



Ajuntament de
Riudarenes

Reg. Sortida: S2020001544
09/10/2020 14:39:17

INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS

Assumpte: Informe sobre la qualificació i classificació urbanística d'una finca
Interessat: Elisabet Vilahur
Ref. cadastral: 5900607DG7350S0001SB
Emplaçament: Pol. Ind Oak Semursa

Informe.

Que, d'acord amb la petició realitzada pel sol·licitant en data 3 de juliol de 2020 cal informar el següent al respecte de la normativa urbanística aplicable a la finca de referència:

◆ En relació a la normativa urbanística aplicable

- D'acord amb el vigent Pla d'Ordenació Urbana Municipal (POUM) de Riudarenes aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 4 d'abril de 2009, la finca objecte d'aquest informe es troba situada en **sòl urbanitzable i en el sector SUD 2 Sector industrial Oak-Semursa.**
- Atesa aquesta qualificació, a banda dels paràmetres generals d'aplicació en sòl urbanitzable (articles 183 a 190 de les NNUU del POUM), els paràmetres urbanístics i condicions específiques que li corresponen es troben recollits a l'article 191 del vigent POUM de Riudarenes SUD 2.

◆ En relació a la suposada condició de solar de la finca de referència

- En virtut del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, la finca objecte d'aquest certificat, a dia d'avui, **no** té la condició de solar .

I perquè així consti, signo el present informe a Riudarenes

Isabel Font Mercader
Arquitecta dels Serveis Tècnics
Del Consell Comarcal de la Selva

Nota:

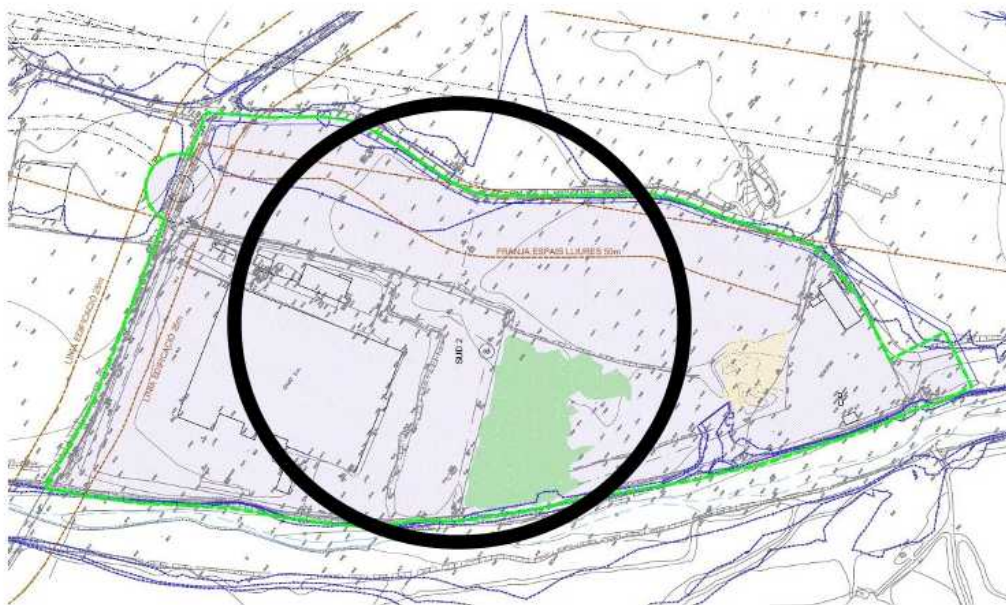
S'adjunta amb el present informe la següent documentació complementària:

- Reproducció parcial del plànol d'ordenació corresponent (Annex I).
- Normativa urbanística aplicable SUD 2 (Annex II).



Ajuntament de
Riudarenes

ANNEX 01. Reproducció parcial del plànol d'ordenació corresponent.





Ajuntament de
Riudarenes

ANNEX 02. Normativa urbanística aplicable.

SUD 2

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT N. 2
SECTOR INDUSTRIAL OAK - SEMURSA

a.- Definició, àmbit i superfície

Correspon a part dels terrenys qualificats per les NNSS com a SAU, que es desclassifiquen a l'est del camí vell de Santa Coloma, per resultar l'espai entre aquest i el rec roig inundable d'acord amb les previsions de l'estudi d'inundabilitat annex a aquest document.

Aquest àmbit hi ha un 40 % de l'àmbit ocupat per 3 indústries existents, OAK, GAMMO i SEMURSA, el desenvolupament del Pla Parcial delimitat donarà solució als accessos i la manca de infraestructures que sofreix l'àmbit.

Limita a sud amb SNU, a nord amb la carretera de l'Esparra, a est amb el camí de Sta Coloma i SNU, a oest amb la Riera de Santa Coloma i SNU.

La superfície de l'àmbit és de 160.513,09 m2.

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és el de desenvolupar l'ordenació de vials, i sistemes d'espais lliures i d'equipaments que connectin les indústries existents i permeti l'execució de les infraestructres necessàries.

No es delimita la vialitat ni la posició de l'edificació, que es definirà en el corresponent Pla Parcial Urbanístic.

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

No es grafia ordenació de l'edificació ni dels sistemes, el PPU que es redacti haurà de definir aquests elements tenint en compte les preexistències de les indústries existents.

El desenvolupament del sector haurà de deixar les previsions de connexió a la futura variant per una part, i haurà de preveure la urbanització del camí de Santa Coloma fins connectar amb la xarxa viària bàsica de la C-63, amb la dimensió suficient per la circulació de camions.

S'haurà d'executar una escullera de protecció d'acord amb les determinacions de l'estudi d'inundabilitat.

En el document gràfic d'ordenació de l'àmbit s'identifica amb precisió les línies de les cotes d'avingudes de 10, 100 i 500 anys, extretes de l'estudi d'inundabilitat informat favorablement per l'Agència Catalana de l'Aigua.



Ajuntament de
Riudarenes

Caldrà destinar la franja de terrenys situada al seu límit nord-est a protecció de la variant a la carretera C-63.

Aquesta franja de protecció tindrà una amplada mínima de 50 metres des d'aquest límit exterior coincident amb el Camí Vell de Santa Coloma de Farners i es destinarà a espai lliure públic de cessió, per tal de facilitar la integració paisatgística del sector des de les visuals que oferirà a la futura variant a la carretera C-63.

El desenvolupament del SUD 02 deurà considerar les condicions ambientals establertes a l'informe de l'ACA de 12 de febrer de 2008 i de la resolució dels Serveis Territorials del DMAH del 19 de novembre de 2007.

Paràmetres bàsics del SUD 02

Índex Edificabilitat bruta : 0,43 m2 sostre / m2 sòl

Usos principals : Industrial (amb les limitacions que s'estableixen a l'article 177.3, d'acord amb el que estableix el DL 3/1998

Usos admesos: Habitatge, limitat a l'imprescindible pel manteniment i atenció de les instal·lacions industrials.

Cal donar compliment a les especificacions inloses a l'article 143 bis, corresponent a Servituds Aeronàutiques.

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

Caldrà cedir els espai corresponents als sistemes locals d'espais lliures i equipaments, d'acord amb els següents percentatges mínims :

Espais Lliures : 12,15 %

Equipaments : 5,00 %

Es troben parcialment cedits mitjançant conveni urbanístic que s'adjunta al document 0, d'informació pública i participació ciutadana.

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyalava a l'article 45 del DL TRLUC 1/2005 i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Aquesta cessió ha de constituir el patrimoni municipal del sòl i habitatge. Els imports derivats de l'alienació d'aquest bens, caldrà destinar-los a allò establert a l'article 153.4.

e.- Reserves de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública

Atès que es tracta d'un sector d'us no residencial, no es preveu reserva de sostre per habitatges de protecció pública.



Ajuntament de
Riudarenes

f.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Reparcel·lació per compensació bàsica.
Es redactarà un Projecte de Reparcel·lació als efectes de distribuir els aprofitaments de l'àmbit i repartir les despeses d'urbanització entre els propietaris de l'àmbit.

D'acord amb el que preveu l'article 45.1.b del TRLUC, el Pla Parcial Urbanístic haurà de preveure en el seu pressupost, a més de les despeses internes d'execució, la construcció d'una nova depuradora i la part proporcional de costos externs i generals d'implantació dels nous requeriments i serveis, de Mitja i Baixa Tensió, xarxa de subministre per aigua potable i hidrants, xarxes de gas i telecomunicacions.

Caldrà que es prevegi també en el pressupost els costos d'execució d'actuacions sobre el sistema fluvial que es determina en l'estudi d'inundabilitat.

En el quadre valorat i a l'agenda i estudi econòmic i financer es realitza una valoració estimativa d'aquestes despeses complementàries que caldrà precisar en el moment de redacció del PPU corresponent, i d'acord amb les instruccions de les diferents companyies i determinacions municipals.

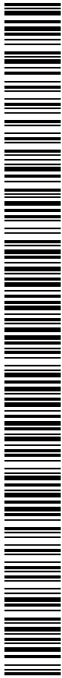
El Pla Parcial que desenvolupi el SUD 02 ha de preveure la dotació pressupostària per l'execució de les mesures de restauració ambiental per la protecció dels sòls urbans i urbanitzables davant del risc d'inundació en l'execució d'infraestructures de protecció d'aquest risc, d'acord amb el previst a l'article 152.7.

g.- Règim transitori d'edificació i usos

Les edificacions existents corresponen a les 3 indústries exposades, que el Pla Parcial haurà de tenir en compte la seva continuïtat.

Mentre no es desenvolupi el Pla Parcial les indústries podran continuar la seva activitat autoritzada.

h.- Quadre superfícies / estudi econòmic i financer



Ajuntament de
Riudarenes

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT 02
OAK-SEMURSA

Clau	Descripció	Sup. Sol	%	Sobre	Eficiència bruta	Densitat
ZONES						
		100.618,14	62,69%	69.020,63		
	Industrial	100.618,14		69.020,63	0,43	
SISTEMES						
		69.894,95	37,31%			
V	Vial	31.000,00	19,31%			
T	Espais tècnics	1.374,30	0,86%			
P	Espais lliures	19.495,00	12,15%			
E	Equipaments	8.025,65	5,00%			
Total		180.613,09	100,00%	69.020,63	0,43	

RESULTAT

Total	€/m2	€/m2
Aprofitament	s/sol	s/postre
19.060,566 €	81,38 €	189,27 €

DESPESES (€/m2)

Valor sol inicial	Urbanització V	Urbanització P	Gestió Indemnit	Construcció Industrial	TOTAL
20,00 €	100,00 €	30,00 €		450,00 €	
					46.950.079 €
					46.950.079 €
10	2.407.696 €				
	2.407.696 €				
					481.539 €
3.210.282 €	4.816.099 €	481.539 €	600.000 €	48.860.079 €	56.967.279 €

INGRESSOS

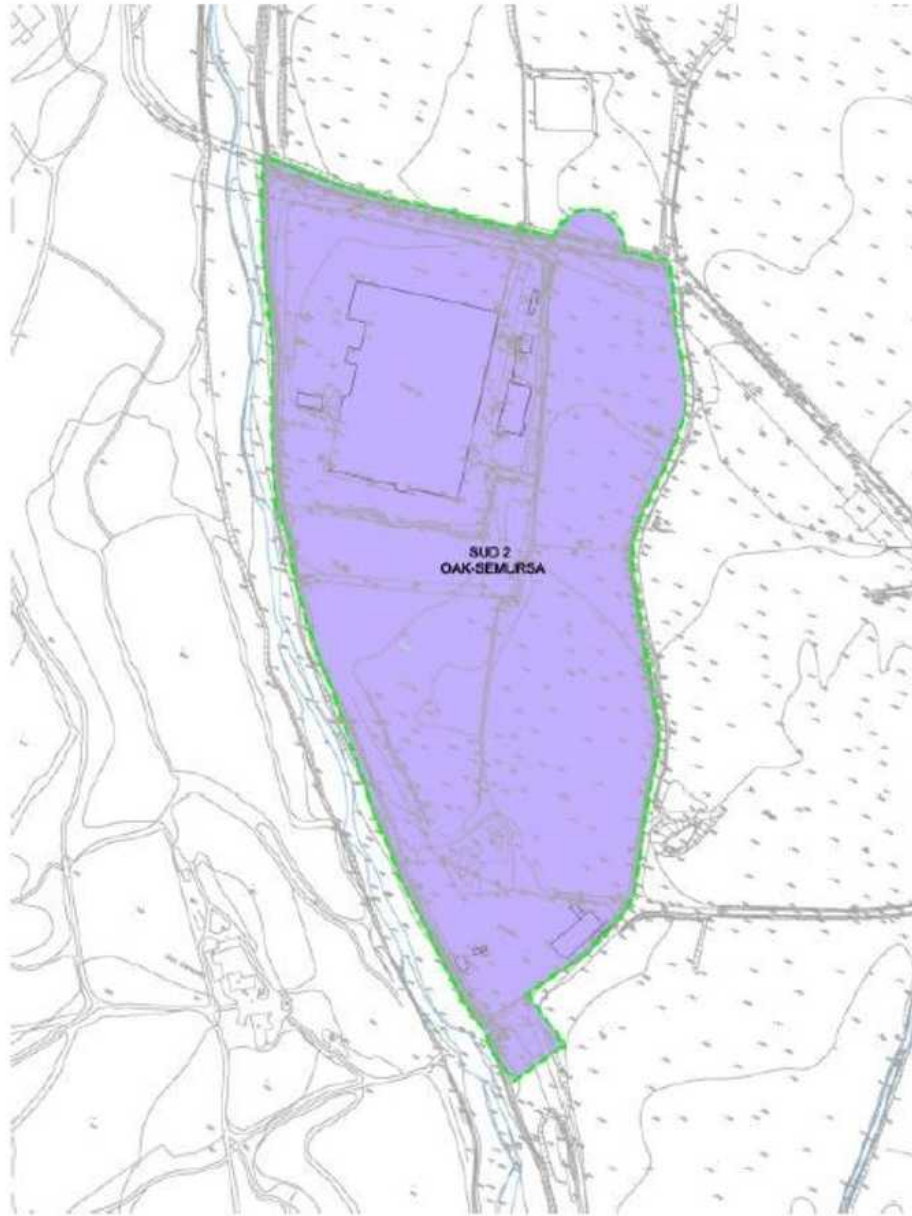
sol (industrial)	Total Ingressos		
1.000,00 €			
69.020.629 €			
69.020.629 €			
69.020.629 €	- €	- €	69.020.629 €

i.- Documentació gràfica

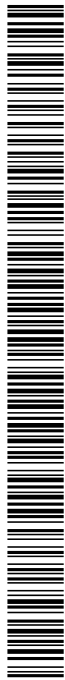


Ajuntament de
Riudarenes

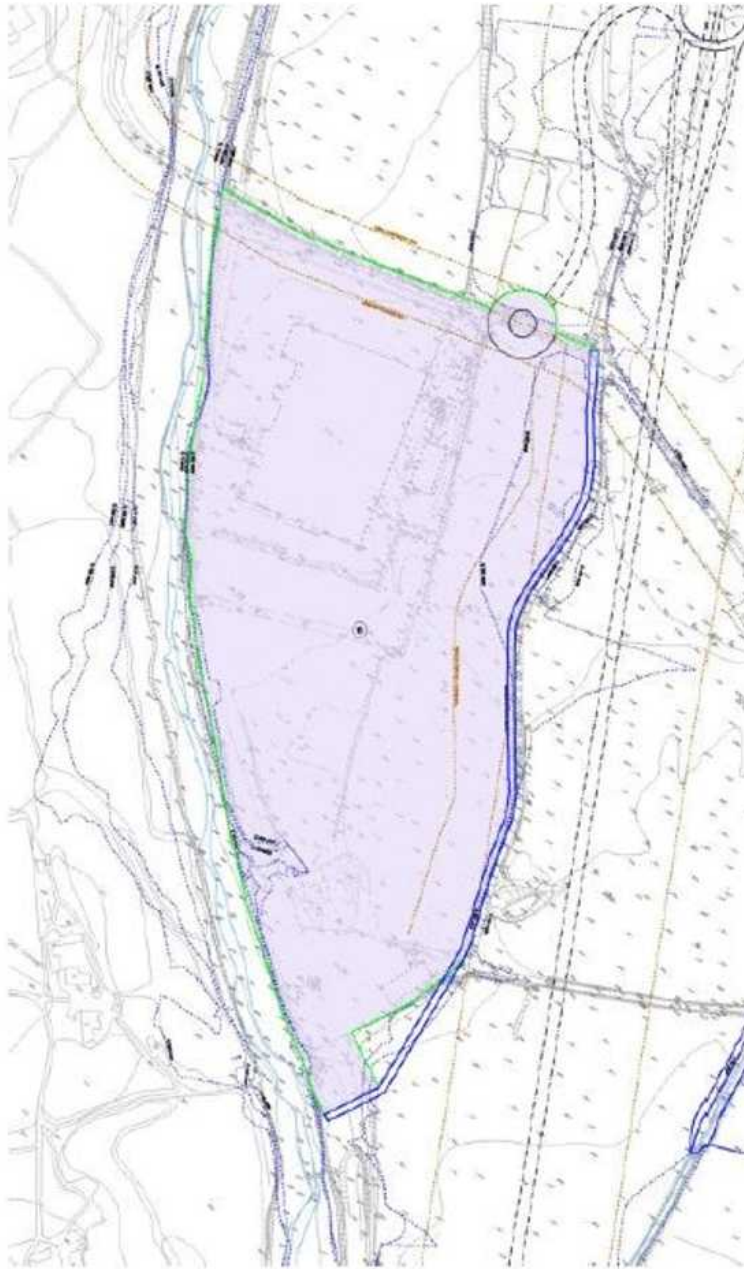
i.- Documentació gràfica



topogràfic

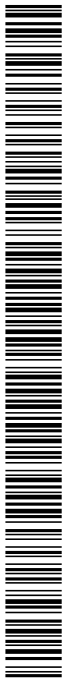


Ajuntament de
Riudarenes



plànol ordenació

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE SORTIDA S2020001544
Codi Segur de Verificació: 23f5ceea-66d4-436d-9043-fc2f6aefee4f Origen: Administració Identificador document original: ES_L01171485_2020_9415669 Data d'impressió: 09/10/2020 14:39:37 Pàgina 9 de 9		
SIGNATURES 1.- Isabel Font Mercader - DNI 43672033R (TCAT) (Arquitecta dels Serveis Tècnics del Consell Comarcal de la Selva), 06/10/2020 13:37 2.- e-NOTUM. S2020001544 09/10/2020 14:39:17		



Ajuntament de
Riudarenes