sòl és la següent:

$$\begin{array}{r} 2.126.498,50 \text{ €} \\ \text{-----} \\ 141.804,00 \text{ m}^2 \text{ sòl brut} \end{array} = 15,00 \text{ €/m}^2 \text{ sòl brut del sector}$$

$$\begin{array}{r} 2.126.498,50 \text{ €} \\ \text{-----} \\ 5.763 \text{ m}^2 \text{ sòl vial} \end{array} = 368,99 \text{ €/m}^2 \text{ sòl vial del sector}$$

Aquestes repercussions són raonablement assumibles.

Els costos d'urbanització s'han repercutit sobre el sol urbanitzable del SAU3 no executat i de l'ampliació de 36.803,77 m² de nou sol urbanitzable.

CÒDI	LOTS INDUSTRIALS	Pressupost TOTAL
LOTS		
MT	Moviment de terres	435.052,07 €
OC	Obra civil	486.120,26 €
ASF	Paviments asfàltics	127.922,03 €
INE	instal·lacions Electricitat	137.466,23 €
IN	Instal·lacions aigua-reg	24.284,00 €
JD	Jardineria	67.399,42 €
SNY	Senyalització	2.935,73 €
TOTAL LOTS		1.281.179,74 €
ALTRES LOTS		
INR	Instal·lació de la xarxa de reg	16.622,76 €
MU	Mobiliari urbà	3.696,00 €
TREBALLS FORA URBANITZACIÓ		
EDAR	Drets de connexió a xarxa sanejam	400.000,00 €
ETAP	Participació a estació tract. Aigua	150.000,00 €
	Aportació línia elèctrica	275.000,00 €
TOTAL TREBALLS FORA URBANITZACIÓ		845.318,76 €
TOTAL sense IVA.		2.126.498,50 €

7.3 Previsió d'altres despeses i indemnitzacions

A les despeses d'execució de les obres d'urbanització caldrà afegir-hi les despeses de gestió pròpies del desenvolupament del sector (els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl, com ara els derivats de la redacció dels documents de planejament o de projectes d'urbanització, de la direcció d'obra, etc).

També seran objecte de valoració i indemnització els béns de cada propietat que resultin incompatibles amb el planejament vigent.

7.4 Fons disponibles

Els fons disponibles per portar a terme les obres d'urbanització els aportaran els propietaris del sector, en el percentatge que els pertorqui en el projecte de reparcel·lació corresponent.

7.5 Informe de sostenibilitat econòmica

Aquest informe de sostenibilitat econòmica preveu ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació, manteniment d'infraestructures i prestació de

serveis d'acord amb l'establert a l'article 66.1.d del Text refós de la Llei d'urbanisme.

6.5.1. Estimació de l'impacte en les finances públiques

Les actuacions urbanístiques previstes a desenvolupar en aquest Pla, poden generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions: un, relatiu als nous ingressos i despeses de capital –inversions- de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament, i, dos, 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 les despeses de capital de l'Ajuntament.

Les principals inversions municipals que es poden derivar de l'actuació urbanística són:

1.- La urbanització del servei tècnic de mobilitat al servei de tots els sectors del Pla de Politger.

Sobre els ingressos i despeses corrents, municipals

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda municipal, són els que provinguin del normal funcionament dels nous equipaments i que, des del punt de vista competencial, tindran que anar a càrrec del l'Ajuntament.

Quan a l'estimació de l'impacte de la resta d'aspectes del desenvolupament del Pla, 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 activitats econòmiques – IAE
- 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
- vigilància
- neteja i recollida d'escombraries
- el manteniment i reposició de l'espai públic- vials, espais lliures

Els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis 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 dels nous edificis 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 per a les activitats, s'ha de considerar que serà cobert amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar.

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 desenvolupi del Pla, es de preveure que les despeses no augmentin de forma significativa i que aquests menors augments de les depeses podran ser compensats pels majors ingressos abans estimats que es derivaran de l'impost municipals de construccions i l'impost sobre activitats econòmiques.

8.GARANTIES I COMPROMISOS DELS PROPIETARIS

8.1 Obligació de pagament de les despeses d'urbanització i mesures en cas d'incompliment.

D'acord amb el que disposa l'article 122 del TRLLU:

Les persones propietàries tenen la obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació excepte en el supòsit a que es refereix l'article 147,2 del TRLLU.

En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques de les persones propietàries no adherides a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no discriminació. En la modalitat de compensació bàsica, el projecte ha de contenir les propostes d'adjudicació de finques que en resultin a l'entitat urbanística col·laboradora corresponent, o si es part integrant, a l'empresa urbanitzadora, En les modalitats de sistema de reparcel·lació, l'administració urbanística competent pot exigir el pagament de les quotes d'urbanització per via de constrenyiment, a proposta de l'administració actuant o de l'entitat urbanística col·laboradora corresponent,

En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització, pot expropiar els terrenys de que es tracti, i poden ser persones beneficiàries de l'expropiació l'administració actuant, i si no te competència expropiatòria la junta de compensació.

8.2 Garantia corresponent al 12% del cost de les obres d'urbanització.

L'executivitat de la modificació es condicionarà a l'efectiva constitució de la garantia corresponent al 12% del cost de les obres d'urbanització.

Pere Solà i Busquets, arquitecte

9. ANNEXES

9.1. Annex 1. Reportatge fotogràfic de l'àmbit



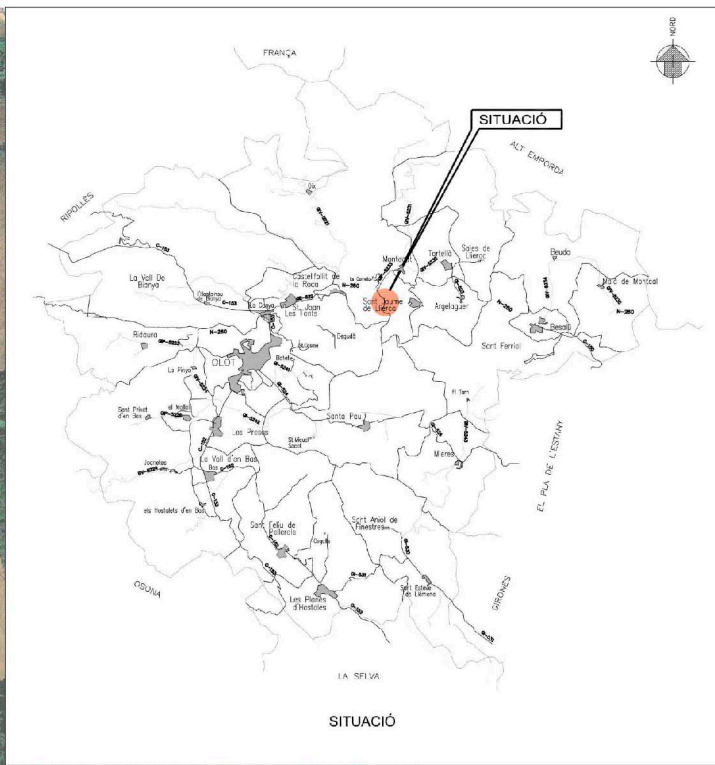












PROJECTE:
MODIFICACIÓ DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES SAU 3-4


POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA
(La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:
INFORMACIÓ
NOM DEL PLÀNOL:
EMPLAÇAMENT I ORTOFOTO

ESCALA: 1: 5.000 @ A3
DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 01

PROMOTOR:
 Ajuntament de
Sant Jaume de Llierca

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

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

- Nuclis històrics i les seves extensions

ÀREES ESPECIALITZADES

- Ús residencial
- Ús industrial i/o logístic
- Ús comercial i altres terciaris
- Ús d'equipaments i sistemes
- Espais lliures interns d'àrees especialitzades

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

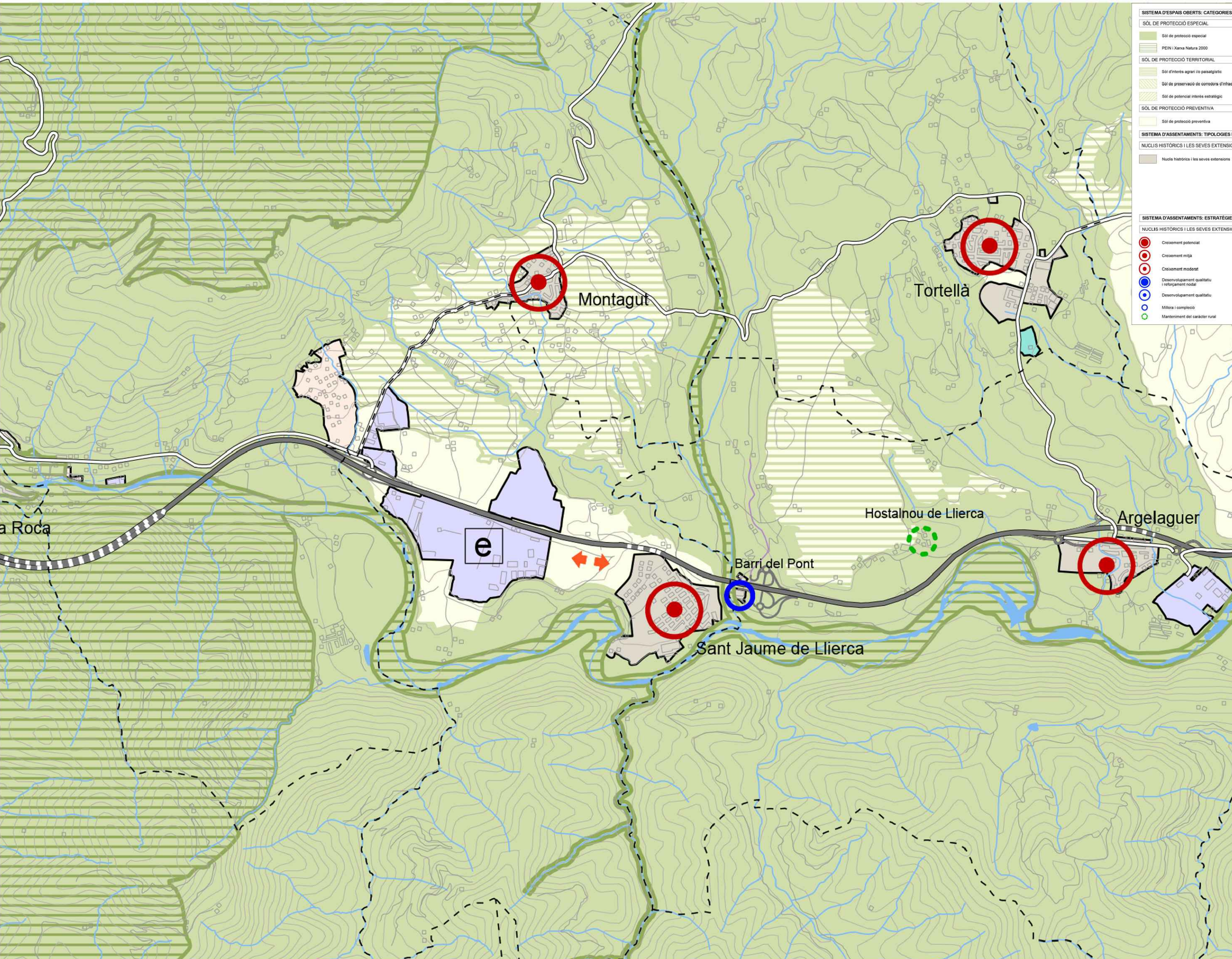
- Creixement potencial
- Creixement mitjà
- Creixement moderat
- Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal
- Desenvolupament qualitatiu
- Millora i completió
- Manteniment del caràcter rural

ÀREES ESPECIALITZADES

- d Dotació d'equipament
- e Específica
- r Reducció o extinció
- x Extensió

ALTRES DETERMINACIONS (Article 3.16)

- Limit del creixement urbà
- Separador urbà
- Limit d'àmbit de pla director urbanístic



PROJECTE:

MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA (La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:

INFORMACIÓ

NOM DEL PLÀNOL: PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES DE GIRONA

ESCALA: S/E @ A3

DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 02

PROMOTOR:

Ajuntament de Sant Jaume de Llierca




PROJECTE:
 MODIFICACIÓ DE LES NORMES
 SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

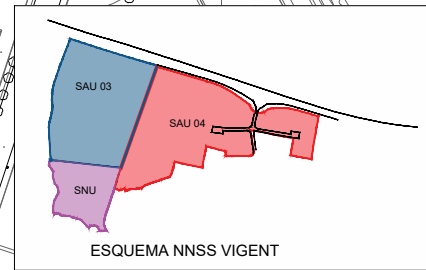
POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA
 (La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:
 INFORMACIÓ
 NOM DEL PLÀNOL:
 PLANEJAMENT VIGENT: NNSS
 ESCALA: S/E
 DATA: Abril 2020
 NUM. DEL PLÀNOL: 03

PROMOTOR:

 Ajuntament de
 Sant Jaume de Llierca

PROPOSTA MODIFICACIÓ DE LES NNSS



Nou límit àmbit SAU4

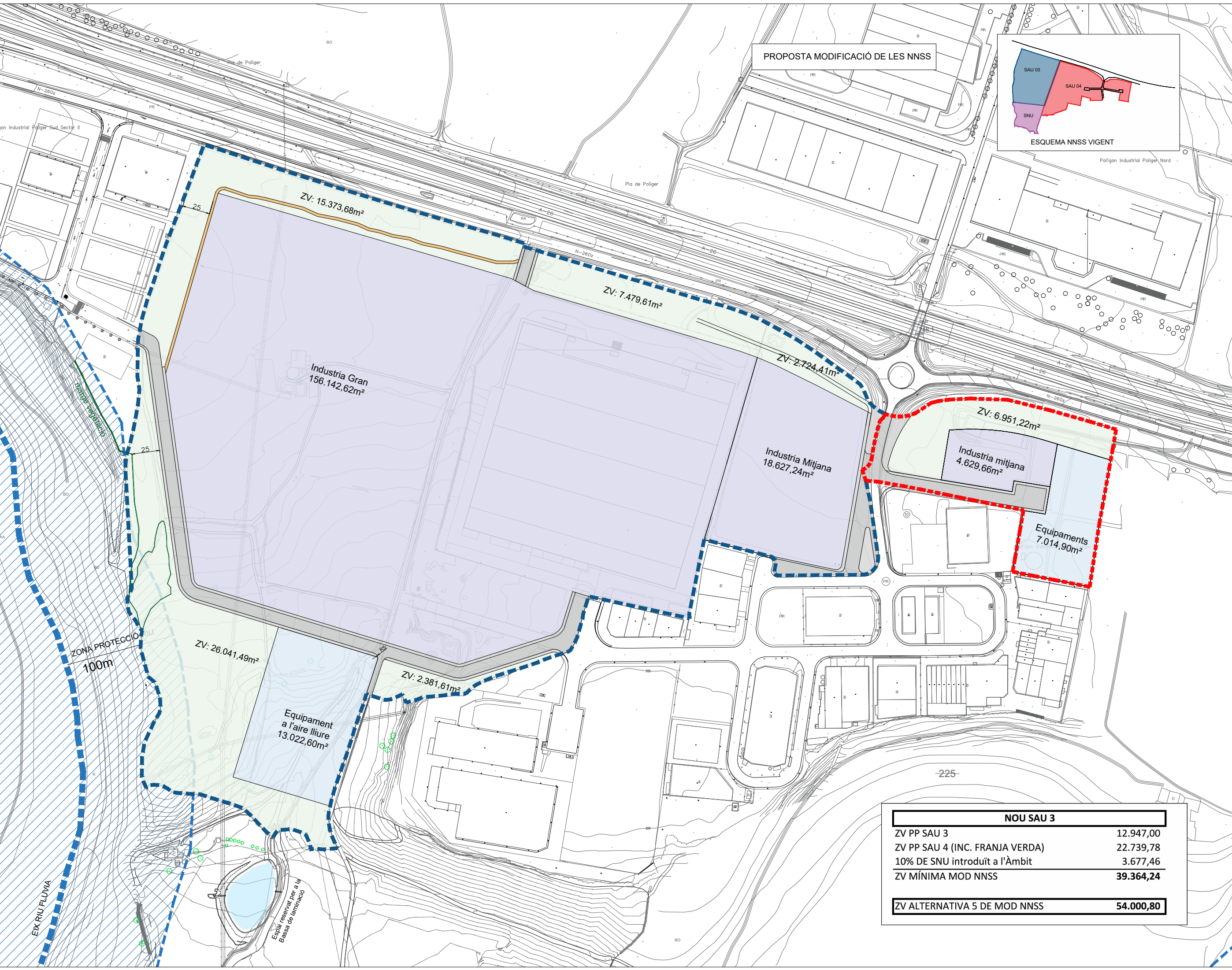
Nou límit àmbit SAU3

SÒL PUBLIC

- Vialitat
- Zones verdes - clau ZV
- Zones de protecció - clau P
- Equipaments - clau EQ

SÒL PRIVAT

- Indústria gran- clau IG
- Indústria mitjana-clau IM



NOU SAU 3	
ZV PP SAU 3	12.947,00
ZV PP SAU 4 (INC. FRANJA VERDA)	22.739,78
10% DE SNU introduït a l'Àmbit	3.677,46
ZV MÍNIMA MOD NNSS	39.364,24
<hr/>	
ZV ALTERNATIVA 5 DE MOD NNSS	54.000,80

PROJECTE:

MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA (La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:

ORDENACIÓ

NOM DEL PLÀNOL:

MODIFICACIÓ DE LES NNSS

ESCALA: 1:3.000 @ A3

DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 04

PROMOTOR:





Limit àmbit SAU 3

SÒL PÚBLIC

- Vialitat
- Zones verdes - clau ZV
- Equipaments - clau E

SÒL PRIVAT

- Indústria gran- clau IG

SÒL PÚBLIC

CLAU	Sup (m²)	%
Zones verdes	19.551	18,58
Protecció	0	0,00
Equipaments	6.369	6,07
Viari	5.762	5,49
TOTAL sistemes	31.642	30,13

SÒL PRIVAT

CLAU	Sup (m²)	%
Zones verdes	73.360	69,87
TOTAL zones	73.360	69,87

ÀMBIT SAU3	105.000	100
-------------------	----------------	------------

PROJECTE:

MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA (La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:

INFORMACIÓ

NOM DEL PLÀNOL:

PLA PARCIAL SAU 3

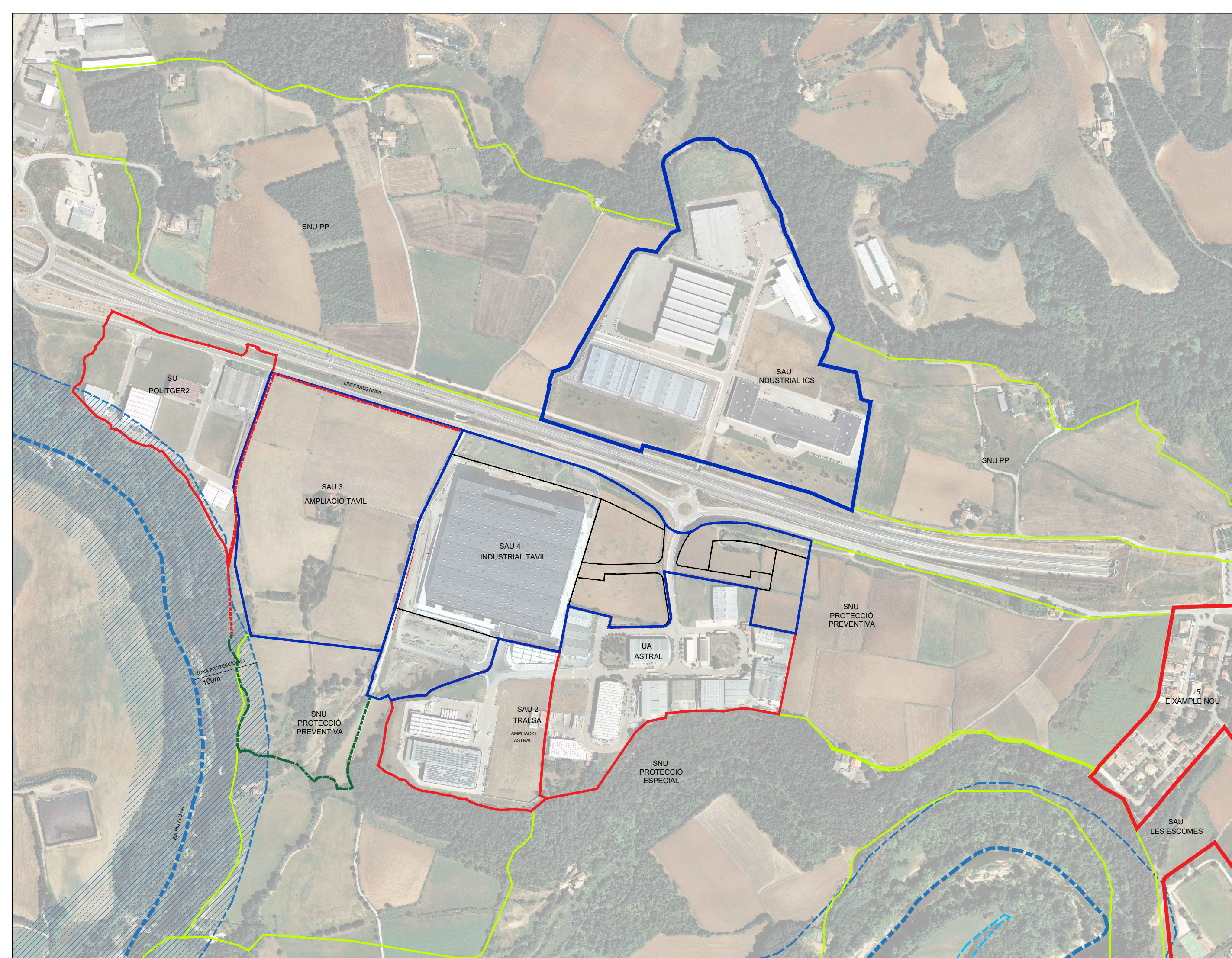
ESCALA: 1: 3.000 @ A3

DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 06

PROMOTOR:





- SÒL URBÀ
- SÒL URBANITZABLE
- SÒL NO URBANITZABLE

PROJECTE:

MODIFICACIÓ DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA
(La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:

INFORMACIÓ

NOM DEL PLÀNOL:
REGIM DE SÒL: Classificació,
qualificació i àmbits de planejament.

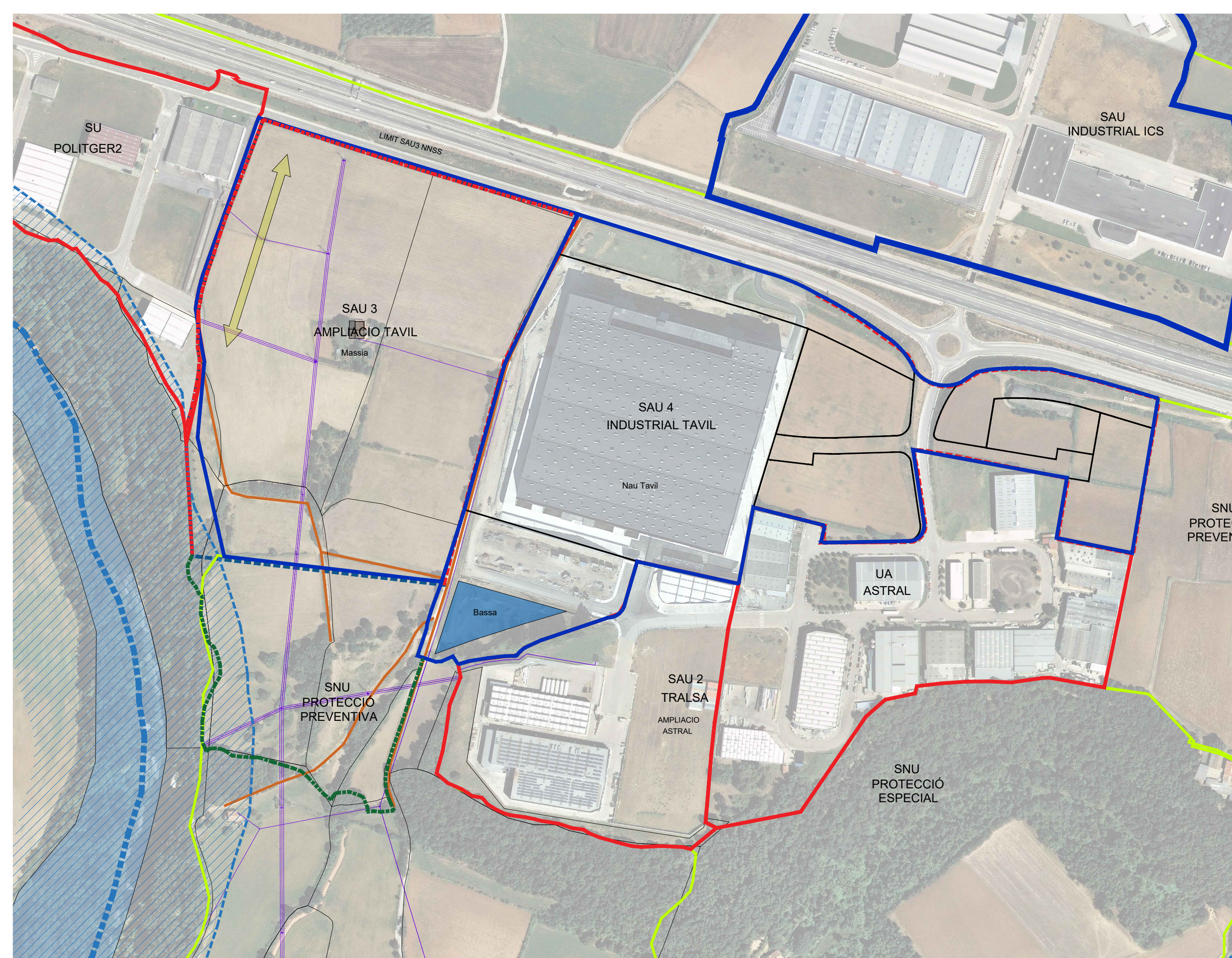
ESCALA: 1: 5.000 @ A3

DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 07

PROMOTOR:





- ÀMBIT SAU4
- ÀMBIT SAU3
- SNU
- PREEXISTÈNCIES
- Edificació
- Bassa de laminació
- Línies elèctriques
- Parcel·lació existent
- Domini públic hidràulic
- Connector

PROJECTE:
 MODIFICACIÓ DE LES NORMES
 SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA
 (La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:

INFORMACIÓ

NOM DEL PLÀNOL:

PREEXISTÈNCIES I CONDICIONANTS

ESCALA: 1: 5.000 @ A3

DATA: Abril 2020

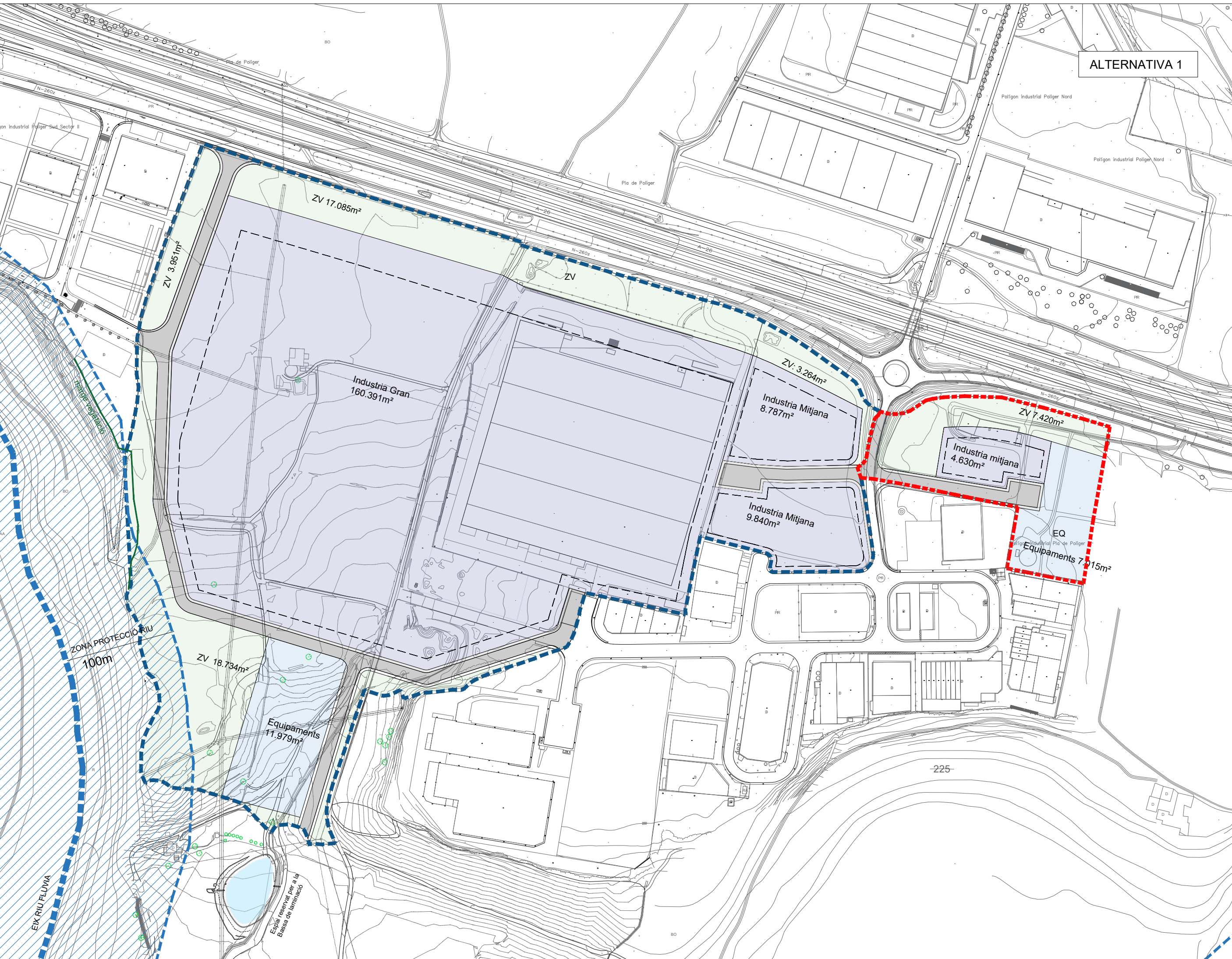
NUM. DEL PLÀNOL: 08

PROMOTOR:



ALTERNATIVA 1

- Nou límit àmbit SAU4
 - Nou límit àmbit SAU3
- SÒL PÚBLIC
- Vialitat
 - Zones verdes - clau ZV
 - Zones de protecció - clau P
 - Equipaments - clau EQ
 - Serveis tècnics - clau ST
- SÒL PRIVAT
- Indústria gran- clau IG
 - Indústria mitjana-clau IM



PROJECTE:
MODIFICACIÓ DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA
(La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:
ALTERNATIVES
NOM DEL PLÀNOL:
ALTERNATIVA 1

ESCALA: 1:3.000 @ A3
DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 09

PROMOTOR:
 Ajuntament de
Sant Jaume de Llierca

ALTERNATIVA 2

Nou límit àmbit SAU4

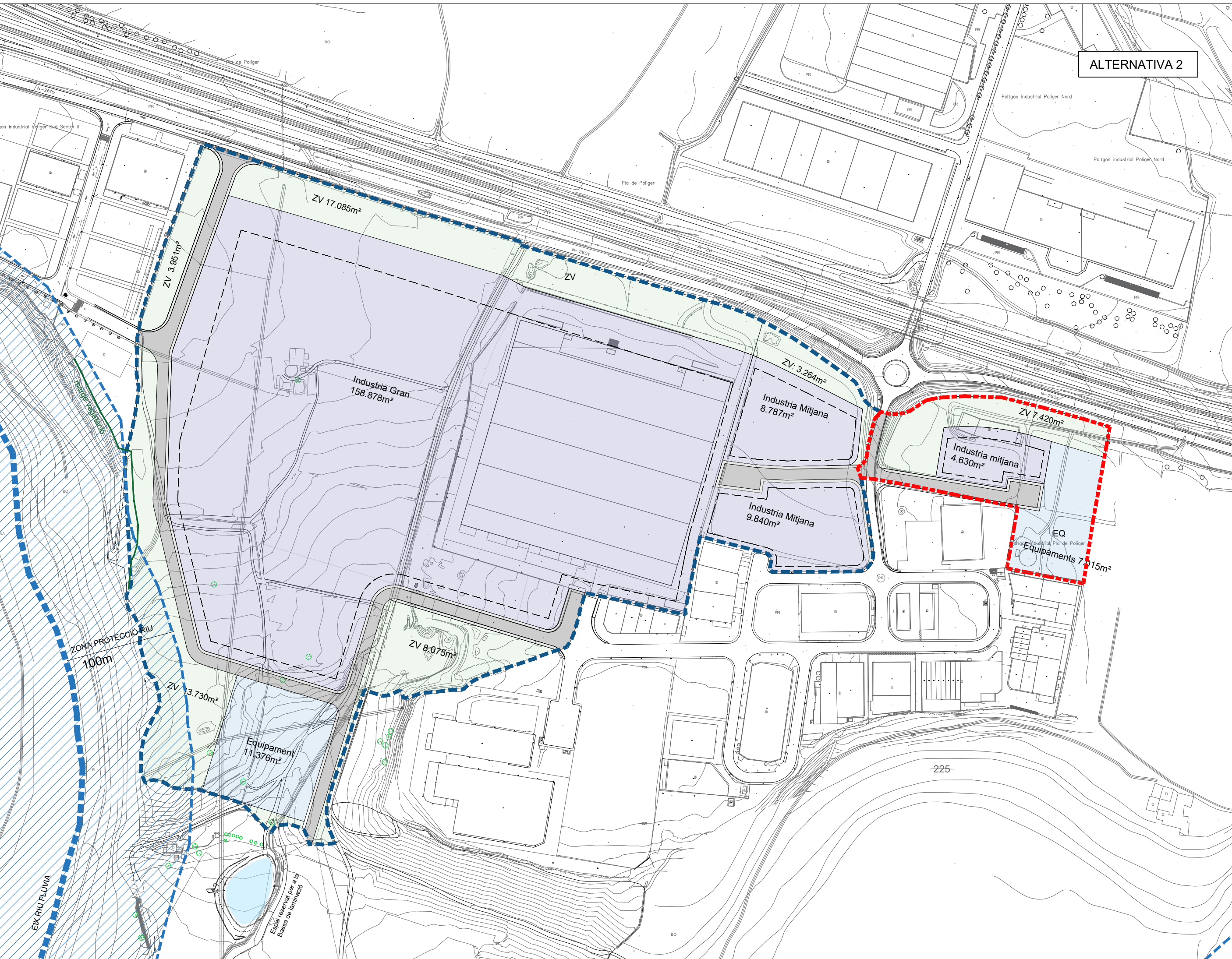
Nou límit àmbit SAU3

SÒL PÚBLIC

- Vialitat
- Zones verdes - clau ZV
- Zones de protecció - clau P
- Equipaments - clau EQ
- Serveis tècnics - clau ST

SÒL PRIVAT

- Indústria gran- clau IG
- Indústria mitjana-clau IM



PROJECTE:

MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA (La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:

ALTERNATIVES

NOM DEL PLÀNOL:

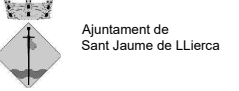
ALTERNATIVA 2

ESCALA: 1:3.000 @ A3

DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 10

PROMOTOR:



Ajuntament de Sant Jaume de Llierca

ALTERNATIVA 3

Nou límit àmbit SAU4

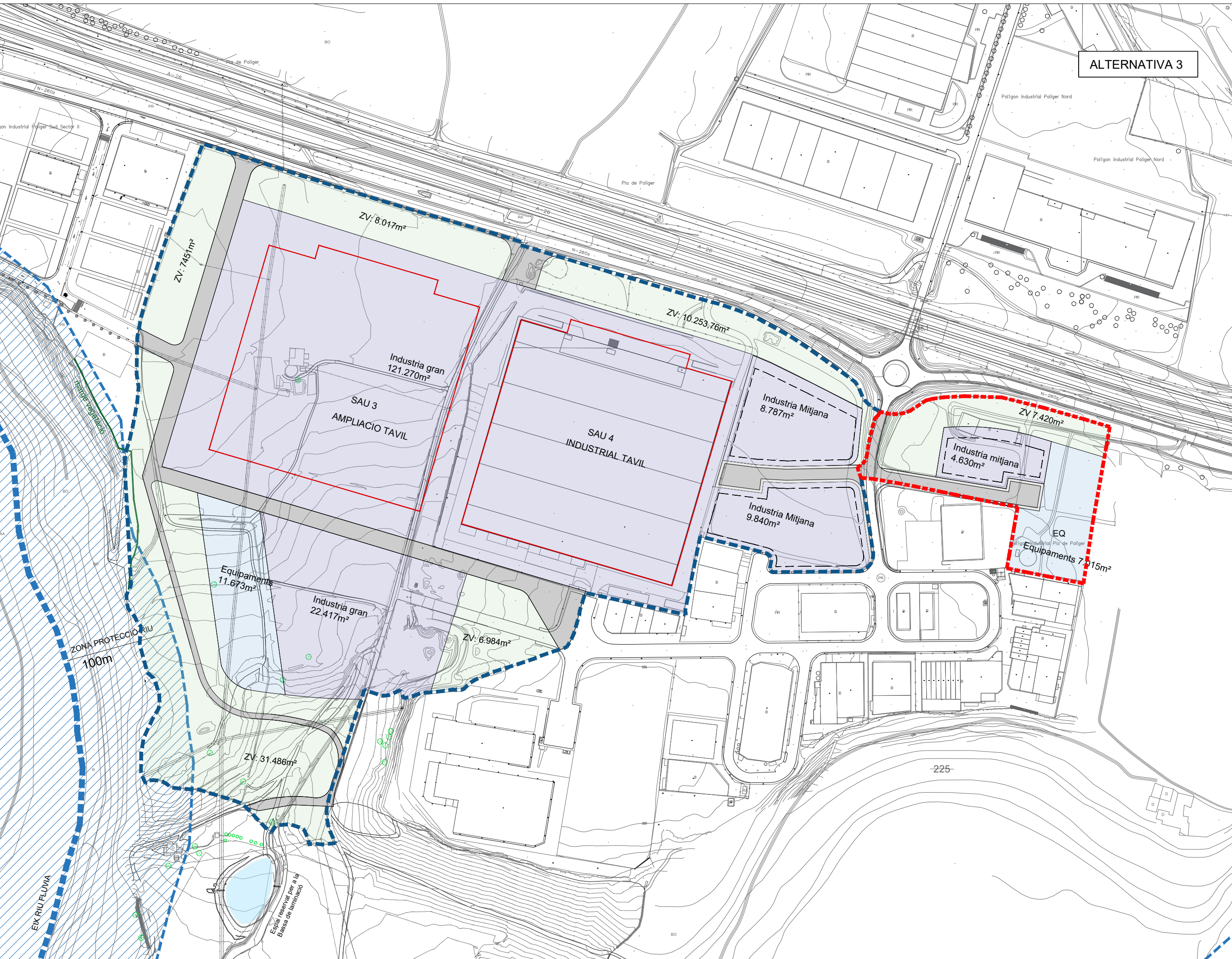
Nou límit àmbit SAU3

SÒL PUBLIC

- Vialitat
- Zones verdes - clau ZV
- Zones de protecció - clau P
- Equipaments - clau EQ
- Serveis tècnics - clau ST

SÒL PRIVAT

- Indústria gran- clau IG
- Indústria mitjana-clau IM



PROJECTE:

MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA (La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:

ALTERNATIVES

NOM DEL PLÀNOL:

ALTERNATIVA 3

ESCALA: 1:3.000 @ A3

DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 11

PROMOTOR:



Ajuntament de Sant Jaume de Llierca

ALTERNATIVA 4

Nou límit àmbit SAU4

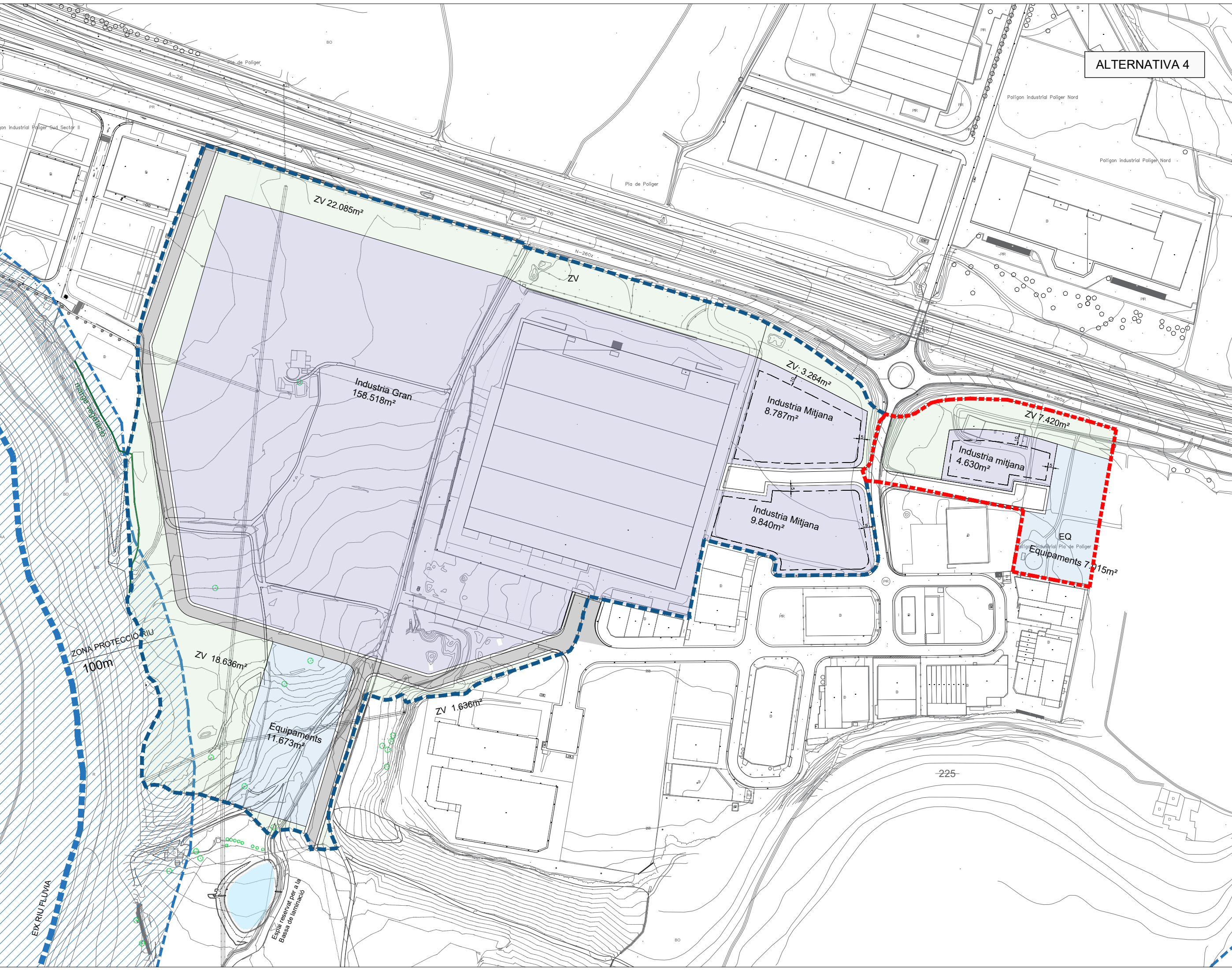
Nou límit àmbit SAU3

SÒL PÚBLIC

- Vialitat
- Zones verdes - clau ZV
- Zones de protecció - clau P
- Equipaments - clau EQ
- Serveis tècnics - clau ST

SÒL PRIVAT

- Indústria gran- clau IG
- Indústria mitjana-clau IM



ZV 22.085m²

Indústria Gran
158.518m²

ZV: 3.264m²

Indústria Mitjana
8.787m²

Indústria Mitjana
9.840m²

ZV 7.420m²

Indústria mitjana
4.630m²

EQ
Equipaments 7.215m²

ZV 18.636m²

Equipaments
11.673m²

ZV 1.636m²

-225-

ZONA PROTECCIÓ RIU
100m

Espai reservat per a la
Bassa de lliminació

PROJECTE:

MODIFICACIÓ DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA
(La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:

ALTERNATIVES

NOM DEL PLÀNOL:

ALTERNATIVA 4

ESCALA: 1:3.000 @ A3

DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 12

PROMOTOR:



ALTERNATIVA 5

Nou límit àmbit SAU4

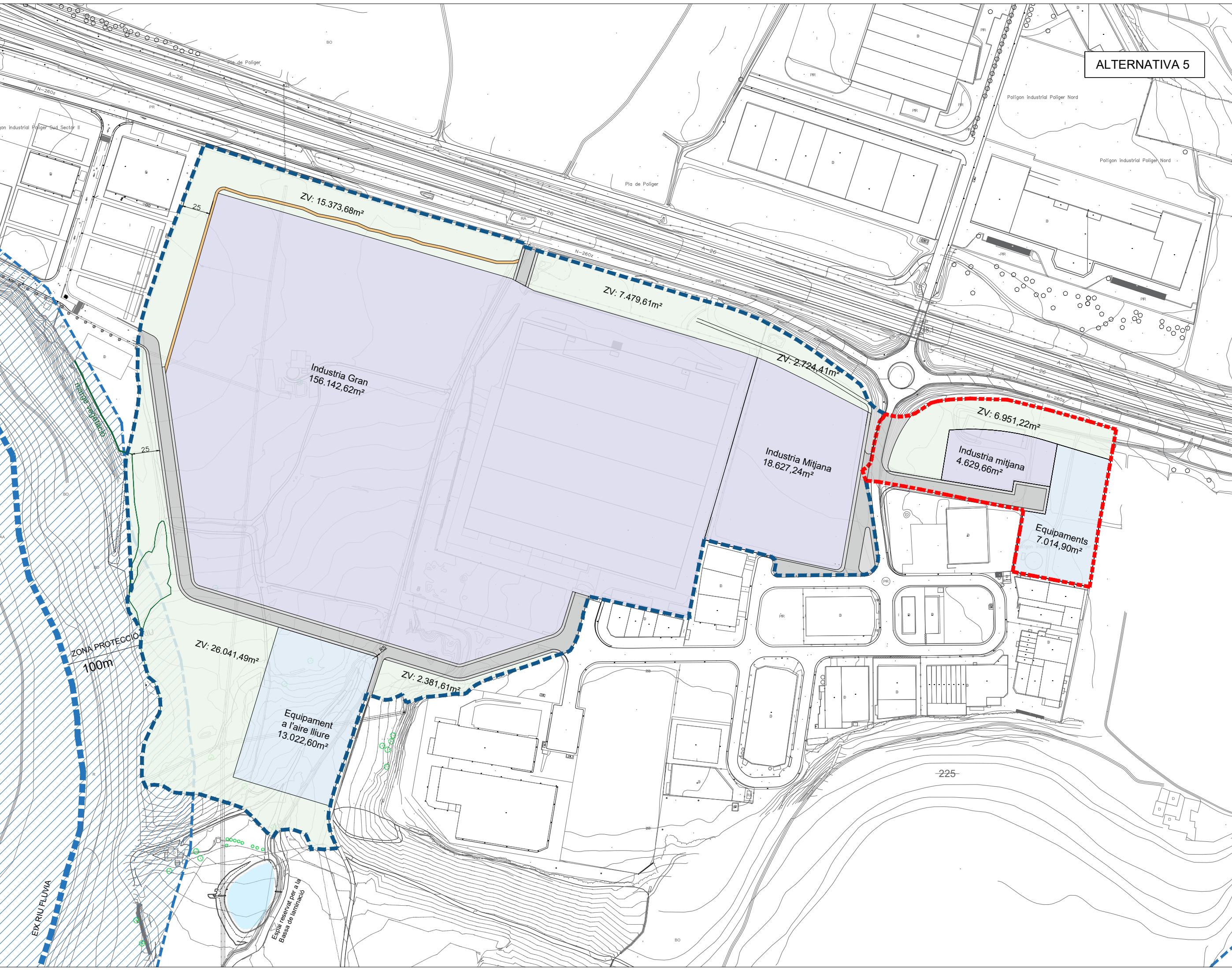
Nou límit àmbit SAU3

SÒL PUBLIC

- Vialitat
- Zones verdes - clau ZV
- Zones de protecció - clau P
- Equipaments - clau EQ
- Serveis tècnics - clau ST

SÒL PRIVAT

- Indústria gran- clau IG
- Indústria mitjana-clau IM



PROJECTE:

MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA (La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:

ALTERNATIVES

NOM DEL PLÀNOL:

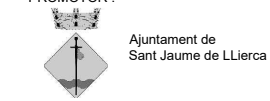
ALTERNATIVA 5

ESCALA: 1:3.000 @ A3

DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 13

PROMOTOR:



Ajuntament de Sant Jaume de Llierca

Plànols de planejament derivat inclosos a la modificació de le normes subsidiàries

PROJECTE:

MODIFICACIÓ DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA
(La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:

Ordenació

NOM DEL PLÀNOL:

ESCALA:

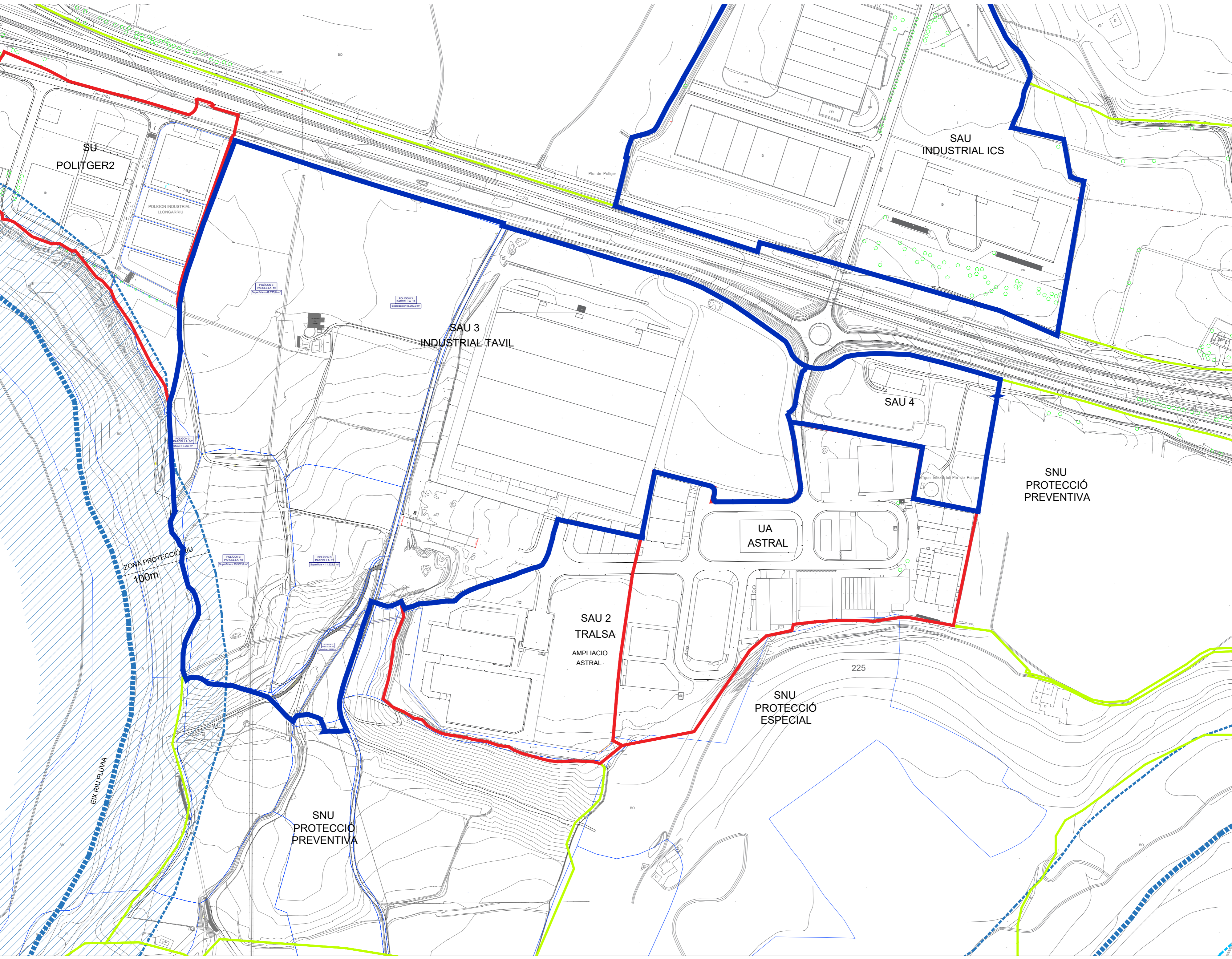
DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL:

PROMOTOR :



- SÒL URBA
- SÒL URBANITZABLE
- SÒL NO URBANITZABLE



PROJECTE:
 MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA (La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:
 Ordenació

NOM DEL PLÀNOL:
 Classificació del sòl

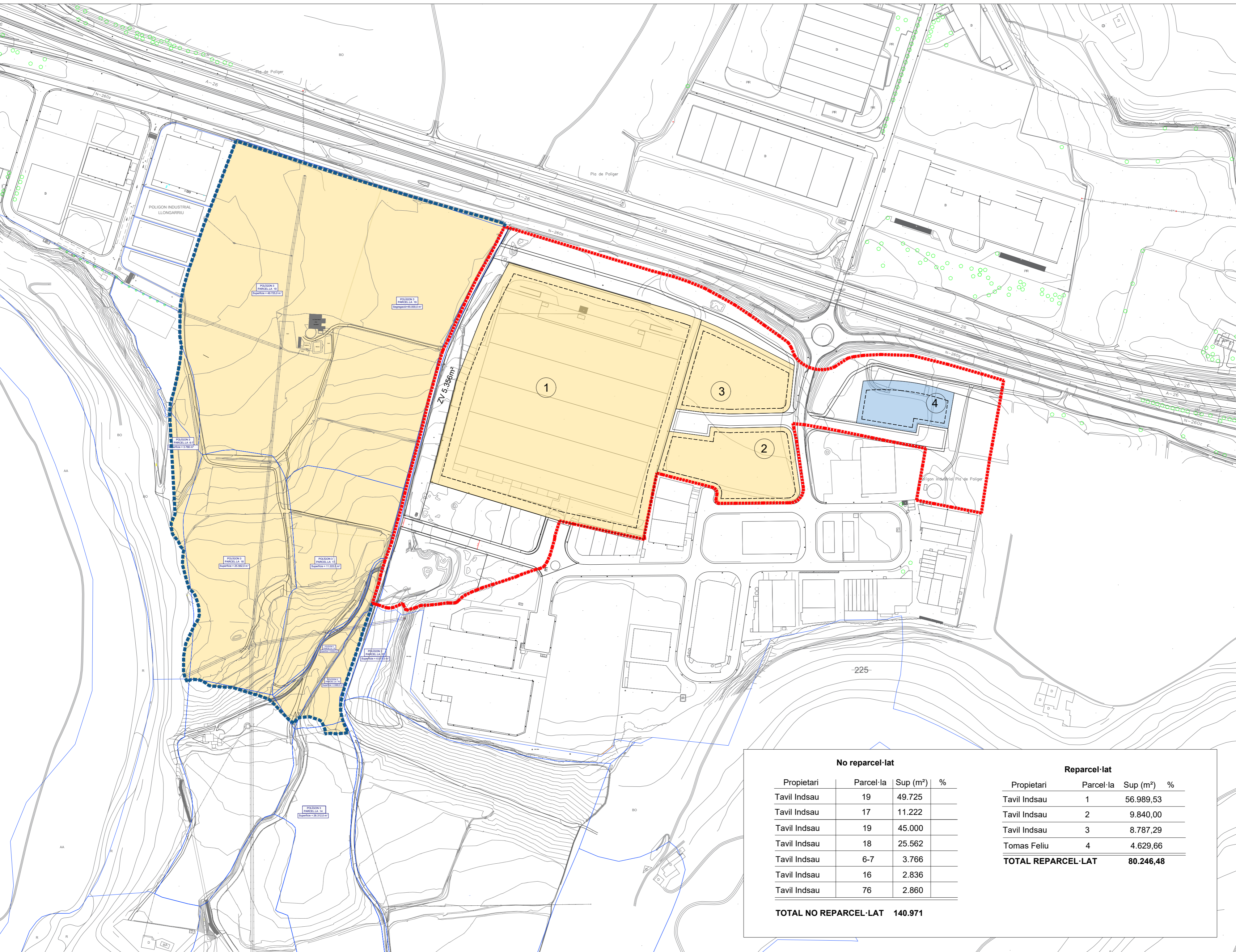
ESCALA: 1: 2.500 @ A2

DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 14

PROMOTOR:
 Ajuntament de Sant Jaume de Llierca

- ÀMBIT NO REPARCEL·LAT
- ÀMBIT REPARCEL·LAT
- PROPIETAT**
- TAVIL INDSAU
- TOMAS FELIU



No reparcel·lat				Reparcel·lat			
Propietari	Parcel·la	Sup (m²)	%	Propietari	Parcel·la	Sup (m²)	%
Tavil Indsau	19	49.725		Tavil Indsau	1	56.989,53	
Tavil Indsau	17	11.222		Tavil Indsau	2	9.840,00	
Tavil Indsau	19	45.000		Tavil Indsau	3	8.787,29	
Tavil Indsau	18	25.562		Tomas Feliu	4	4.629,66	
Tavil Indsau	6-7	3.766		TOTAL REPARCEL·LAT		80.246,48	
Tavil Indsau	16	2.836					
Tavil Indsau	76	2.860					
TOTAL NO REPARCEL·LAT		140.971					

PROJECTE:
 MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA (La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:
 Ordenació

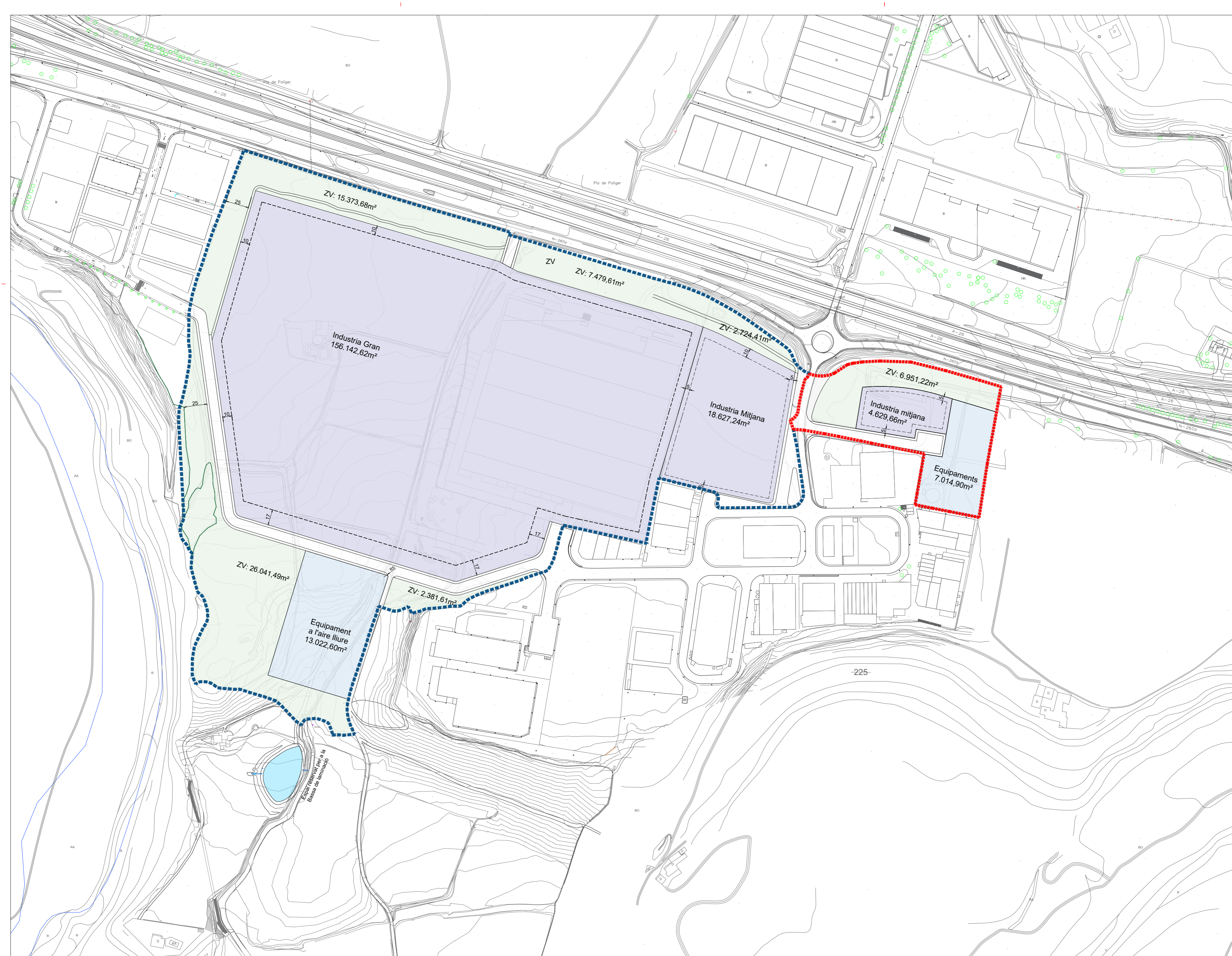
NOM DEL PLÀNOL:
 Estructura de la propietat

ESCALA: 1: 2.500 @ A2

DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 15

PROMOTOR:
 Ajuntament de Sant Jaume de Llierca



- ÀMBITS**
- Nou SAU 4
 - Nou SAU 3
- SÒL PÚBLIC**
- Vialitat
 - Zones verdes - clau ZV
 - Equipaments - clau E
- SÒL PRIVAT**
- Indústria gran- clau IG
 - Indústria mitjana- clau IM

Nou àmbit SAU 3

SÒL PÚBLIC	Nou SAU3	%
Serveis tècnics		
Espais lliures	54.000,80	21,16%
Protecció		
Equipaments	13.022,60	5,10%
Viari	13.390,36	5,25%
TOTAL SÒL PÚBLIC	80.413,76	31,51%
INDUSTRIA GRAN	156.142,62	61,19%
INDUSTRIA MITJANA	18.627,25	7,30%
TOTAL SÒL PRIVAT	174.769,91	68,49%
Àmbit SAU3	255.183,67	100,00%

Nou àmbit SAU 4

SÒL PÚBLIC	Nou SAU4	%
Serveis tècnics		0,00%
Espais lliures	6.951,22	31,57%
Protecció		0,00%
Equipaments	7.014,90	31,86%
Viari	3.424,32	15,55%
TOTAL SÒL PÚBLIC	17.390,44	78,98%
INDUSTRIA GRAN		
INDUSTRIA MITJANA	4.629,66	21,02%
TOTAL SÒL PRIVAT	4.629,66	21,02%
Àmbit SAU4	22.020,10	100,00%

Bassa laminació fora àmbit 3.850m²s

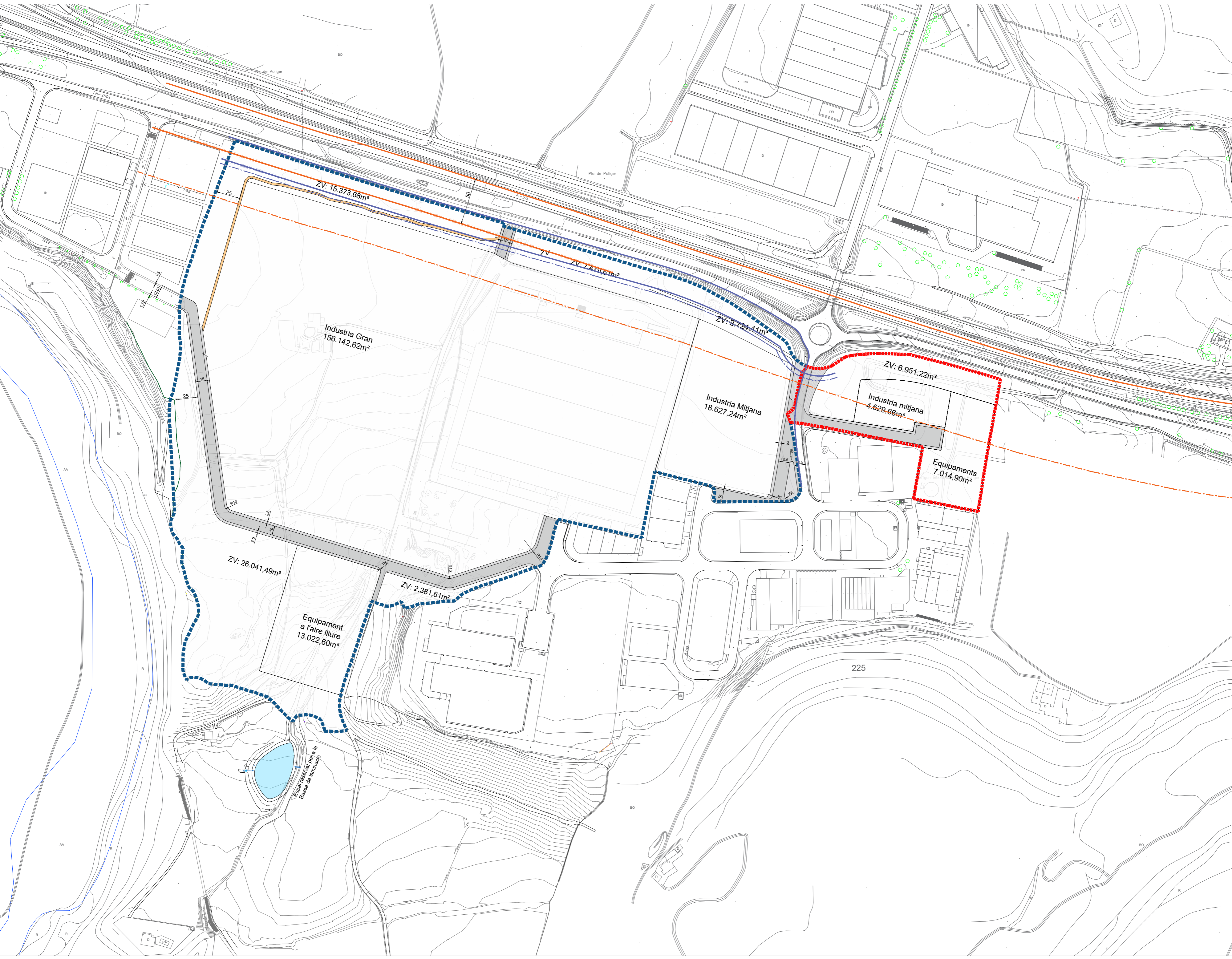
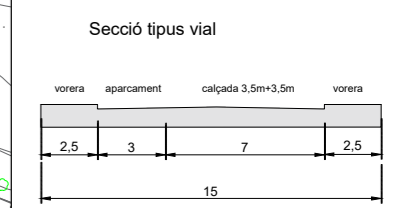
PROJECTE:
MODIFICACIÓ DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA
(La Garrotxa)

FASE:
TIPUS DE PLÀNOL:
Proposta
NOM DEL PLÀNOL:
Qualificació del sòl
ESCALA: 1: 2.500 @ A2
DATA: Abril 2020
NUM. DEL PLÀNOL: 16

PROMOTOR:
Ajuntament de
Sant Jaume de Llierca

- ÀMBITS**
- ▬ Nou SAU 4
 - ▬ Nou SAU 3
- VIALS**
- Calçada
 - Voreres
- Límits d'efectes**
- Zona de Servitud Carretera N-260z - 8m
 - Límit d'edificació Carretera N-260z - 25m
 - Límit afectació Carretera N-260z - 30m
 - Límit d'edificació Via A-26 - 50m
 - Límit afectació Via A-26 - 100m



PROJECTE:
 MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA (La Garrotxa)

FASE:
 Proposta

TIPUS DE PLÀNOL:
 Proposta

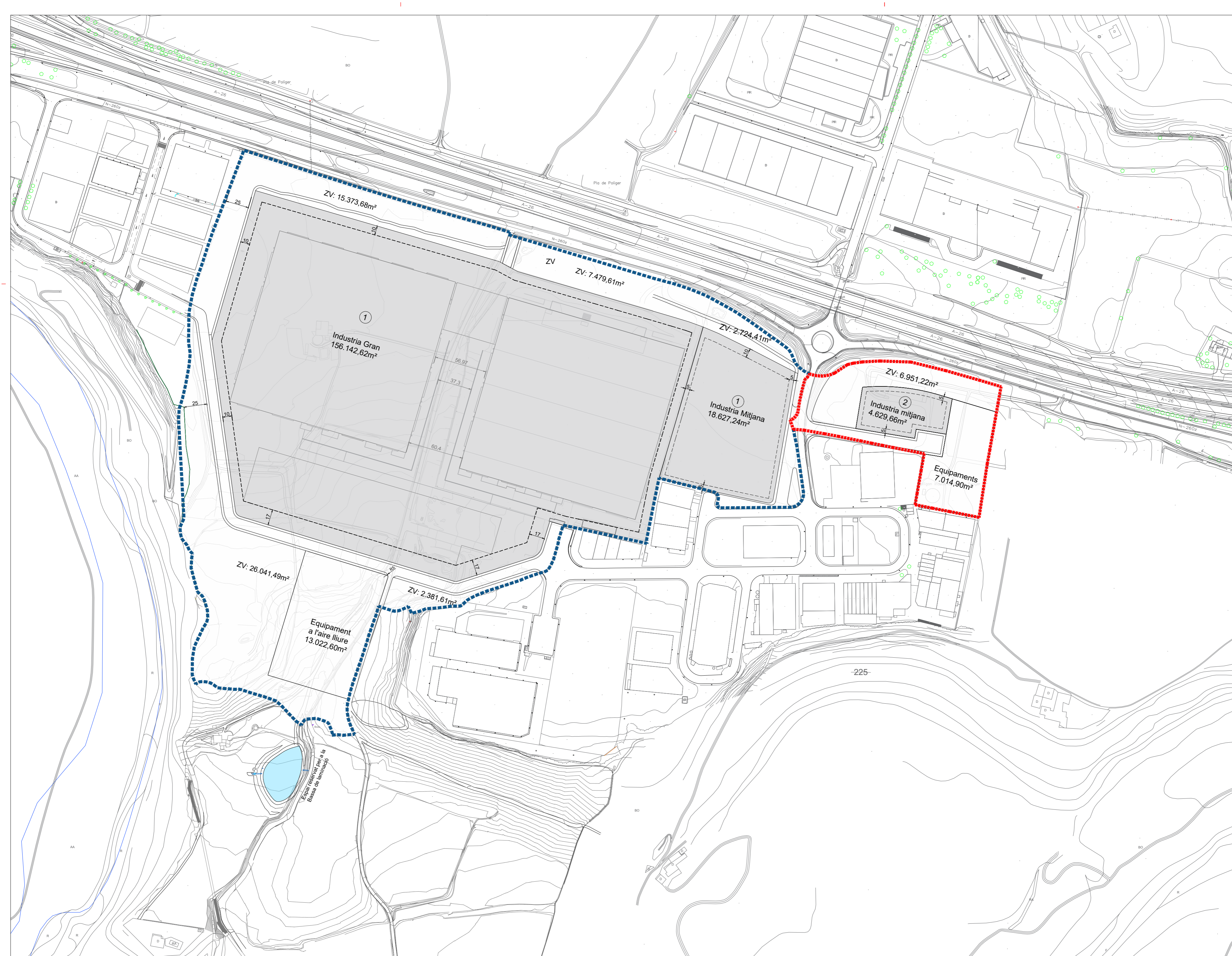
NOM DEL PLÀNOL:
 Vialitat

ESCALA: 1: 2.500 @ A2

DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 17

PROMOTOR:
 Ajuntament de Sant Jaume de Llierca



ÀMBITS

- Nou SAU 4
- Nou SAU 3
- Gàlib màxim edificable

PARCEL·LES Nou SAU 3

Claui	Parcel·la	Sup (m²)
Industria gran	01	156.142,62
Industria Mitjana	01	18.627,24

PARCEL·LES Nou SAU 4

Claui	Parcel·la	Sup (m²)
Industria Mitjana	02	4.629,66

PROJECTE:
 MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE L·LIERCA (La Garrotxa)

FASE:
 Proposta

TIPUS DE PLÀNOL:
 Proposta

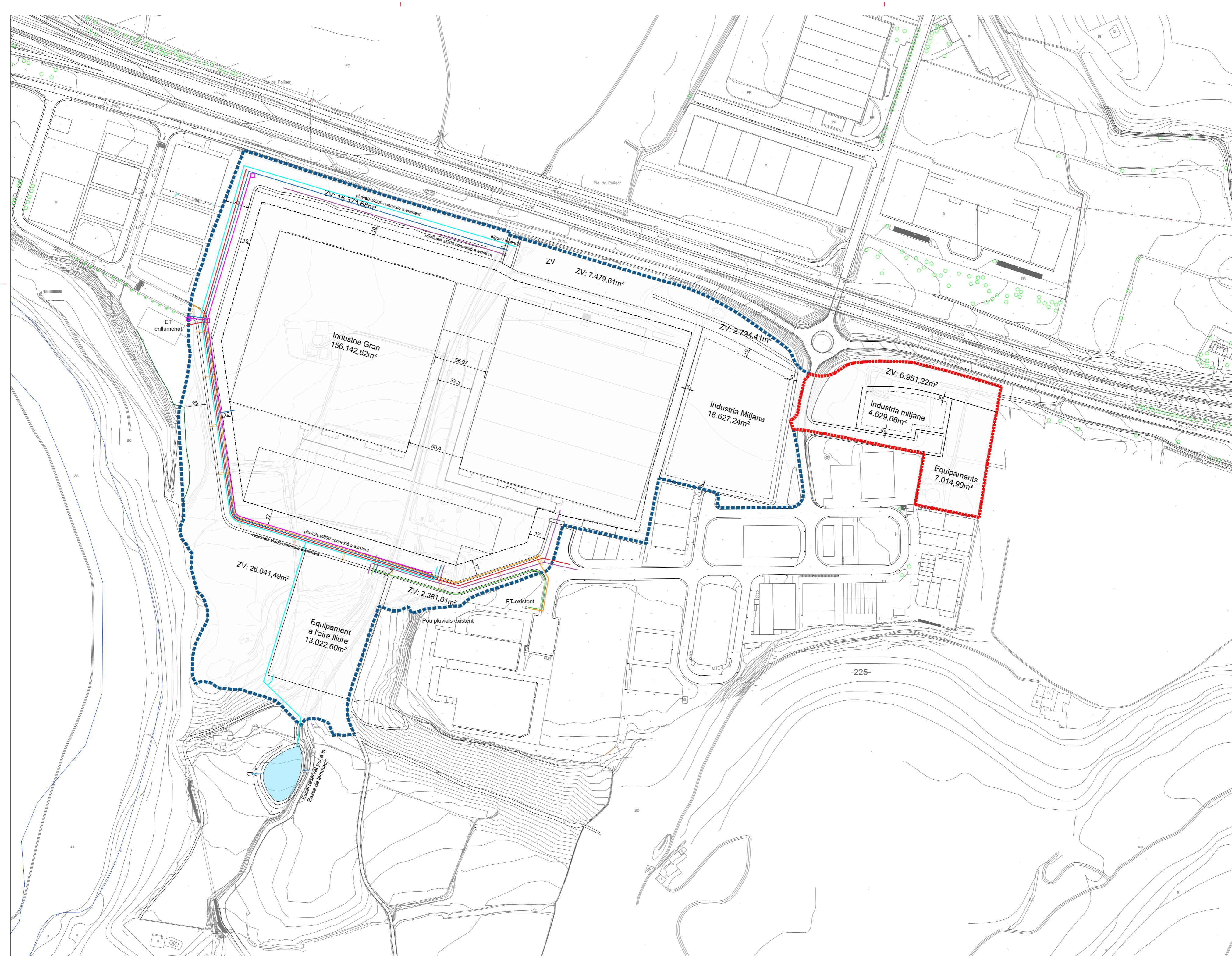
NOM DEL PLÀNOL:
 Parcel·lació indicativa i ordenació de l'edificació

ESCALA: 1: 2.500 @ A2

DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 18

PROMOTOR:
 Ajuntament de Sant Jaume de L·Lierca



- ÀMBITS**
- Nou SAU 4
 - Nou SAU 3
- LÍNIES DE SERVEI**
- Residuals
 - Pluvials
 - Aigua i incendis
 - Telecomunicacions
 - Mitja tensió
 - Baixa tensió
 - Enllumenat
 - Fanal cada 25m, 9m alçada

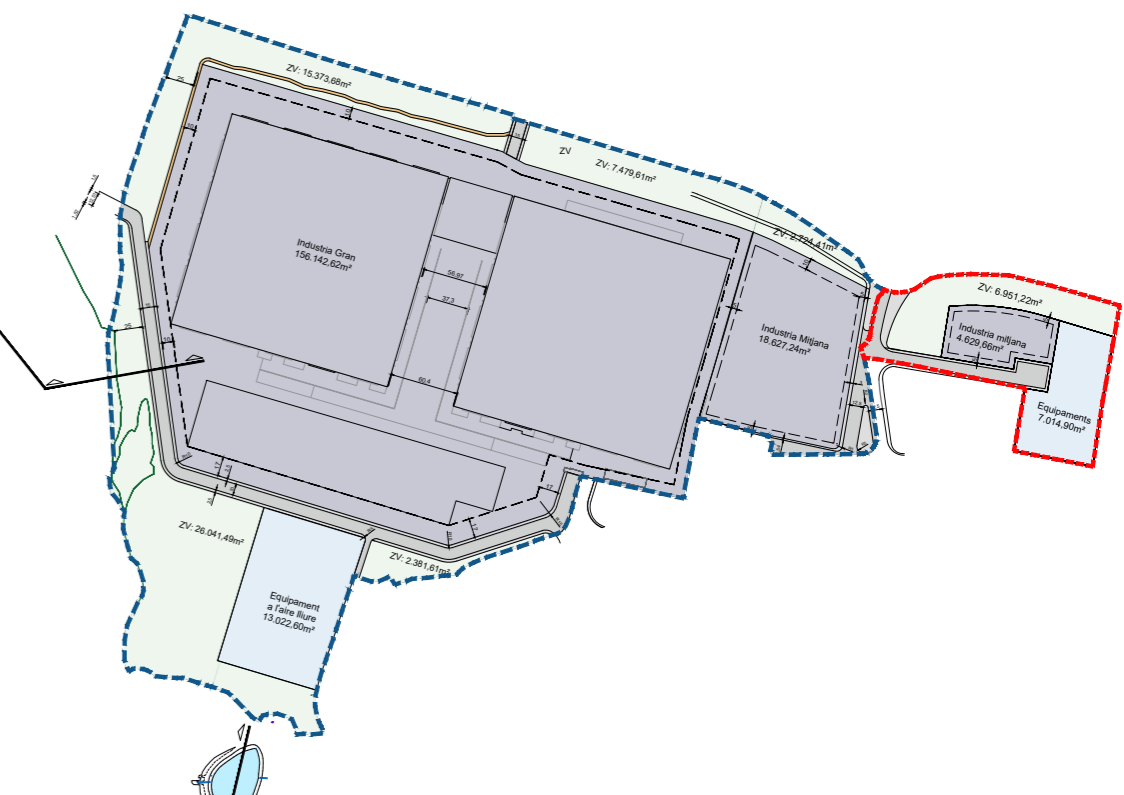
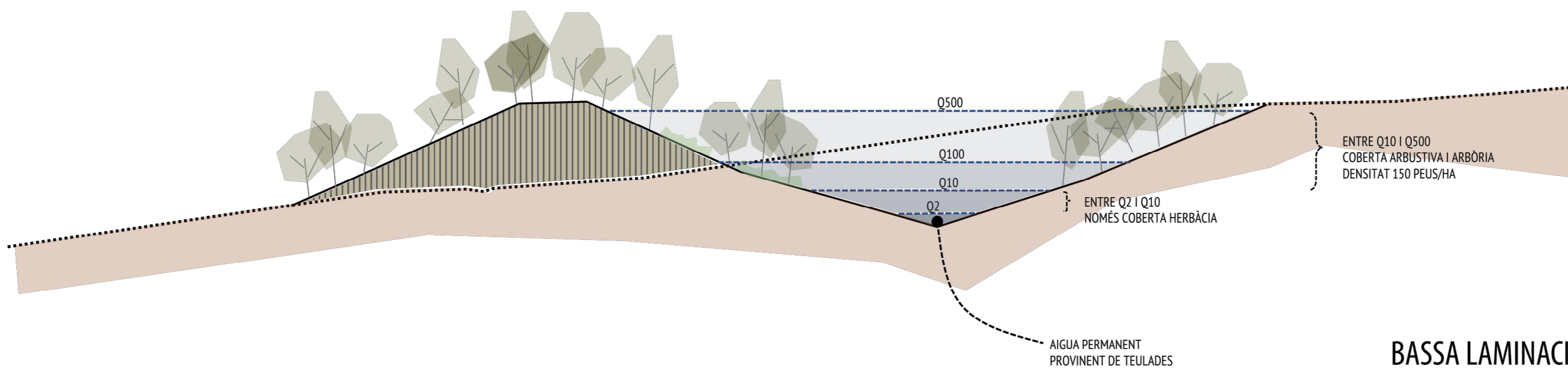
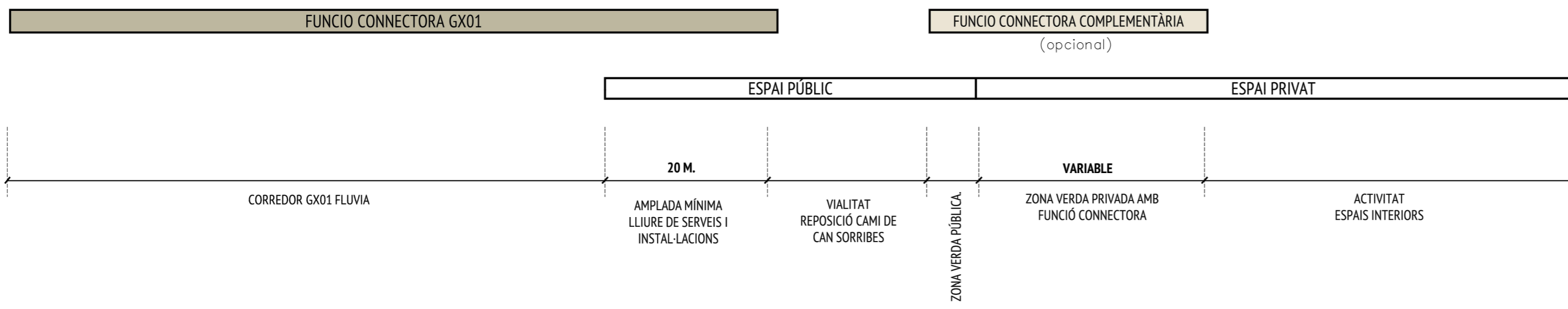
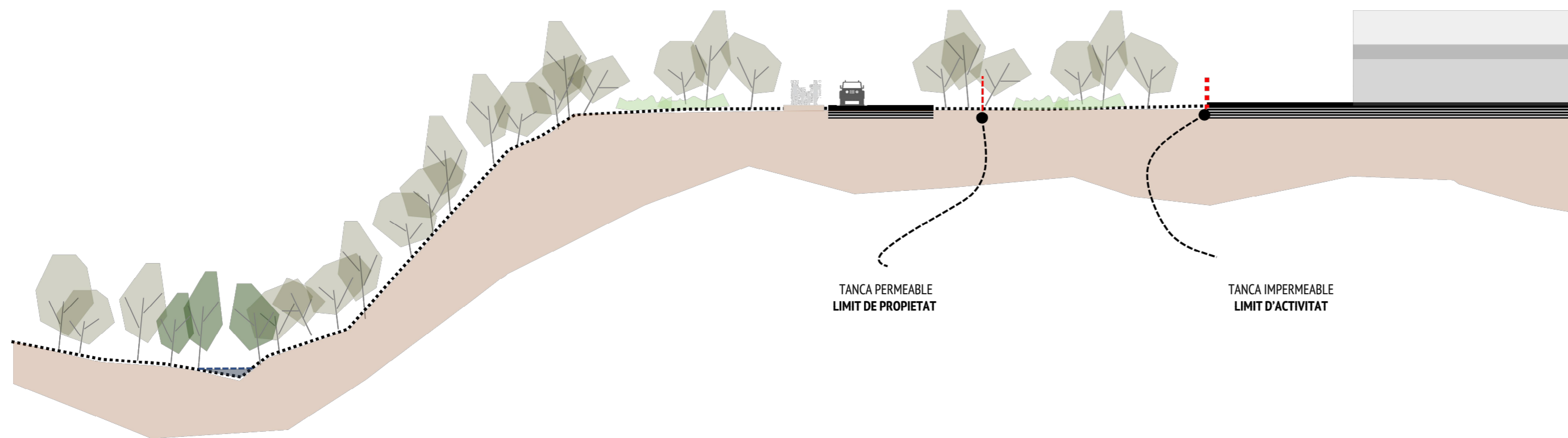
PROJECTE:
 MODIFICACIÓ DE LES NORMES
 SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA
 (La Garrotxa)

FASE:
 TIPUS DE PLÀNOL:
 Proposta
 NOM DEL PLÀNOL:
 Xarxes de servei
 ESCALA: 1: 2.500 @ A2
 DATA: Abril 2020
 NUM. DEL PLÀNOL: 19

PROMOTOR:
 Ajuntament de
 Sant Jaume de Llierca

COMPLEMENTARIETAT CONNECTORA DELS ESPAIS LLIURES



PROJECTE:
MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA (La Garrotxa)

FASE:

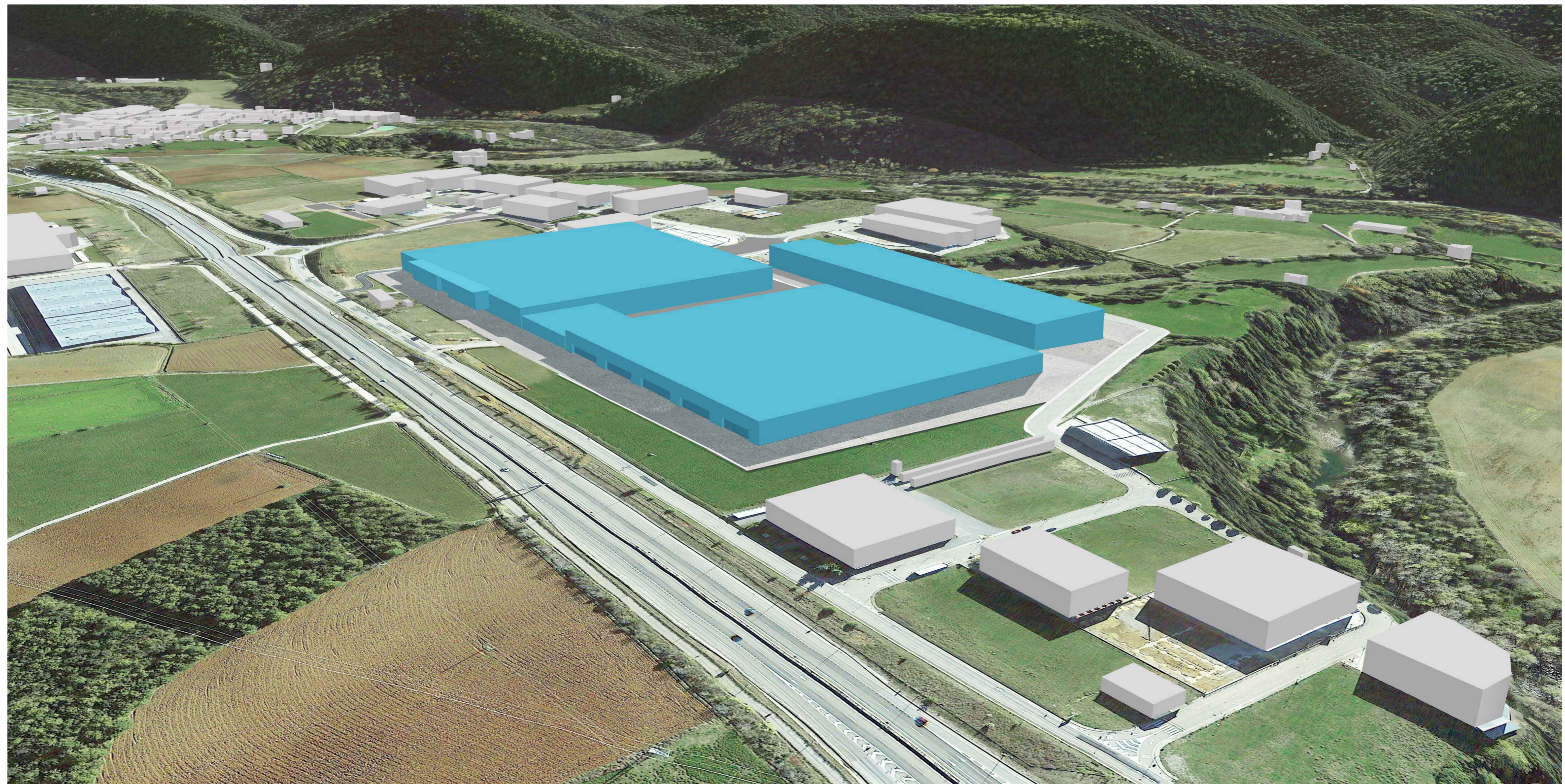
TIPUS DE PLÀNOL:
Proposta

NOM DEL PLÀNOL:
Esquemes en secció de l'espai connector i la bassa de laminació

ESCALA:

DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 20



PROJECTE:

MODIFICACIÓ DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES SAU 3-4

POBLACIÓ: SANT JAUME DE LLIERCA
(La Garrotxa)

FASE:

TIPUS DE PLÀNOL:

Proposta

NOM DEL PLÀNOL:

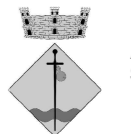
Estudi volumètric de la nova nau

ESCALA:

DATA: Abril 2020

NUM. DEL PLÀNOL: 21

PROMOTOR:



Ajuntament de
Sant Jaume de Llierca