

2013/50375/N

41-98

8-3-13



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ AL SUD-4R SECTOR RIERA D'OLVAN

Gironella (El Berguedà)

FEBRER 2013



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en la sessió de 04 JUL. 2013

El secretari

Ferran Caparroz Pérez

APROVAT ^{INIC.} PEL PLE DE L'AJUNTAMENT
EN SESSIÓ DE 04/12/2012



APROVAT PEL PLE DE L'AJUNTAMENT
EN SESSIÓ DE 05/03/2013

EL SECRETARI,



ÍNDEX



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
AL SUD-4R SECTOR RIERA D'OLVAN
GIRONELLA (EL BERGUEDÀ)**

ÍNDEX

1. MEMÒRIA PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. Antecedents i planejament vigent
2. Abast i justificació de la Modificació Puntual del Pla General
3. Descripció de la Modificació Puntual del Pla General
4. Marc Jurídic
5. Estructura de la propietat
6. Quadre numèric de la Modificació
7. Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'actuació
8. Informe de sostenibilitat econòmica
9. Memòria social
10. Contingut de la Modificació

2. NORMES URBANÍSTIQUES

3. ANNEXES

- Annex 1. Planejament urbanístic. Text Refós Gener 2002
- Annex 2. Comparatiu Normativa Urbanística vigent-proposada
- Annex 3. Documentació ambiental
- Annex 4. Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació. Comparatiu del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació proposada.
- Annex 5. Informe de sostenibilitat econòmica
- Annex 6. Resum executiu
- Annex 7. Informes sectorials
- Annex 8. Informe de sostenibilitat econòmica (2). Finançament del Pont.

4. PLÀNOLS

1. Situació, emplaçament i índex de plànols (1 full) e: varies
2. Àmbit de la modificació i estructura de la propietat (1 full) e: 1/1.000
3. Planejament vigent sobre base topogràfica (1 full) e: 1/1.000
4. Planejament proposat (1 full) e: 1/1.000
5. Àmbit SUD-4R Sector Riera d'Olvan proposat (1 full) e: 1/1.000

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
AL SUD-4R SECTOR RIERA D'OLVAN
GIRONELLA (EL BERGUEDÀ)**

MEMÒRIA

0. MEMÒRIA PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

El Ple Municipal de l'Ajuntament de Gironella, en sessió de 4 de desembre de 2012, va aprovar inicialment la modificació puntual del Pla General d'Ordenació al SUD-4R Sector Riera d'Olvan. Durant el període d'informació pública no s'ha presentat cap al·legació.

L'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental del Departament de Territori i Sostenibilitat ha emès informe en el sentit que caldrà recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) i incorporar les seves prescripcions, si s'escau.

L'ACA ha emès informe en data 7 de febrer de 2013. En aquest informe conclou:

- Pel que fa a l'abastament s'informe favorablement.
- Respecte al sanejament es proposa la inclusió d'una reserva de sòl i pressupost necessari per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi. No obstant això, i en el transcurs de comunicació del projecte d'urbanització, l'ACA avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament, i en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de sanejament.
- En relació a la inundabilitat i amb les afeccions ambientals s'informa favorablement.

En el present document per l'aprovació provisional s'incorporen les prescripcions de l'Agència Catalana de l'Aigua i s'han introduït les següents esmenes o modificacions:

- Pel que fa a les determinacions gràfiques, s'ha modificat l'apartat de les Normes Urbanístiques (article 103) i s'ha grafiat el vial que dona continuïtat al carrer Moixeró en traçat discontinu, per indicar que no és normatiu. Les determinacions gràfiques normatives es grafien en traçat continu (posició de l'equipament i continuïtat de la prolongació del carrer del Pont de les Eres.
- També s'ha modificat l'article 103 de les Normes Urbanístiques en el sentit d'incorporar un nou apartat "Altres Condicions", on es recullen les indicacions de l'ACA sobre la reserva de sòl per a una depuradora o la subscripció del conveni de sanejament.



1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT

Els terrenys objecte de la modificació estan situats al sud del nucli històric de Gironella, delimitats: al nord, per la Riera d'Olvan; a l'oest, per l'Avinguda dels Països Catalans i per l'equipament de la Llar; al sud, pel barri de Les Eres; i a l'est, per terrenys que llinden amb el carrer de La Font de l'Ermida. Ocupen una superfície de 16.675 m².

El SUD-4R sector Riera d'Olvan és un àmbit residencial, definit pel Pla General d'Ordenació vigent, que classifica aquests terrenys com a sòl urbanitzable delimitat, quines determinacions venen definides a l'article 103 de les Normes Urbanístiques, i que es reproduïxen tot seguit:

SUD-4R: SECTOR RIERA D'OLVAN

1. OBJECTIUS:

Crear un sector residencial d'habitatges unifamiliars entre mitgeres formant façana amb la plaça central proposada en aquest sector.

2. ÀMBIT: Delimitat pel Passeig de la Piscina, el sector "Les Eres" i la Riera Olvan.

3. SUPERFÍCIE: 1,80 Ha.

4. DENSITAT D'HABITATGES: 40 hab./Ha.

5. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,61 m²s/m²s residencial

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Es preveu dos tipus d'edificació:

- Clau 3: habitatge plurifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50 m.*
- Clau 6: habitatge unifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50 m i parcel·la mínima de 120 m².*

8. CESSIONS:

- Zona verda: 10%*
- Equipament: 7%*

9. CONDICIONS DE GESTIÓ: Sistema d'actuació per cooperació.

En la documentació gràfica del Pla General d'Ordenació, es defineix la vialitat i també una plaça central, aquestes traces s'entenen com indicatives.

L'any 2003 l'Institut Català del Sòl va redactar un Pla Parcial de l'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan i va iniciar la seva tramitació. Les excessives càrregues del sector, que inclouen un pont sobre la Riera d'Olvan, per connectar el nou eixample del marge dret del riu Llobregat, amb el nucli antic, varen originar la presentació de moltes alegacions adduint la inviabilitat de l'actuació. Finalment, es va acordar aturar la tramitació.

Actualment, l'Ajuntament està treballant en trobar la ubicació idònia per a la implantació de la Biblioteca Municipal; en aquest sentit, s'han estudiat diversos emplaçaments i s'ha conclòs que la posició òptima són els terrenys inclosos en el sector de la Riera d'Olvan; concretament, la peça de sòl situada a la cruïlla de l'Avinguda dels Països Catalans amb el carrer del Pont de les Eres.

Per tal de poder iniciar els treballs de construcció de l'equipament, caldrà –prèviament-determinar la qualificació urbanística dels terrenys on anirà la biblioteca -com a sistema d'equipaments públics-. També es modificarà el Pla General d'Ordenació, per tal d'adaptar seva la documentació gràfica, adaptar també els estàndards de cessions del sector als previstos al TRLUC, i ajustar les càrregues urbanístiques per possibilitar la viabilitat del sector.



2. ABAST I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL

Amb aquesta modificació es pretén:

- Qualificar d'equipament públic els terrenys destinats a la futura biblioteca municipal. Són terrenys inclosos en l'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan, i en el desenvolupament de l'àmbit s'hauran d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic.

L'objectiu és poder dur a terme les obres de la futura biblioteca municipal.

- Ajustar les càrregues urbanístiques de l'àmbit SUD 4-R sector Riera d'Olvan, de manera que sigui viable econòmicament el desenvolupament urbanístic del sector. Es tracta d'avaluar els costos de desenvolupament del sector i analitzar quina part del pont de la Riera d'Olvan se li pot imputar com a càrrega.

L'objectiu és aconseguir la viabilitat econòmica d'un sector que a l'any 2003 va veure aturada la seva tramitació per l'excés dels costos de desenvolupament. Per tant cal reduir la càrrega que suposa sobre el sector el sistema general que constitueix el pont de la Riera d'Olvan i atribuir-li només un percentatge del cost total.

- Reduir lleugerament la superfície de l'àmbit SUD-4R Riera d'Olvan, per excloure uns terrenys situats al costat est, en una plataforma ubicada uns 4 m per damunt de la feixa més elevada del sector, i que ocupen una superfície de 496,37 m². El sector SUD-4R Riera d'Olvan queda amb una superfície de 16.179,45 m².
- Adaptar les cessions de la fitxa urbanística del Pla General d'Ordenació als estàndards fixats pel TRLUC, modificat per la Llei 3/2012.

3. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL

- L'àmbit SUD 4-R sector Riera d'Olvan ocupa una superfície de 16.179,45 m²; la peça de sòl de 1.300 m², situada a la confluència de l'Avinguda dels Països Catalans, amb la prolongació del carrer del Pont de les Eres, es qualifica de sistema d'equipaments públics, per tal de poder-hi construir la futura biblioteca municipal.
- Es grafia com a sistema viari indicatiu, la prolongació del carrer del Pont de les Eres i la prolongació del carrer Moixeró, fins la seva connexió amb el nucli antic, situat al marge dret de la Riera d'Olvan.

L'illa configurada per l'Avinguda dels Països Catalans, prolongació del carrer del Pont de les Eres i prolongació del carrer Moixeró, serà tota ella destinada a sistema d'espais públics, una part equipament -al sud ja s'ha determinat una porció per la biblioteca-, i una part sistema d'espais lliures. S'elimina el vial grafiat en el Pla General que travessa aquesta illa.

- Es redueixen les càrregues del sector, imputant a l'àmbit únicament el 20% del cost del pont de la Riera d'Olvan.

A l'annex 8 s'incorpora la justificació de la disponibilitat dels recursos municipals per fer front al cost del 80 % del pont.

A l'annex 4 s'inclou l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, quedant en aquestes condicions un rendiment del sòl privat aportat equivalent al de sectors propers de recent execució.



- S'adeqüen les cessions de l'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan als estàndards fixats a l'article 65, apartat 3, del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, o als mínims que fixava el PGO per aquest sector en el cas de ser superiors als del Text refós de la Llei d'urbanisme.
 - Zona verda: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície del sector.
 - Equipaments de titularitat pública: el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 7% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau.
- Es redueix l'àmbit SUD-4R per excloure uns terrenys de 496,37 m² de superfície, situats uns 4 m per damunt de la part més alta del sector i que estan més vinculats a uns masos externs situats en sòl urbà – clau 2A – amb façana al carrer de la Font de la Ermita.

Es proposa classificar el terreny de sòl urbà, amb clau 2A. La clau 2A té una edificabilitat definida per la seva ocupació en planta del 15 %, i que es pot construir en PB+2PP, el que suposa una edificabilitat de 0,45. que aplicat a la superfície de sòl urbà $0,45 \times 496,37 = 223,37$ m² sostre.

Aquest aprofitament es menor que el derivat del planejament vigent, doncs els sector SUD-4R té una edificabilitat bruta de 0,61 m²sostre/m²sòl que suposaria un sostre total de $0,61 \times 496,37 = 302,78$ m² sostre.

S'inclou a l'annex 1. Planejament urbanístic. Text Refós 2002, la normativa de la clau 2A – eixample sòl urbà (article 84).

4. MARC JURÍDIC

- Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Gironella, aprovat definitivament el 18 de setembre de 2002.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

A continuació es relacionen les diverses propietats, amb llurs propietaris i superfícies per al conjunt de l'àmbit SUD-4R del sector Riera d'Olvan. Al plànol núm. 2 hi ha una descripció gràfica d'aquestes propietats.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO AL SUD-4R SECTOR RIERA D'OLVAN, GIRONELLA

Nº	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE
01	7641522DG0574S0001IX	1.128,70
02	7641523DG0574S0001JX	1.832,83
03	7641508DG0574S0001TX	1.012,77
04	7641521DG0574S0001XX	1.776,67
05	----	171,56
06	7641511DG0574S0001TX	123,83
07	7641510DG0574S0001LX	493,05
08	7641515DG0574S0001KX	522,54
09	----	28,94
10	7641512DG0574S0001FX	383,61
11	7641516DG0574S0001RX	657,56
12	7641514DG0574S0001OX	273,21
13	76415104DG0574S0001GX	745,78
14	76415105DG0574S0001QX	4.656,11
15	76415109DG0574S0001FX	916,88
16	76415107DG0574S0001LX	818,14
17	7741102DG0574S0001LX	496,37
18	----	192,58
19	7742313DG0574S0001SX	105,38
20	7742305DG0574S0001DX	14,37
21	7742315DG0574S0001UX	72,23
22	7742304DG0574S0001RX	208,41
23	----	18,64
24	----	25,65
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT MP		16.675,72

6. QUADRE NUMÈRIC DE LA MODIFICACIÓ

ÀMBIT SUD-4R SECTOR RIERA D'OLVAN	
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ VIGENT	MODIFICACIÓ PUNTUAL PROPOSADA
Superfície : 1,80 Ha	Superfície : 1,60 Ha
Densitat d'habitatges: 40 hab/Ha	Densitat d'habitatges: 40 hab/Ha
Edificabilitat bruta: 0,61 m ² st/m ² sòl	Edificabilitat bruta: 0,61 m ² st/m ² sòl
Cessions: <ul style="list-style-type: none"> • Zona verda: 10% • Equipament: 7% 	Cessions: <ul style="list-style-type: none"> • Zona verda: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable. • Equipament: el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 7% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT DE L'ACTUACIÓ

A l'annex 4 es justifiquen les càrregues que pot assumir el sector per garantir la seva viabilitat, per comparació amb d'altres sectors col·lindants.

Així, al sector Les Eres, de recent execució, el valor residual del sòl privat aportat és de 42€/m² de sòl brut.

Per tal d'obtenir un valor similar a l'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan, se li ha d'assignar al sector un 20% del cost del port de la Riera d'Olvan. En aquestes condicions s'obté un valor residual del sòl privat aportat de 37€/m² de sòl brut.

8. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb el que s'estableix a l'article 59.3 de la Llei d'urbanisme, a l'annex 5 es justifica la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En l'informe es comprova que els ingressos són superiors a les despeses, per el que l'actuació urbanística plantejada generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament de Gironella, garantint la sostenibilitat econòmica de l'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan.

A l'annex 8. Informe de Sostenibilitat Econòmica (2). Finançament del Pont, es justifica la capacitat econòmica de l'Ajuntament per fer front al finançament del 80 % del pont.

9. MEMÒRIA SOCIAL

L'Ajuntament ha redactat el Pla Local d'Habitatge de Gironella 2009-2014 (PLH).

El planejament general de Gironella no està adaptat a la Llei d'urbanisme (TRLUC), per tant el PLH avalua la quantitat d'habitatges que deriven de l'objectiu de solidaritat urbana i defineix els mecanismes per generar la part proporcional del nombre d'habitatges destinats a polítiques socials.

El programa d'actuació del PLH de Gironella preveu que per l'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan, es reestudiï la relació densitat/edificabilitat i s'incorporin les noves reserves per habitatge protegit.

La present modificació puntual del Pla General, per un costat, és coherent amb el PLH; i per un altre, adapta les seves determinacions a la Llei d'urbanisme (TRLUC). Així, preveu que s'haurà de reservar com a mínim el 30% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, del qual com a mínim un 20% s'ha de destinar a habitatges de protecció oficial.

Quadre de reserves de sòl per habitatges protegits

m ² sòl	Edif. bruta	m ² sostre
16.000 m ²	0,61	9.760 m ²

Quadre desgloss de sòl per habitatges protegits

Habitatge lliure màxim 70%	6.832 m ² st
Habitatges HPO mínim 20%	1.952 m ² st
Altres habitatges protegits mínim 10%	976 m ² st
Total sostre	9.760 m ² st



10. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ**0. MEMÒRIA PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL****1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

1. Antecedents i planejament vigent
2. Abast i justificació de la Modificació Puntual del Pla General
3. Descripció de la Modificació Puntual del Pla General
4. Marc Jurídic
5. Estructura de la propietat
6. Quadre numèric de la Modificació
7. Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'actuació
8. Informe de sostenibilitat econòmica
9. Memòria social
10. Contingut de la Modificació

2. NORMES URBANÍSTIQUES**3. ANNEXES**

1. Planejament urbanístic. Text Refós Gener 2002
2. Comparatiu Normativa Urbanística vigent-proposada
3. Documentació ambiental
4. Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació. Comparatiu del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació proposada.
5. Informe de sostenibilitat econòmica
6. Resum executiu
7. Informes sectorials
8. Informe de sostenibilitat econòmica (2). Finançament del pont.

4. PLÀNOLS

1. Situació, emplaçament i índex de plànols
2. Àmbit de la modificació i estructura de la propietat
3. Planejament vigent sobre base topogràfica
4. Planejament proposat
5. àmbit SUD-4R Sector Riera d'Olvan proposat.

Gironella, febrer de 2013

L'Enginyer de Camins



Jordi San Millan Filbà



2. NORMES URBANÍSTIQUES



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

2. NORMES URBANÍSTIQUES

2.1. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

El sòl objecte de la present modificació afecta a una superfície total de 16.75,72 m² de terrenys amb distinta classificació i qualificació del sòl.

- Porció de 496,37 m² de sòl classificat com sòl urbà, amb la qualificació de zona d'eixample suburbà (Clau 2A).
- Porció de 16.179,45 m² de sòl classificat com sòl urbanitzable delimitat.

2.2. DETERMINACIONS PER AL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

A l'article 103 *Sectors*, de les Normes urbanístiques de la revisió del Pla General d'Ordenació de Gironella, es modifica el redactat corresponent a l'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan per el següent:

OBJECTIUS:

Crear un sector residencial d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars. La vialitat vindrà configurada per la prolongació del carrer Moixeró i del Carrer Pont de Les Eres. L'ordenació definirà una illa central destinada a sistema d'espais públics – equipaments i zones verdes. En una porció d'aquesta peça es determina la qualificació d'equipament per situar-hi la biblioteca municipal.

ÀMBIT: Delimitat pel Passeig de la Piscina, el sector "Les Eres" i la riera d'Olvan.

SUPERFÍCIE: 1,60Ha
 DENSITAT HABITATGES: 40hab/Ha
 EDIFICABILITAT BRUTA: 0,61 m²s/m² s residencial

DETERMINACIONS GRÀFIQUES:

El Pla parcial haurà de recollir la posició de l'equipament que queda determinada en el plànol normatiu així com la vialitat grafiada en traçat continu (prolongació del carrer del Pont de les Eres).

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveu dos tipus d'edificació:

- Clau 3: habitatge plurifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50m.
- Clau 6: habitatge unifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50m i una parcel·la mínima de 120m².

El sector haurà de reservar com a mínim el 30% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, del qual com a mínim un 20% s'ha de destinar a habitatge de protecció oficial.

CESSIONS:

- Zona verda: segons art. 65 TRLUC
- Equipament: segons art. 65 TRLUC (com a mínim el 7% de la superfície del sector)

CONDICIONS DE GESTIÓ:

Sistema d'actuació per cooperació

L'execució del pont sobre la riera d'Olvan no esta vinculada a les obres d'urbanització del sector. La contribució econòmica dels propietaris del sector a les obres d'aquesta infraestructura serà del 20% del cost total.

Els propietaris tenen el deure de cedir el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

ALTRES CONDICIONS:

El Pla Parcial haurà de preveure una reserva de sòl i pressupost necessari per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi. No obstant això, s'admetrà la subscripció del Conveni de sanejament si en la tramitació del Projecte d'Urbanització es viable la connexió al sistema públic de sanejament.

2.3. DETERMINACIONS PER AL SÒL URBÀ CLAU 2A

Els terrenys situats a l'est del límit de l'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan es qualifiquen amb Clau 2A, regulada a l'article 84 de les Normes urbanístiques de la Revisió del Pla General d'Ordenació de Gironella.



3. ANNEXES



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

ANNEX 1. Planejament urbanístic vigent. Text Refòs Gener 2002



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

1120

Habitatge unifamiliar aïllat de PB+1PP amb una alçada reguladora màxima de 7,00 m.(inclòs P. Sotacoberta) i parcel.la mínima de 3400 m².

Usos admesos:Residencial.

8. CESSIONS:

. zona verda 36%

9. CONDICIONS DE GESTIÓ:

Sistema d'actuació per compensació.

SUD-3R: SECTOR DE CAL BLAU

1. OBJECTIUS: Crear un sector residencial de ciutat jardí i cases amb filera.

2. ÀMBIT: Al costat del sector urbà de Cal Blau.

3. SUPERFÍCIE: 1,04 Ha.

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 34habitatges

5. DENSITAT D'HABITATGES: 33 hab/Ha

6. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,70 m²/m²s

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Es preveu un tipus d'edificació:

-Clau 6: habitatges unifamiliars en filera de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50 i parcel.la mínima de 120 m².

-Clau 5B: habitatge unifamiliar aïllat de PB+1P amb una alçada reguladora de 7,30 m. amb una parcel.la mínima de 375 m².

Usos admesos:Residencial.

8. CESSIONS:

. zona verda i equipament: 16%

9. CONDICIONS DE GESTIÓ:

Sistema d'actuació per compensació.

SUD-4R: SECTOR RIERA D'OLVAN

1. OBJECTIUS:

Crear un sector residencial d'habitatges unifamiliars entre mitgeres formant façana amb la plaça central proposada en aquest sector.

2. ÀMBIT: Delimitat pel Passeig de la Piscina , el sector "Les Eres" i la riera Olvan.

3. SUPERFÍCIE: 1,80 Ha.

4. DENSITAT D'HABITATGES: 40 hab./Ha

5. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,81 m²/m²s residencial



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Es preveu dos tipus d'edificació:

- Clau 3: habitatge plurifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50 m.
- Clau 6: habitatge unifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50 m. i parcel.la mínima de 120 m².

8. CESSIONS

- . zona verda: 10%
- . equipament: 7%

9. CONDICIONS DE GESTIÓ:

Sistema d'actuació per cooperació.

SUD-5R: SECTOR VORA-RIU (Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 13 de febrer de 1991).

1. OBJECTIUS: Crear un sector residencial d'habitatges unifamiliars de baixa densitat com a prolongació del passeig de la Piscina.
2. ÀMBIT: Delimitat pel passeig de la Piscina, el riu Llobregat, la zona anomenada de Cal Gravat i la zona d'equipaments.
3. SUPERFÍCIE: 5,58 Ha.
4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 128 habitatges
5. DENSITAT D'HABITATGES: 40 hab/Ha
6. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,40 m²/m²s residencial
0,1 m²/m²s complementari

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Es preveuen quatre tipus d'ordenació:

- Clau 3: habitatge plurifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50 m.
- Clau 5A: Habitatge unifamiliar aïllat de PB+1P amb una alçada reguladora de 7,30 m. amb una parcel.la mínima de 200 m².
- Clau 5B: Habitatge unifamiliar aïllat de PB+1P amb una alçada reguladora de 7,30 m. amb una parcel.la mínima de 375 m².
- Clau 6: habitatge unifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50 m i de PB+1P amb una alçada reguladora màxima de 7,30 m. i parcel.la mínima de 120 m².

8. CESSIONS

- . zona verda: 22%
- . equipament: 6%



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central

Art. 84 - Zona d'eixample suburbà (clau 2)

1. DEFINICIÓ

En funció del seu tipus d'ordenació i de les característiques dels edificis s'estableixen tres subzones:

- clau 2A aïllat
- clau 2B entre mitgeres illa tancada
- clau 2C entre mitgeres illa oberta

Clau 2A:

Engloba els edificis suburbans d'origen rural i els habitatges unifamiliars rodejats de jardí (verd privat), alhora de representar-los gràficament el segon tipus s'indica en una trama la zona de jardí de manteniment que es regula a l'art 128 d'aquesta normativa (subtipus 2A_m).

La seva regulació normativa té com a objectiu fer possible la rehabilitació, manteniment, l'ampliació dels masos existents, i també la construcció de noves de iguals característiques.

Clau 2B:

Es tracta d'habitatges unifamiliars amb locals annexos en planta baixa i que ha donat lloc a illes d'edificació de configuració allargada en les quals té un diferent valor la façana a la qual dona el front de parcel·la que la dels laterals. En el cas del subtipus 2B_m es tracta d'habitatges unifamiliars rodejats de jardí (verd privat) que alhora de representar-los gràficament s'indica amb una trama la zona de jardí de manteniment que es regula a l'art.128 d'aquesta normativa.

Clau 2C:

Comprèn una sèrie d'edificacions unifamiliars entre mitgeres (en forma de bloc) sense pati o jardí de caire rural amb locals annexos en planta baixa que s'han anat construint al llarg d'antics camins existents que connectaven amb la carretera de Vic principalment

2. CONDICIONS DE PARCELLACIÓ

Clau 2A:

- Parcel·la mínima: parcel·la existent

Que es trobin registrades al Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de la Revisió del Pla General.

Clau 2B i Clau 2C:

- Front mínim de parcel·la: 6,00 m.

Les parcel·les amb front mínim inferior a l'establerta per a aquesta zona, registrades al Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de la Revisió del Pla General, també seran edificables.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	2A (2A _m)	2B (2B _m)	2C
Tipus d'ordenació:	Per a les edificacions existents que es troben alineades al vial previst en la Revisió del Pla general, el tipus d'ordenació serà el "d'alineació a vial". Per a la resta el tipus d'ordenació serà el "d'edificació aïllada".	alineada a vial	

Revisió de Pla General d'Ordenació de Gironella

Ocupació:	15% (En el cas del subtipus 2A, es manté l'ocupació existent).				
Fondària edificable:	Quan el tipus d'ordenació sigui d'alineació a vial la fondària edificable serà de 12 metres des de l'alineació a vial, a partir dels quals no serà edificable ni en planta soterrani.				
Fondària edificable planta baixa:	La fondària edificable a planta baixa s'assenyala en els plànols d'ordenació a escala 1:1000.				
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:	El punt d'aplicació de l'alçada reguladora es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 47 "Regles sobre determinacions d'alçades".				
Alçada reguladora:	7,50 m	10,50 m	3,30 m	7,50 m	10,50 m
Nombre màxim de plantes:	PB+1P	PB+2P	PB	PB+1P	PB+2P
	El nombre màxim de plantes s'assenyala en els plànols d'ordenació a escala 1:1000.				
Pendent màxim de la coberta:	La pendent de la coberta serà del 30%.				
Separacions mínimes:					
- al carrer	6,00 m				
- als laterals de parcel·la	3,00 m				
Elements sortints:	S'admet voladus a partir d'una alçada de 3,70 m i el vol no major d'1/16 amplada carrer ni 1 m. de longitud. (Excepte en el barri de Cal Blau a on s'admeten els voladus i elements sortints a partir de 3 m. d'alçada sobre la rasant del carrer i el vol no major de 0,80 m ni 1/8 amplada del carrer).				
Cossos sortints:	Prohibits els cossos volats tancats i semitancats que donen a carrers menors de 8,00 m.				

Revisió de Pla General d'Ordenació de Gironella



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central

Normes urbanístiques 36

1399

Tractament façanes existents:	Tots els elements de tancament que donin a espais oberts s'hauran d'adequar com si es tractés de façanes principals. Igualment s'hauran de tractar com façanes les actuals parets mitgeres vistes que adquireixen la condició de façana.
Composició de façana:	Mantindran la mateixa composició que les edificacions existents de la zona.
Material i color de façana:	<ul style="list-style-type: none"> - Les façanes hauran de ser de material de pedra del país o arrebossats, estucats o pintats en colors pastels de les gamas de grisos, terres i ocres. - Prohibit el color blanc i els materials: aplacats ceràmics, materials sintètics, plafons de plàstic, fusteria metàl·lica sense pintar, i altres materials que no corresponguin amb el caràcter dels edificis colindants. - A la planta Baixa es prohibeixen els aplacats de qualsevol tipus.
Material i color de la coberta:	Les cobertes seran de teula àrab ceràmica manual i en el seu defecte, teula nova que doni una tonalitat de teulada similar a l'existent.
Fusteries:	De fusta o altre material que no desentoni per la seva textura o color. Els colors a utilitzar serà de la gama dels grisos, marrons i verds tradicionals.

4. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos:

Clau 2A: - Habitatge unifamiliar. Ús preferent.

- Religiós i recreatiu.

- Magatzems i Indústries de 1ª categoria en P.Baixa.

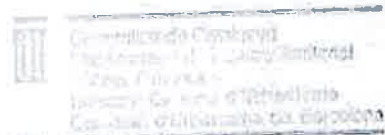
Clau 2B i Clau 2C:

- Habitatge unifamiliar d'ús preferent i habitatge plurifamiliar, assistencial, cultural i oficines, admès en qualsevol situació. Per tal de garantir la coexistència d'ambdues tipologies, els projectes tindran en compte la seva integració amb les edificacions adjacents.

- Comercial s'admet en situacions 2 i 3 en locals de menys de 200 m².

- Tallers, indústria 1ª C i 2ªC, magatzems 1ªC s'admeten en situacions 2 i 3, i en locals menors de 200 m².

- Magatzem 2ª C i transport i serveis públics s'admeten en situació 3 i en locals de menys de 200 m² i amb front a carrers de 8 m o més d'amplada.

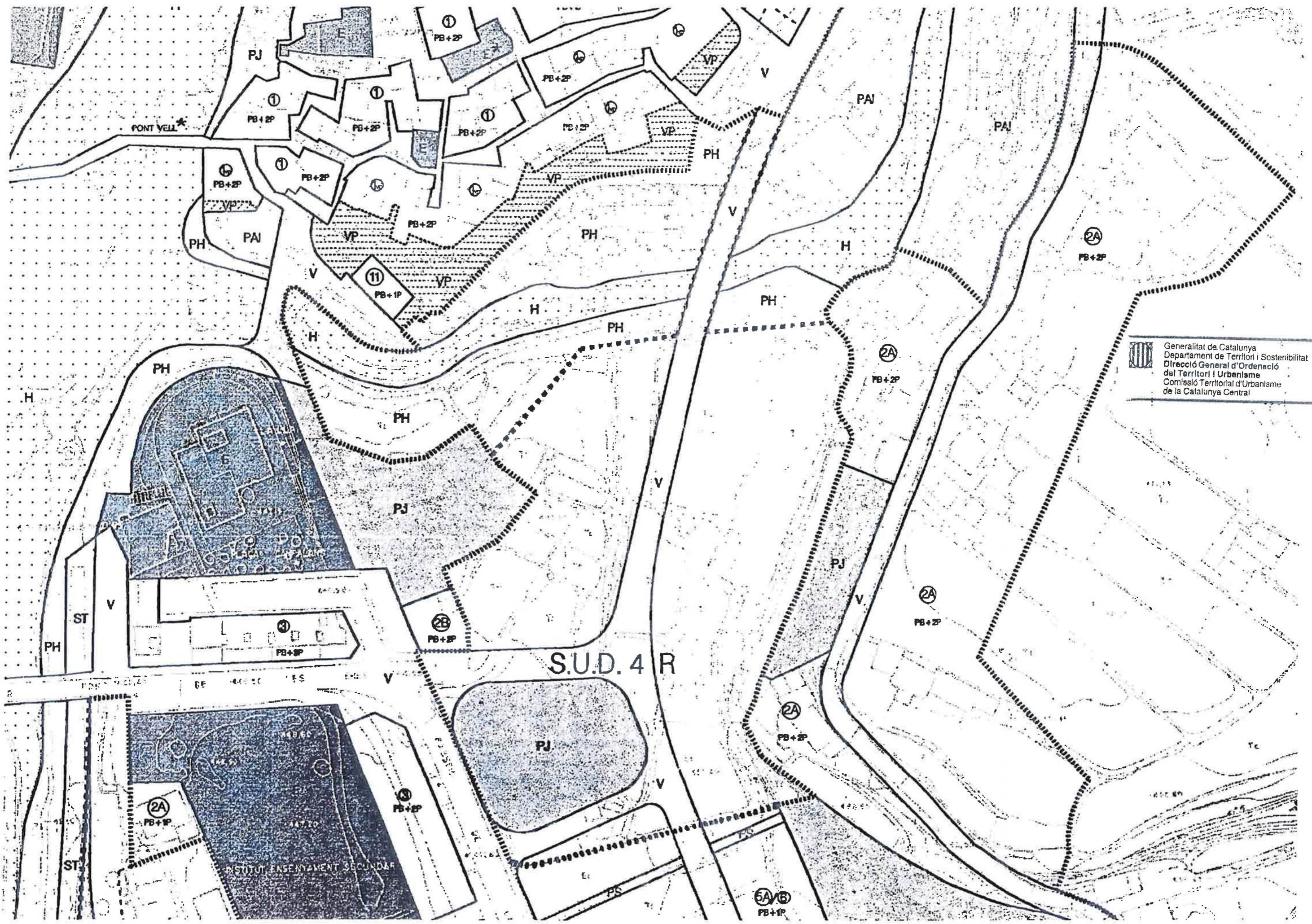


Revisió de Pla General d'Ordenació de Gironella



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Normes urbanístiques 37




 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central

ANNEX 2. Comparatiu Normativa Urbanística vigent – proposat



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

ANNEX 2. COMPARATIU NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT-PROPOSADA AL SUD-4R SECTOR RIERA D'OLVAN

PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
SUD-4R SECTOR RIERA D'OLVAN	SUD-4R SECTOR RIERA D'OLVAN
<p>1. OBJECTIUS: Crear un sector residencial d'habitatges unifamiliars entre mitgeres formant façana amb la plaça central proposada en aquest sector.</p> <p>2. ÀMBIT: Delimitat pel Passeig de la Piscina, el sector "Les Eres" i la riera d'Olvan.</p> <p>3. SUPERFÍCIE: 1,80Ha</p> <p>4. DENSITAT HABITATGES: 40hab/Ha</p> <p>5. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,61 m²s/m² s residencial</p> <p>7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS Es preveu dos tipus d'edificació:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clau 3: habitatge plurifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50m. - Clau 6: habitatge unifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50m i una parcel·la mínima de 120m² <p>8. CESSIONS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona verda: 10% - equipament: 7% <p>9. CONDICIONS DE GESTIÓ: Sistema d'actuació per cooperació</p>	<p>1. OBJECTIUS: Crear un sector residencial d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars. La vialitat vindrà configurada per la prolongació del carrer Moixeró i del Carrer Pont de Les Eres. L'ordenació definirà una illa central destinada a sistema d'espais públics – equipaments i zones verdes-. En una porció d'aquesta peça es determina la qualificació d'equipament per situar-hi la biblioteca municipal.</p> <p>2. ÀMBIT: Delimitat pel Passeig de la Piscina, el sector "Les Eres" i la riera d'Olvan.</p> <p>3. SUPERFÍCIE: 1,60Ha</p> <p>4. DENSITAT HABITATGES: 40hab/Ha</p> <p>5. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,61 m²s/m² s residencial</p> <p>6. DETERMINACIONS GRÀFIQUES: El Pla parcial haurà de recollir la posició de l'equipament que queda determinada en el plànol normatiu així com la vialitat grafiada en traçat continu (prolongació del carrer del Pont de les Eres).</p> <p>7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS Es preveu dos tipus d'edificació:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clau 3: habitatge plurifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50m. - Clau 6: habitatge unifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50m i una parcel·la mínima de 120m². <p>El sector haurà de reservar com a mínim el 30% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, del qual com a mínim un 20% s'ha de destinar a habitatge de protecció oficial.</p> <p>8. CESSIONS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona verda: segons art. 65 TRLU - equipament: segons art. 65 TRLU (com a mínim 7% de la superfície del sector) <p>9. CONDICIONS DE GESTIÓ: Sistema d'actuació per cooperació L'execució del pont sobre la riera d'Olvan no està vinculada a les obres d'urbanització del sector. La contribució econòmica dels propietaris del sector a les obres d'aquesta infraestructura serà com a màxim del 20% del cost total. Els propietaris tenen el deure de cedir el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.</p> <p>10. ALTRES CONDICIONS El Pla Parcial haurà de preveure una reserva de sòl i pressupost necessari per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi. No obstant això, s'admetrà la subscripció del Conveni de sanejament si en la tramitació del projecte d'urbanització és viable la connexió al sistema públic de sanejament</p>



ANNEX 3. Documentació ambiental



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

INFORME AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ AL SUD-4R SECTOR RIERA D'OLVAN

GIRONELLA

ÍNDEX

MEMÒRIA.

1. INTRODUCCIÓ.

- 1.1. Antecedents
- 1.2. Àmbit d'actuació.
- 1.3. Objecte de l'informe mediambiental.

2. DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES AMBIENTALS RELLEVANTS DEL SECTOR

2.1. Medi Físic.

- 2.1.1. Clima.
- 2.1.2. Qualitat de l'aire.
 - a) Contaminació atmosfèrica.
- 2.1.3. Sòls.
 - a) Descripció.
 - b) Usos actuals.
 - c) Patrimoni Geològic
- 2.1.4. Hidrologia.

2.2. Medi Biològic.

- 2.2.1. Vegetació.
- 2.2.2. Fauna

2.3. Medi Socioeconòmic.

- 2.3.1. Població.
- 2.3.2. Patrimoni històric artístic.
- 2.3.3. Paisatge.

2.4. Riscos ambientals

2.5. Legislació ambiental.

3. OBJECTIUS I MESURES PREVISTES EN ALTRES PLANS I PROGRAMES D'APLICACIÓ

4. OBJECTIUS I CRITERIS AMBIENTALS ADOPTATS EN LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

- 4.1. Ocupació i ordenació del sòl.
- 4.2. Medi atmosfèric.
- 4.3. Cicle de l'aigua.
- 4.4. Biodiversitat



- 4.5. Paisatge
- 4.6. Residus
- 5. DESCRIPCIÓ AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ D'ACORD AMB LA ORDENACIÓ PROPOSADA
 - 5.1. Planejament vigent
 - 5.2. Planejament proposat
 - 5.3. Descripció de l'ordenació
 - 5.4. Justificació de la modificació
 - 5.5. Sostenibilitat global del model d'ordenació
 - 5.6. Qualitat de l'ambient atmosfèric, contaminació acústica i lluminosa
 - 5.7. Cicle de l'aigua.
 - 5.8. Patrimoni natural, biodiversitat territorial, permeabilitat ecològica i qualitat del paisatge
 - 5.9. Gestió de residus
- 6. AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA DE JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS OBJECTIUS AMBIENTALS.
- 7. SÍNTESI

PLÀNOLS

Plànol 1. Espais d'Interès Natural,



INFORME AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ AL SUD-4R SECTOR RIERA D'OLVAN

GIRONELLA

MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ.

1.1. ANTECEDENTS.

A l'any 2003 l'Institut Català del Sòl va redactar un Pla Parcial del sector i va iniciar la seva tramitació. Les excessives càrregues del sector, que inclou un pont sobre la Riera d'Olvan per connectar amb el nucli antic, varen originar la presentació de moltes al·legacions adduint la inviabilitat de l'actuació. Finalment, es va acordar aturar la tramitació.

Actualment, l'Ajuntament està treballant en trobar la ubicació idònia per a la implantació de la futura Biblioteca Municipal; en aquest sentit, s'han estudiat diversos llocs i s'ha conclòs que l'emplaçament òptim són els terrenys inclosos en el sector de la Riera d'Olvan; concretament, la peça de sòl situada a la cruïlla de l'Avinguda dels Països Catalans amb el carrer del Pont de les Eres.

Per tal de poder procedir a la construcció de l'equipament, caldrà determinar la qualificació urbanística dels terrenys on anirà la biblioteca -com a sistema d'equipaments públics-. També es modificarà el Pla General d'Ordenació, per tal d'adaptar els estàndards de cessions del sector al TRLUC, i s'ajustaran les càrregues urbanístiques per possibilitar la viabilitat del sector.

1.2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ.

Els terrenys objecte de la modificació estan situats al sud del nucli històric de Gironella, delimitats: al nord, per la Riera d'Olvan; a l'oest, per l'Avinguda dels Països Catalans i per l'equipament de la Llar; al sud, pel barri de Les Eres; i a l'est, per terrenys que llinden amb el carrer de La Font de l'Ermita. Ocupen una superfície de 16.675 m².

1.3. OBJECTE I ABAST DE L'INFORME MEDIAMBIENTAL

L'objecte del present informe és donar a conèixer de forma general els efectes que tindrà el desenvolupament d'aquesta Modificació, d'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost de 2010, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer) i el seu Reglament, que estableixen que aquests documents han d'incorporar un informe ambiental.

La present Modificació no constitueix cap dels supòsits inclosos en l'Annex 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, de forma que la present Modificació no es troba sotmesa a avaluació ambiental.



2. DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES AMBIENTALS RELLEVANTS DEL SECTOR

2.1. MEDI FÍSIC.

2.1.1. CLIMA

El clima de Gironella es classifica com a subhumit segons l'índex d'humitat de Thornwhite.

La precipitació es situa al voltant dels 850 mm anuals amb màxims durant els mesos de tardor i primavera.

El règim de temperatures manté una mitjana anual de 12 °C amb hiverns freds i estius secs i calorosos propis de la continentalitat tot i la influència mediterrània que puja per la conca del Llobregat.

2.1.2. QUALITAT DE L'AIRE

a) Contaminació atmosfèrica

Gironella es localitza segons el Mapa de zones de qualitat de l'aire del Departament de Medi Ambient en la zona 10. Alt Llobregat.

La zona 10 es caracteritza per l'absència de àrees urbanes. La superfície urbanitzada és del 0.8% i el major focus contaminant es localitza en la central tèrmica de Cercs, ubicada uns 17km per sobre de Gironella.

L'orientació de l'eix del Llobregat de nord a sud afavoreix la formació de brises de muntanya i fins i tot de la arribada de la brisa de mar a través del riu. Aquest fet, juntament amb una pluviometria relativament abundant afavoreixen la dispersió dels contaminants.

Les emissions produïdes a banda de la central tèrmica son difuses i degudes a escasses activitats industrials, usos domèstics i el trànsit de vehicles que en les vies principals és intens.

Segons el Balanç de la Qualitat de l'aire a Catalunya de l'any 2011 a la Zona 10, Alt Llobregat, els nivells mesurats del diòxid de nitrogen, el diòxid de sofre, el monòxid de carboni, les partícules en suspensió de diàmetre inferior a 10 micres, les partícules en suspensió de diàmetre inferior a 2.5 micres, el benzè i el plom estan per sota dels valors límit establerts per la normativa vigent.

En relació amb els nivells mesurats d'arsènic, cadmi, níquel i benzo(a)pirè no s'han superat els valors objectiu establerts a la legislació.

Pel que fa als nivells d'ozó troposfèric s'ha superat 2 vegades el llindar d'informació a la població en aquest punt de mesurament, no s'ha registrat cap superació del llindar d'alerta.

Quant a l'avaluació dels nivells de la resta de contaminants, d'acord amb l'inventari d'emissions i les condicions de dispersió de la zona, s'estima que els nivells són inferiors als valors límit.

2.1.3. SÒLS

L'àmbit de la Modificació es correspon amb terrenys agrícoles d'horta i camps de secà. Associats a la part baixa de la riera d'Olvan apareix tot un petit sector d'hortes situades al voltant de la cota 445m.

La major part de l'àmbit per sobre d'aquesta cota 445m es troba ocupat per camps de conreu dedicats principalment a la producció de cereals i farratges part dels quals mantenen erms en l'actualitat.

El sector es lliure d'edificacions, llevat petites construccions auxiliars associades a la pràctica agrícola.



Figura 1. Vista general del sector sobre Ortofotomapa. Font: ICC.

a) Patrimoni geològic.

El municipi de Gironella i el seu entorn proper no acullen elements recollits en l'inventari d'Espais d'Interès Geològic.

b) Pendants.

L'àmbit de l'actuació es situa en una zona de plana associada a la zona baixa de la riera d'Olvan i la confluència amb el riu Llobregat. Els terrenys de l'àmbit mantenen en general pendents baixos inferiors al 10%. Apareixen únicament petites zones amb pendents superiors al 20%, d'una banda associats als talussos i marges de la riera d'Olvan en la zona nord de l'àmbit, i d'altra banda ens els talussos existents en la banda est de l'àmbit que delimiten la transició entre la plana de l'àmbit i la zona d'altiplà situada a l'est. En aquest marge és on s'ha realitzat l'ajust del sector SUD-4R per tal d'excloure els terrenys de fort pendent corresponents a les propietats situades a la cota del carrer de la Font de l'Ermita. Aquests terrenys de la Modificació situats a l'est del límit de l'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan es qualifiquen amb Clau 2A.



Figura 2. Mapa amb pendents superiors al 20%. Font: ICC.

2.1.4. HIDROLOGIA

El sector s'ubica en la mitja de la conca del Llobregat sobre el qual flueixen nombroses torrents i rieres de caràcter temporal que drenen el territori a banda i banda del Llobregat.

Els terrenys de la modificació s'ubiquen al marge esquerra de la riera d'Olvan pròxims a la seva confluència amb el riu Llobregat.

En la zona de Gironella no es localitza la presència d'aqüífers protegits segons el Decret 328/1988, de 11 de octubre, per el qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya (DOGC núm. 1074, de 28.11.88).

El Municipi de Gironella es troba inclòs en la zona 10 de les àrees vulnerables per la contaminació de nitrats en base a l'acord GOV/128/2009, de 28 de juliol, de revisió i designació de noves zones vulnerables en relació amb la contaminació per nitrats procedents de fonts agràries.

El sector es situa en el marge esquerra de la part final de la riera d'Olvan i es troba afectat en part per zones inundables per l'avinguda de períodes de retorn de 50, 100 i 500 anys definides en la Planificació de l'Espai Fluvial (PEF) de la Conca del riu Llobregat elaborat per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). Els espais afectats per aquestes zones inundables es corresponen amb els terrenys del nord-oest de l'àmbit corresponents a les zones d'horta.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
de Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

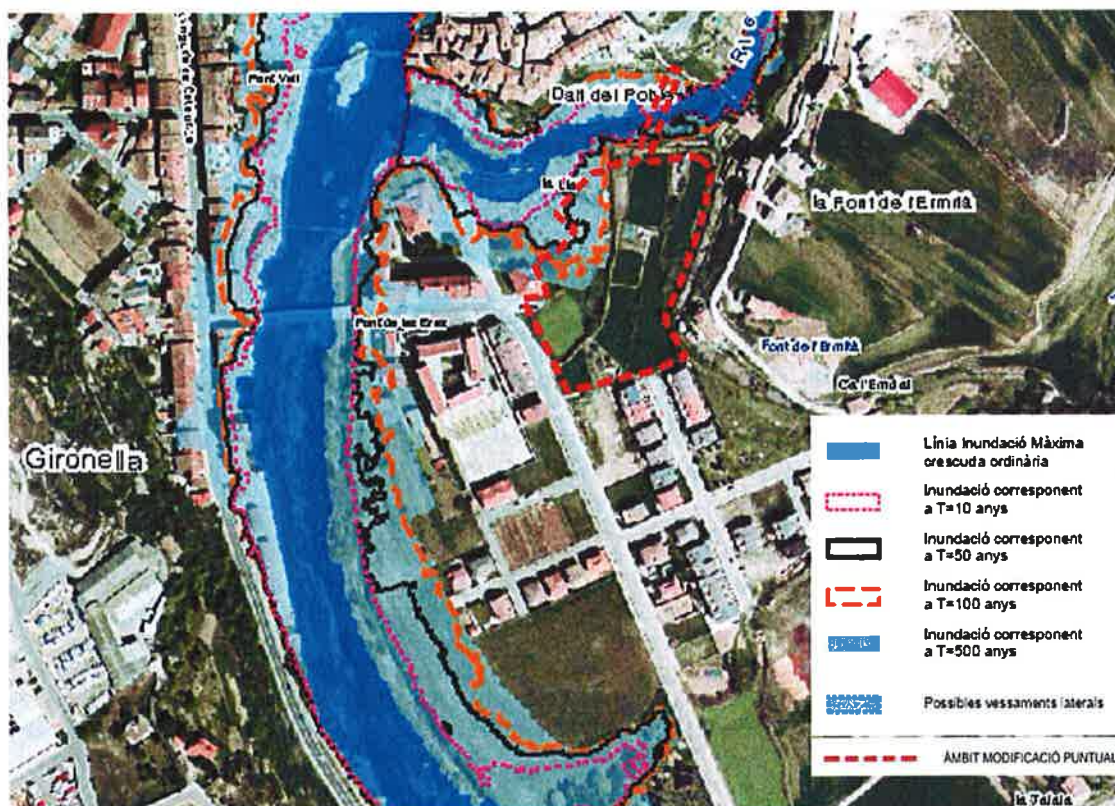


Figura 3 . Delimitació de les zones inundables. Font: PEF del Llobregat, ACA.

2.2. MEDI BIOLÒGIC.

2.2.1. VEGETACIÓ.

L'entorn del Municipi de Gironella es correspon amb els dominis de les rouredes de roure martinenc (*Buxo sempervirentis-Quercetum pubescentis*) com a màxim exponent de la vegetació potencial.

Tradicionalment l'explotació de rouredes de roure martinenc (*Quercus pubescens*) i alzinars (*Q. ilex*) va afavorir la desaparició d'aquests en favor dels espais agrícoles i la substitució per espècies més adaptables en favor de les pinedes de pinassa (*P. nigra subsp. salzmanii*) i pi roig (*Pinus sylvestris*). Les darreres dècades amb un cert abandonament de l'activitat agrícola, ramadera i forestal de la zona s'ha afavorit la regeneració de rouredes i alzinars en el sotabosc de les pinedes.

La comarca manté una important activitat agrícola de conreus herbacis de secà amb poblaments de vegetació ruderal en els marges de camps i camins que envolten els espais forestals i erms existents, formant un ampli mosaic agroforestal.

L'àmbit de la Modificació es troba plenament ocupat per aquests conreus herbacis de secà, als marges dels quals apareixen poblaments lineals de canyars, amb exemplars de oms, saücs i bardisses.

En els marges del Llobregat i zona baixa de la riera d'Olvan d'aquest tram urbà la vegetació de ribera es troba força deteriorada per canalitzacions i els propis efectes d'episodis d'inundacions puntuals que es produeixen especialment en la riera d'Olvan, durant finals d'estiu i tardor. En alguns trams de l'entorn del Llobregat i la riera d'Olvan encara es mantenen cordons de ribera corresponents a les alberes i pollancredes mediterrànies (*Populetaia albae*).

2.2.2. FAUNA.

Tot i situar-se en un entorn urbanitzat del nucli de Gironella, l'espai de la Modificació encara manté un aspecte naturalitzat a través dels camps agrícoles, i amb una bona continuïtat amb la trama agrícola i agroforestal, a través de tot el marge est del sector i a través de la pròpia riera d'Olvan. La fauna d'aquest espai doncs es compona d'espècies pròpies d'aquests espais oberts dels conreus i marges.

En torrents i rieres com la d'Olvan al límit nord del sector podem trobar gripaus comuns i corredors (*Bufo bufo* i *B. calamita*), juntament amb tòtils (*Alytes obstetricans*), granotes verdes (*Rana perezi*), reinetes (*Hyla meridionalis*) i salamandres (*Salamandra salamandra*).

D'entre les espècies de rèptils les mateixes rieres acullen exemplars de serps d'aigua i de collaret (*Natrix natrix* i *N. maura*), mentre que els espais agrícoles i marges forestals donen refugi a nombrosos exemplars de serp blanca (*Elaphe scalaris*), serp verda (*Malpolon monspessulanus*), i llargardaix ocel·lat (*Lacerta lepida*). Lligats als ambients rocosos erms i espais semiurbanitzats rurals també hi són freqüents el sargantaner gros (*Psammodromus algirus*) i el dragonet comú (*Tarentola mauritanica*).

Les aus mantenen una elevada riquesa d'espècies tant de petits passeriformes com les cadernereres (*Carduelis carduelis*), el verdum (*C. chloris*), els rossinyols (*Luscinia megarhynchos* subsp. *megarhynchos*), cueretes (*Motacilla* sp.) i els pardals comuns i montans (*Passer domesticus*, *P. montanus*) juntament amb més lligades als ambients forestals com cucuts (*Cuculus canorus*), els oriols (*Oriolus oriolus*), els gaigs (*Garrulus glandarius*), picots (*Picus viridis*, *Dendrocopos major*) i espècies generalistes com les tòrtoles comuns (*Streptopelia turtur* subsp. *turtur*) i turca (*Streptopelia decaocto* subsp. *decaocto*), les merles (*Turdus merula* subsp. *merula*), les garses (*Pica pica*) i les orenetes comuns (*Hirundo rustica*). Aprofitant l'abundància d'espais oberts i espais forestals també es nombrosa la presència de rapinyaires tan diürns com els aligots (*Buteo buteo*), xoriguers (*Falco tinnunculus*), astorets (*Accipiter gentilis*, *A. nissus*) i falcons peregrins (*Falco peregrinus*), com nocturns com les òlives (*Tyto alba*), mussols banyuts (*Asio otus*) i fins i tot el gran duc (*Bubo bubo*).

En quant als mamífers, ens els espais agrícoles i forestals hi abunden els micromamífers com els ratolins casolans (*Mus musculus*), de camp (*Mus spretus*) i de bosc (*Apodemus sylvaticus*), els talps (*Microtus* spp.), les musaranyes (*Sorex* spp.).

Com a predadors en aquest entorn podríem trobar la guineu (*Vulpes vulpes*), o la mustela (*Mustela nivalis*).

2.3. MEDI SOCIOECONÒMIC.

2.3.1. POBLACIÓ

El municipi de Gironella, es situa en la banda sud del Berguedà centrat en l'eix del Llobregat com a principal artèria de la comarca.

El municipi manté una població lleugerament superior als 5.000 habitants que avui en dia, fruit de l'abandonament de l'activitat tèxtil de les colònies es dediquen majoritàriament al sector serveis i al comerç.

Encara és manté una certa activitat tèxtil lluny de l'esplendor del segle XIX i primera meitat del S. XX.

2.3.2. PATRIMONI HISTÒRIC ARTÍSTIC

El Patrimoni històric de Gironella ric lligat d'una banda a l'arquitectura medieval, mostra de la qual són el Pont Vell de Gironella i l'Església Vella de Santa Eulàlia, i l'altre lligat a l'esplendor de l'època industrial de gran presència al municipi amb tres colònies: Cal Bassacs, Cal Metre i Viladomiu amb elements arquitectònics d'interès com les antigues fàbriques i les anomenades Torres dels Amos.

L'àmbit de la Modificació es situa a prop del casc antic de Gironella, separat per la riera d'Olvan.



2.3.3. PAISATGE

El paisatge de Gironella es troba estretament lligat a la presència del riu Llobregat com a via principal de comunicació i desenvolupament econòmic que ha suposat l'estructuració i concentració de l'activitat humana al voltant d'aquest eix.

L'eix del Llobregat doncs allotja els nuclis urbans principals de la zona que es desenvolupen als marges d'aquest i on també destaca la presència de les antigues colònies tèxtils que constituïen en el seu temps nuclis gairebé independents, molts dels quals es troben ara completament abandonats de forma que la població s'ha concentrat en els nuclis urbans, com Gironella.

Aquesta concentració de nuclis urbans, nuclis industrials (actualment sense activitat) i infraestructures al voltant de l'eix del Llobregat suposa un gran contrast amb el territori que l'envolta dominat per les àmplies extensions agroforestals que s'estenen des de la plana central fins a les serres subpirinenques i que es caracteritzen per un poblament baix i dispers al llarg del territori.

El sector objecte de la present Modificació es troba al peu del casc antic del nucli de Gironella, en la zona de confluència de la riera d'Olvan amb el riu Llobregat.

2.4. RISCOS AMBIENTALS

El sector es situa en el marge esquerra de la part final de la riera d'Olvan i es troba afectat en part per zones inundables per l'avinguda de períodes de retorn de 50, 100 i 500 anys definides en la Planificació de l'Espai Fluvial (PEF) de la Conca del riu Llobregat elaborat per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

El Municipi de Gironella es troba inclòs en la zona 10 de les àrees vulnerables per la contaminació de nitrats en base a l'acord GOV/128/2009, de 28 de juliol, de revisió i designació de noves zones vulnerables en relació amb la contaminació per nitrats procedents de fonts agràries.

El municipi de Gironella està classificat com a zona d'alt risc d'incendi forestal d'acord amb el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

L'àmbit de la Modificació Puntual s'inclou en el perímetre de protecció prioritària per a la prevenció d'incendis forestals B10 Moianès-Lluçanès.

D'acord amb el mapa de perill bàsic d'incendi forestal del Departament de Medi Ambient, aquest àmbit se situa sobre terrenys que presenten risc baix.

2.5. LEGISLACIÓ AMBIENTAL

El sector d'estudi de la Riera d'Olvan no s'inclou en cap àrea definida per les diferents figures de protecció.

No s'inclou en cap àrea del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN). Al Oest i Nord de la zona, en els municipis veïns de Casserres i Avià es localitza l'Espai d'Interès Natural Els Tres Hereus.

No inclou espais de la Xarxa Natura 2000.

L'àmbit de la Modificació no inclou la presència d'hàbitats d'interès comunitari segons les Directives 92/43/CEE, 97/62/CEE. Segons les bases cartogràfiques dels hàbitats a Catalunya, consultable a través del sistema de informació geogràfica (SIG) MiraMon, del Departament de Medi Ambient i Habitatge, actualment en els marges del Llobregat en la zona de la confluència amb la riera d'Olvan els hàbitats existents són els següents:

- 92A0. Alberedes salzedes i altres boscos de ribera. Que es localitzen en l'entorn de la ribera del Riu Llobregat.



- 6430. Herbassars higròfils, tant de marges i vorades com de l'alta muntanya. Que es localitzen la zona urbana de Gironella als marges del Llobregat, substituint els boscos de ribera, més desenvolupats.

El sector no afecta cap espai inventariat com a zona humida inclòs a la llista del Conveni de Ramsar, ni a cap espai d'interès geològic o aqüífer protegit.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

3. OBJECTIUS I MESURES PREVISTES EN ALTRES PLANS I PROGRAMES D'APLICACIÓ

En l'àmbit de la present Modificació són aplicables les determinacions establertes al Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), aprovat definitivament per acord de Govern de la Generalitat de Catalunya, de 16 de setembre de 2008.

Incorpora 12 objectius ambientals jerarquitzats per ordre de prioritats.

Objectius ambientals prioritàris

- **Objectiu 8:** Adequar els creixements i les activitats a la disponibilitat d'aigua, i donar directrius per al consum responsable i la conservació i millora de la qualitat de l'aigua.
- **Objectiu 7:** Protecció de les zones actives en el cicle de l'aigua, amb una atenció especial a les àrees de recàrrega dels aqüífers.
- **Objectiu 6:** Deixar lliures les zones subjectes a major risc ambiental, especialment pel que fa als riscos geològics.
- **Objectiu 2:** Garantir la permeabilitat ecològica i la conservació de la biodiversitat del conjunt de la matriu territorial.
- **Objectiu 3:** Ser eficients en el consum de sòl, especialment de sòl de valor intrínsec i funcional.

Objectius ambientals rellevants

- **Objectiu 11:** Protegir els paisatges i donar directrius per a conservar i millorar la qualitat del paisatge en la totalitat del territori.
- **Objectiu 1:** Protegir els espais naturals de valor intrínsec a escala nacional, regional i comarcal i garantir la seva connexió territorial i ecològica mitjançant un sistema d'espais oberts de protecció especial.
- **Objectiu 4:** Protegir els sòls més fèrtils i de major valor agrícola de l'Anoia, el Bages i l'Osona
- **Objectiu 5:** Protegir el sòl forestal de valor per raons de biodiversitat, protecció del sòl, funcions hidrològiques i com a embornals de gasos d'efecte hivernacle.

Objectius ambientals secundaris

- **Objectiu 12:** Protegir el patrimoni històric i cultural
- **Objectiu 9:** Reducció o no increment de les emissions de gasos d'efecte hivernacle, mitjançant la potenciació de modes de transport més eficients i de models d'assentaments més compactes.
- **Objectiu 10:** Preparar la regió per mitigar els efectes negatius del canvi climàtic.



4. OBJECTIUS I CRITERIS AMBIENTALS ADOPTATS EN LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

4.1. OCUPACIÓ I ORDENACIÓ DEL SÒL

Objectius ambientals	Criteri ambientals	Mesura concreta de la MP
Racionalitzar el consum i ús del sòl d'acord amb models urbanístics eficients i atenent als condicionants ambientals existents.	Establir la zonificació i els usos del sector potenciant la seva plurifuncionalitat i autonomia integrant la ordenació en la planificació municipal d'usos i mobilitat.	Concentració dels equipaments en zones centralitzades de la població i al voltant d'altres equipaments ja existents.
	Adaptació a la morfologia dels terrenys existents.	La topografia del sector facilita l'adaptació topogràfica de les actuacions. S'exclou de l'àmbit del sector SUD-4R el marge est de l'àmbit de la Modificació format per una zona de talús de fort pendent.

4.2. MEDI ATMOSFÈRIC

Objectius ambientals	Criteri ambientals	Mesura concreta de la MP
Prevenició i correcció d'immissions i de fonts contaminants.	Establir requeriments de disseny i constructius dels conductes d'evacuació.	Aplicació en els projectes derivats el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i com a mínim les disposicions del Decret 21/2006 pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, per establir aquesta regulació.
Protegir a les persones dels focus contaminants	Mantenir la població a nivells acústics i de contaminació permesos per la legislació.	Caldrà donar compliment a la legislació ambiental en matèria de contaminació atmosfèrica: <ul style="list-style-type: none"> • Llei 22/1983 de 02-11-1983 de Protecció de l'Ambient Atmosfèric. • Decret 322/1987, de 23-09-1987, de desplegament de la Llei 22/1983, de 21-11-1983, de Protecció de l'Ambient Atmosfèric. Caldrà donar compliment a la legislació ambiental en matèria de contaminació acústica: <ul style="list-style-type: none"> • Llei 16/2002, de 28-06-2002, de protecció contra la contaminació acústica. • Decret 176/2009, de 10-11-2009, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei



		16/2002, de 28-06-2002, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos.
Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior (públic i privat) i evitar-ne els fluxos a l'hemisferi superior i la intrusió lumínica.	Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior (públic i privat) i evitar-ne els fluxos a l'hemisferi superior i la intrusió lumínica.	<p>Caldrà donar compliment a la legislació ambiental en matèria de contaminació lluminosa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Llei 6/2001, de 31-05-2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn. • Decret 82/2005 de 03-05-2005, que aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001 de 31-05-2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

4.3. CICLE DE L'AIGUA

Objectiu específic	Criteri d'ordenació/reglamentació	Mesura concreta de la MP
Fomentar l'estalvi i reutilització de l'aigua	Evitar pèrdues en la distribució	Minimitzar la longitud de xarxa de distribució, amb qualitat suficient per evitar pèrdues.
	Implantar en espais verds públics una xarxa separativa d'aigües de pluja, així com l'ús de sistemes d'emmagatzematge i reutilització adequats.	<p>Instal·lació de programadors pel reg de les zones verdes. S'instal·laran programadors per controlar la durada i freqüència del reg en zones verdes, evitant regar durant les hores centrals del dia, ja que l'evaporació és superior en aquesta franja horària.</p> <p>Utilització d'espècies adaptades bioclimàticament per la minimització de les necessitats de reg.</p>
	Previsió de les xarxes de sanejament adequades.	Aplicació en els projectes derivats del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i com a mínim les disposicions del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis per establir aquesta regulació.
Preservar i millorar la continuïtat del flux i la qualitat de l'aigua.	Garantir la continuïtat dels fluxos	<p>La Modificació preveu la creació de la parcel·la d'equipament fora de les zones inundables determinades pel PEF.</p> <p>El planejament derivat haurà de garantir la qualificació adient dels espais inundables dins del sector.</p>

4.4. BIODIVERSITAT

Objectiu específic	Criteri d'ordenació/reglamentació	Mesura concreta de la MP
Preservar els elements de valor natural.	Preservar els elements de valor natural.	La Modificació no afecta els espais de Protecció Hidrològica de la Riera d'Olvan.
	Preservar la connectivitat entre espais d'interès natural.	Preservar les Reserves de protecció Hidrològica de l'entorn de la riera d'Olvan com a zones d'interès natural i de connectivitat ecològica.
Integració de criteris ambientals que consideren cicle de vida dels materials	Criteris ambientals en el projecte derivats	Dissenyar el mobiliari urbà i de l'activitat amb materials d'empreses que garanteixen que l'origen de la fusta no prové de tals il·legals o que són de compra verda (per exemple amb distintiu FSC - <i>Forest Stewardship Council</i> -, que garanteix que els productes de fusta amb aquesta certificació provenen de boscos o plantacions forestals gestionades correctament des del punt de vista social, econòmic i ambiental).

4.5. PAISATGE

Objectiu específic	Criteri d'ordenació/reglamentació	Mesura concreta de la MP
Preservació del paisatge	Integrar paisatgísticament el sector.	La ordenació preveu la continuïtat de la trama urbana i concentra les zones d'equipament al voltant dels accessos al sector i altres zones d'equipaments del nucli. Adaptació de la urbanització i la edificació a la morfologia existent i tractament adequat dels talussos generats. Garantir el tractament paisatgístic dels espais lliures amb la revegetació i plantació d'espècies autòctones com les existents en l'entorn.

4.6. GESTIÓ DE RESIDUS

Objectiu específic	Criteri d'ordenació/reglamentació	Mesura concreta de la MP
Fomentar la separació en origen dels residus sòlids urbans.	Preveure en els habitatges, edificis i establiments els espais adequats per a la recollida selectiva de residus.	Aplicació en els projectes derivats el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i com a mínim les disposicions del Decret 21/2006 pel qual es



INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ AL SUD-4R
SECTOR RIERA D'OLVAN

		<p>regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, per establir aquesta regulació.</p> <p>Previsió d'espais en l'interior de les parcel·les industrials per la implantació dels sistemes de recollida necessaris i adaptats per a cada activitat.</p> <p>Caldrà donar compliment a la legislació ambiental en matèria de residus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus. • Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.
<p>Ordenar el desenvolupament de l'activitat constructiva amb l'objectiu de minimitzar els impactes associats als materials utilitzats i fomentar-ne la durabilitat, la reutilització i el reciclatge.</p>	<p>Evitar la utilització de materials amb forts impactes ambientals de fabricació i d'aquells potencialment perillosos per a la salut.</p>	<p>Aplicació en els projectes derivats el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i com a mínim les disposicions del Decret 21/2006 pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, per establir aquesta regulació.</p>

5. DESCRIPCIÓ AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ D'ACORD AMB L'ALTERNATIVA D'ORDENACIÓ PROPOSADA

5.1. PLANEJAMENT VIGENT

El SUD-4R sector Riera d'Olvan és un àmbit residencial, definit pel Pla General d'Ordenació vigent, que classifica aquests terrenys com a sòl urbanitzable delimitat, quines determinacions venen definides a l'article 103 de les Normes Urbanístiques, i que es reproduïxen tot seguit:

SUD-4R: SECTOR RIERA D'OLVAN

1. OBJECTIUS:

Crear un sector residencial d'habitatges unifamiliars entre mitgeres formant façana amb la plaça central proposada en aquest sector.

2. ÀMBIT: *Delimitat pel Passeig de la Piscina, el sector "Les Eres" i la Riera Olvan.*

3. SUPERFÍCIE: 1,80 Ha.

4. DENSITAT D'HABITATGES: 40 hab./Ha.

5. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,61 m²s/m²s residencial

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Es preveu dos tipus d'edificació:

- *Clau 3: habitatge plurifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50 m.*
- *Clau 6: habitatge unifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50 m i parcel·la mínima de 120 m².*

8. CESSIONS:

- *Zona verda: 10%*
- *Equipament: 7%*

9. CONDICIONS DE GESTIÓ: *Sistema d'actuació per cooperació.*

En la documentació gràfica del Pla General d'Ordenació, es defineix la vialitat i també una plaça central, aquestes traces s'entenen com indicatives.

5.2. PLANEJAMENT PROPOSAT

El planejament proposar preveu reduir lleugerament la superfície de l'àmbit SUD-4R Riera d'Olvan, per excloure uns terrenys situats al costat est, en una plataforma ubicada uns 4 m per damunt de la feixa més elevada del sector, i que ocupen una superfície de 496,37 m². El sector SUD-4R Riera d'Olvan queda amb una superfície de 16.179,45 m².

S'adeqüen les càrregues i els paràmetres de les cessions del sector SUD-4R Riera d'Olvan :

OBJECTIUS:

Crear un sector residencial d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars. La vialitat vindrà configurada per la prolongació del carrer Moixeró i del Carrer Pont de Les Eres. L'ordenació definirà una illa central destinada a sistema d'espais públics – equipaments i zones verdes. En una porció d'aquesta peça es determina la qualificació d'equipament per situar-hi la biblioteca municipal.

ÀMBIT: *Delimitat pel Passeig de la Piscina, el sector "Les Eres" i la riera d'Olvan.*

SUPERFÍCIE: 1,60Ha

DENSITAT HABITATGES: 40hab/Ha

EDIFICABILITAT BRUTA: 0,61 m²s/m²s residencial

DETERMINACIONS GRÀFIQUES:



El Pla parcial haurà de recollir la posició de l'equipament que queda determinada en el plànol normatiu així com la vialitat grafiada (prolongació dels carrers Moixeró i del Pont de les Eres).

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveu dos tipus d'edificació:

- Clau 3: habitatge plurifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50m.
- Clau 6: habitatge unifamiliar entre mitgeres de PB+2P amb una alçada reguladora màxima de 9,50m i una parcel·la mínima de 120m².

El sector haurà de reservar com a mínim el 30% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, del qual com a mínim un 20% s'ha de destinar a habitatge de protecció oficial.

CESSIONS:

- Zona verda: segons art. 65 TRLUC
- Equipament: segons art. 65 TRLUC (com a mínim el 7% de la superfície del sector)

CONDICIONS DE GESTIÓ:

Sistema d'actuació per cooperació

L'execució del pont sobre la riera d'Olvan no està vinculada a les obres d'urbanització del sector. La contribució econòmica dels propietaris del sector a les obres d'aquesta infraestructura serà del 20% del cost total.

Els propietaris tenen el deure de cedir el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

En el sector SUD-4R Riera d'Olvan, la peça de sòl de 1.210 m², situada a la confluència de l'Avinguda dels Països Catalans, amb la prolongació del carrer del Pont de les Eres, es qualifica de sistema d'equipaments públics, per tal de poder-hi construir la futura biblioteca municipal.

La porció de 496,37 m² exclosa de l'àmbit del sector SUD-4R Riera d'Olvan, és classificat com sòl urbà, amb la qualificació de zona d'eixample suburbà (Clau 2A), regulada a l'article 84 de les Normes urbanístiques de la Revisió del Pla General d'Ordenació de Gironella.

5.3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

- L'àmbit SUD 4-R sector Riera d'Olvan ocupa una superfície de 16.179,45 m²; la peça de sòl de 1.210 m², situada a la confluència de l'Avinguda dels Països Catalans, amb la prolongació del carrer del Pont de les Eres, es qualifica de sistema d'equipaments públics, per tal de poder-hi construir la futura biblioteca municipal.
- Es grafa com a sistema viari indicatiu, la prolongació del carrer del Pont de les Eres i la prolongació del carrer Moixeró, fins la seva connexió amb el nucli antic, situat al marge dret de la Riera d'Olvan.

L'illa configurada per l'Avinguda dels Països Catalans, prolongació del carrer del Pont de les Eres i prolongació del carrer Moixeró, serà tota ella destinada a sistema d'espais públics, una part equipament -al sud ja s'ha determinat una porció per la biblioteca-, i una part sistema d'espais lliures. S'elimina el vial grafiat en el Pla General que travessa aquesta illa.

- Es redueixen les càrregues del sector, imputant a l'àmbit únicament el 20% del cost del pont de la Riera d'Olvan.
- S'adeqüen les cessions de l'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan als estàndards fixats a l'article 65, apartat 3, del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, o als mínims que fixava el PGO per aquest sector en el cas de ser superiors als del Text refós de la Llei d'urbanisme.



- Zona verda: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície del sector.

- Equipaments de titularitat pública: el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 7% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau.

5.4. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

Actualment, l'Ajuntament està treballant en trobar la ubicació idònia per a la implantació de la futura Biblioteca Municipal; en aquest sentit, s'han estudiat diversos llocs i s'ha conclòs que l'emplaçament òptim són els terrenys inclosos en el sector de la Riera d'Olvan; concretament, la peça de sòl situada a la cruïlla de l'Avinguda dels Països Catalans amb el carrer del Pont de les Eres, per la posició centralitzada i la proximitat amb altres equipaments municipals.

Amb aquesta modificació es pretén:

- Qualificar d'equipament públic els terrenys destinats a la futura biblioteca municipal. Són terrenys inclosos en l'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan, i en el desenvolupament de l'àmbit s'hauran d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic.

L'objectiu és poder dur a terme les obres de la futura biblioteca municipal.

- Ajustar les càrregues urbanístiques de l'àmbit SUD 4-R sector Riera d'Olvan, de manera que sigui viable econòmicament el desenvolupament urbanístic del sector. Es tracta d'avaluar els costos de desenvolupament del sector i analitzar quina part del pont de la Riera d'Olvan se li pot imputar com a càrrega.

L'objectiu és aconseguir la viabilitat econòmica d'un sector que a l'any 2003 va veure aturada la seva tramitació per l'excés dels costos de desenvolupament.

- Reduir lleugerament la superfície de l'àmbit SUD-4R Riera d'Olvan, per excloure uns terrenys situats al costat est, en una plataforma ubicada uns 4 m per damunt de la feixa més elevada del sector, i que ocupen una superfície de 496,37 m². El sector SUD-4R Riera d'Olvan queda amb una superfície de 16.179,45 m².
- Adaptar les cessions de la fitxa urbanística del Pla General d'Ordenació als estàndards fixats pel TRLUC, modificat per la Llei 3/2012.

5.5. SOSTENIBILITAT GLOBAL DEL MODEL D'ORDENACIÓ

L'ordenació proposada no preveu la creació de noves peces urbanitzables, si no que únicament preveu una concreció de les peces de sòl destinada a equipaments públics d'acord a les necessitats municipals, que permeti concentrar el nou equipament previst de la biblioteca municipal en una posició centralitzada del nucli al voltant d'altres equipaments ja existents.

D'altra banda la Modificació permet ajustar els paràmetres d'aconseguir la viabilitat econòmica del sector i adaptar les cessions als estàndards fixats pel TRLUC, modificat per la Llei 3/2012.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

5.6. QUALITAT DE L'AMBIENT ATMOSFÈRIC, CONTAMINACIÓ ACÚSTICA I LLUMINOSA

Donat que la modificació puntual únicament preveu una reordenació dels paràmetres urbanístics i els, aquesta no comporta modificacions a nivell d'ordenació que puguin afectar la qualitat atmosfèrica del sector respecte el planejament vigent.

En qualsevol cas el planejament i projectes derivats de desenvolupament del sector hauran de definir els sistemes i tecnologies d'urbanització i edificació del sector que permetin maximitzar l'eficiència energètica i mantenir la qualitat atmosfèrica, acústica i lluminosa del sector d'acord a la legislació vigent.

5.7. CICLE DE L'AIGUA

La ordenació prevista de la present modificació preveu la concreció d'una peça d'equipaments fora de les zones inundables de la riera d'Olvan que afecten el marge nord-oest del sector.

El desenvolupament del Pla Parcial del sector haurà de tractar aquestes zones inundables amb la qualificació urbanística adient per tal de garantir la correcta funcionalitat hidrològica.

En qualsevol cas el planejament i projectes derivats de desenvolupament del sector hauran de definir els sistemes i tecnologies d'urbanització i edificació del sector, que en tot cas, s'hauran de sotmetre a la normativa vigent en matèria d'activitats, abastament d'aigua i gestió i tractament d'aigües residuals.

5.8. PATRIMONI NATURAL, BIODIVERSITAT TERRITORIAL, PERMEABILITAT ECOLÒGICA I QUALITAT DEL PAISATGE

El sector es manté al marge de les proteccions hidrològiques de la riera d'Olvan, com a zona de major interès natural i ecològic. El planejament derivat haurà de garantir la qualificació adient dels espais inundables que permetin millorar i ampliar aquests espais de protecció en l'entorn de la riera d'Olvan i la seva desembocadura.

La ordenació del sector, tot i no incorporar en el seu àmbit elements d'interès patrimonial, haurà de garantir la preservació de la integritat paisatgística de la zona. La preservació dels entorns de la riera d'Olvan, serveix alhora per preservar els seus valors hidrològics i naturals, i per facilitar la transició i separació entre el casc històric del nucli situat a una cota més elevada sobre el marge dret de la riera d'Olvan i el nou sector residencial a una cota inferior sobre el marge esquerra de la riera.

5.9. GESTIÓ DE RESIDUS

Al igual que els vectors anteriors, el planejament i projectes derivats s'hauran d'adaptar, en qualsevol cas, a la normativa vigent d'activitats i residus.



6. AVALUACIÓ GLOBAL DE LA MODIFICACIÓ DE JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS OBJECTIUS AMBIENTALS

A continuació es mostra la verificació dels objectius ambientals aplicables:

Objectius ambientals aplicables	Implantació / Adaptació
Model d'ordenació i ocupació del sòl	
Models d'ordenació urbanística eficients pel que fa a la funcionalitat i el consum de recursos	Realització d'estudis ambientals. Informe ambiental de la Modificació Concentració dels equipaments públics en una posició centralitzada del nucli, amb altres equipaments escolars i esportius.
Ambient atmosfèric	
Optimitzar la eficiència energètica de l'ordenació urbanística i de les edificacions garantint la reducció de la seva contribució al canvi climàtic.	El desenvolupament de la Modificació i posteriors projectes constructius, especificarà les mesures previstes per la minimització del consum energètic i la producció d'energies renovables, així com les tecnologies per minimitzar els impactes acústics i lluminosos Aplicació del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).
Cicle de l'Aigua	
Prevenir riscos hidrològics Fomentar l'estalvi de l'aigua en la urbanització i l'edificació Preservar i millorar la qualitat dels recursos hídrics	Preservació de l'entorn de la riera d'Olván i les zones inundables. El planejament derivat haurà de qualificar de forma adient els espais afectats per les franges d'inundabilitat. Aplicació del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).
Biodiversitat	
Establir un sistema d'espais lliures que preservin la diversitat de valors naturals i estiguin connectats amb les xarxes urbanes i territorials exteriors	La ordenació preservarà l'entorn de la riera d'Olván com a eix de major valor natural i de connectivitat ecològica.
Paisatge	
Garantir la integració paisatgística de la urbanització i l'edificació.	Adaptar la ordenació del sector mantenint l'entorn de la riera d'Olván com a frontera i espai de transició entre el casc històric del nucli i el nou sector residencial.
Gestió de Residus	
Implantar l'equipament i els sistemes de disseny adients per a la reutilització i la recollida selectiva dels residus. Promoure en els edificis la previsió d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus.	S'adoptaran mesures encaminades a una eficient gestió dels mateixos, sempre sota els principis bàsics i generals de consum mínim i reciclatge màxim. Aplicació del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

La modificació puntual del Pla General d'Ordenació al sector SUD-4R Riera d'Olván es considera compatible amb el compliment dels objectius ambientals.

7. SÍNTESI

El present Informe Ambiental de la Modificació de puntual del P.G.O. al sector SUD-4R Riera d'Olvan té per objecte, principalment, determinar els possibles efectes derivats del desenvolupament d'aquesta.

El sector SUD-4R Riera d'Olvan és un sector de sòl urbanitzable situat en el marge esquerra de la riera d'Olvan en la zona propera a la confluència amb el riu Llobregat, actualment ocupada per una plana agrícola força planera amb feixes a diferents nivells, envoltada de la trama urbana de Gironella. El marge nord-oest del sector es troba afectat en part per les franges inundables de la riera d'Olvan definides a nivell del PEF de la Conca del riu Llobregat.

La proposta de modificació, doncs, és plenament compatible, donat que no comporta generació de nous sectors de sòl urbanitzable, sinó que únicament preveu una concreció de la peça de sòl destinada a equipaments públics i regularització i adequació dels paràmetres i les cessions a la normativa vigent. Aquesta modificació permet concentrar els equipaments públics d'acord a les necessitats municipals per ubicar-hi la biblioteca pública en un entorn centralitzat del nucli amb altres equipaments escolars i esportius.

Els principals impactes previstos pel desenvolupament seran doncs els derivats d'una transformació dels sòls agrícoles en un nou sector residencial que s'integrarà plenament en la trama urbana del nucli.

El planejament derivat del sector haurà de garantir la correcta qualificació dels espais afectats per les zones inundables, que alhora serviran com a protecció de l'entorn de la riera d'Olvan com a zona de major interès natural i ecològic.

Gironella octubre 2012

L'Enginyer de Forest

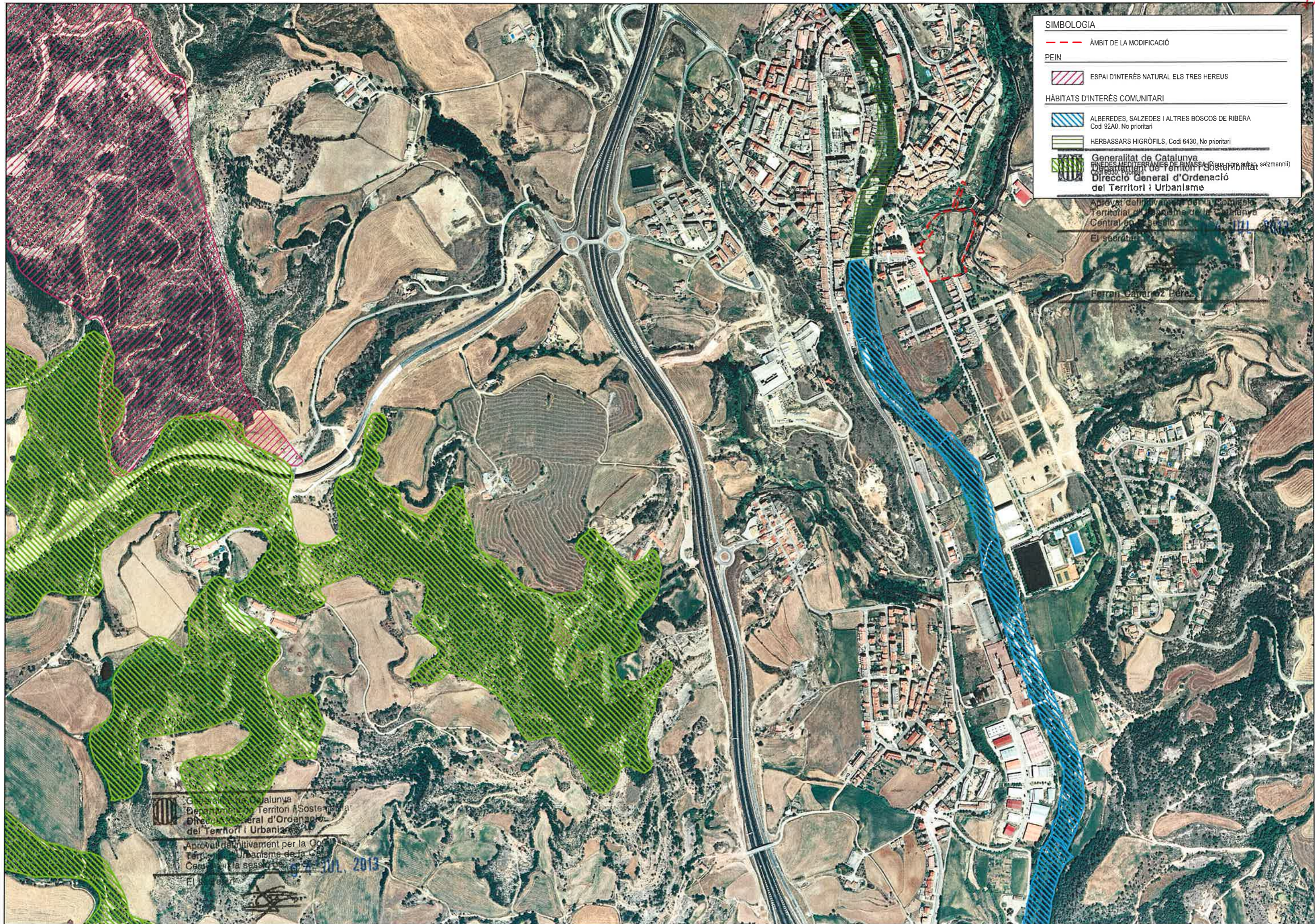
Javier Sotomayor

L'Enginyer de Camins

Jordi San Millan



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



SIMBOLOGIA

--- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

PEIN

[Red hatched] ESPAI D'INTERÈS NATURAL ELS TRES HEREUS

HÀBITATS D'INTERÈS COMUNITARI

[Blue hatched] ALBEREDES, SALZEDES I ALTRES BOSCOS DE RIBERA
Codi 92A0. No prioritari

[Green hatched] HERBASSARS HIGRÒFELS. Codi 6430. No prioritari

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en el sessió de [illegible]

El secretari [illegible]

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en la sessió de [illegible]

El secretari [illegible]

2013

ANNEX 4. Avaluació econòmica

ANNEX 4. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ. COMPARATIU DEL RENDIMENT ECONÒMIC DERIVAT DE L'ORDENACIÓ VIGENT I EL QUE RESULTA DE LA NOVA ORDENACIÓ PROPOSADA

ÍNDEX

1. OBJECTE DE L'ESTUDI
2. CRITERIS METODOLÒGICS
3. DETERMINACIÓ DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA
4. DETERMINACIÓ DELS COSTOS D'EDIFICACIÓ
5. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA
6. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ
 - 6.1. VALORACIÓ DEL SÒL. CRITERIS
 - 6.2. VALORACIÓ DEL SÒL. PLANEJAMENT VIGENT
 - 6.3. VALORACIÓ DEL SÒL. PLANEJAMENT PROPOSAT
 - 6.4. VALORACIÓ DEL SÒL. PLANEJAMENT EXECUTAT D'UN SECTOR SIMILAR
7. CONCLUSIONS

1. OBJECTE DE L'ESTUDI

En el present estudi s'avalua la Modificació Puntual del Pla general de Gironella, relativa a l'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan, amb la finalitat de comprovar i avaluar els canvis urbanístics des del punt de vista econòmic.

2. CRITERIS METODOLÒGICS

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, han estat:

- Visualitzar el conjunt de l'operació de transformació urbanística del sector amb les seves càrregues i els seus beneficis.
- Analitzar el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació proposada, mitjançant la metodologia del valor residual estàtic (calculat d'acord amb el Reial Decret 1492/2011).
- Els paràmetres urbanístics incorporats són els definits als quadres de dades de la Modificació Puntual, a l'àmbit del sòl urbanitzable proposat.

3. DETERMINACIÓ DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA

Els costos d'urbanització considerats a l'estudi corresponen a l'aplicació de valors unitaris de referència, contrastats amb d'altres projectes de característiques similars, són:

- Vialitat 220 €/m² vial
- m² zona verda 5 €/m² zona verda
- Pont 1.100 €/m² pont

Els costos corresponents a indemnitzacions (enderrocs, plantacions), honoraris de redacció dels documents de planejament i de gestió; així com, les despeses d'inscripció al Registre de la Propietat i altres, s'avaluen en un 15% dels costos de les obres d'urbanització.

4. DETERMINACIÓ DELS COSTOS D'EDIFICACIÓ

Els costos d'edificació corresponen als usos d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars.

Per la valoració dels costos de construcció es pren com a referència el preu per m² edificat, indicat en publicacions específiques:

Cost construcció (PEM)	699,40 €/m ² edificat
Marge constructor 20% PEM	139,88 €/m ² edificat
Despeses honoraris, taxes, control de qualitat i altres 6% PEC 699,40 + 139,88 = 839,28	50,36 €/m ² edificat

5. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA

En el marc d'aplicació del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012, Gironella es troba inclòs en la zona geogràfica C de preus dels habitatges amb protecció oficial, amb preu màxim de venda en règim general de 1.394,72 €/m² útil.

El preu de venda s'estableix en m² útil, per al qual s'ha utilitzat el coeficient de pas 0,85 per passar de m² útils a m² construït.

$$1.394,72 \text{ €/m}^2 \text{ útils} \times 0,85 = 1.185,51 \text{ €/m}^2 \text{ construïts}$$

Els preus de venda dels habitatges lliures són els corresponents al mercat de Gironella, d'acord amb l'estudi de mercat realitzat.

L'ordenació vigent i la proposada per el sector de sòl urbanitzable preveuen habitatges unifamiliars i plurifamiliars. Donat que serà el Pla Parcial que determinarà amb exactitud els tipus d'habitatges per realitzar el present estudi, s'ha considerat un valor de mercat promig de 1.580 €/m² construït.



6. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ

6.1. VALORACIÓ DEL SÒL. CRITERIS

D'acord amb l'article 27 del Reial Decret 1492/2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl estatal, per valorar el sòl d'actuacions urbanístiques sotmeses al règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria completada l'execució en els termes establerts en l'article 22 de l'esmentat Reglament.

El valor de repercussió del sòl per cada ús considerat, es determina pel mètode residual estàtic, d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

On:

VRS= Valor de repercussió del sòl en €/m² sostre edificable.

Vv = Valor en venda en €/m² sostre edificat segons estudi de mercat.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les despeses de finançament, gestió i promoció; així com, el benefici empresarial de la promoció immobiliària. Aquest coeficient té, amb caràcter general, un valor d'1,4.

Vc = Valor de la construcció en €/m² sostre de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses general i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, honoraris i altres despeses per a la construcció de l'immoble.

A aquest valor cal descomptar-li els costos de la transformació urbanística, d'acord amb la següent expressió:

$$Vso = Vs - G \times (1 + TRL + PR)$$

On:

Vso = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents en €.

Vs = Valor del sòl urbanitzat.

G = Costos d'urbanització en €.

TRL= Taxa lliure de risc em tant per u (dada feb. 2012: 0,04109).

PR = Prima de risc en tant per u (dada feb. 2012: 0,08).

6.2. VALORACIÓ DEL SÒL. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent preveu un sector de sòl urbanitzable que s'ha de desenvolupar mitjançant un Pla Parcial amb una edificabilitat bruta de 0,61 m² sòl/m² sostre. La superfície del SUD és de 16.800 m² de sòl, aplicant l'edificabilitat bruta del 0,61 obtenim el sostre màxim admès, que són:

$$16.800 \text{ m}^2 \text{ sòl} \times 0,61 = 10.248 \text{ m}^2 \text{ sostre residencial}$$

D'acord amb la Llei d'urbanisme (TRLUC), el Pla Parcial haurà de fer una reserva per habitatge protegit del 30% del sostre residencial, d'aquest sostre, un mínim del 20% s'ha de destinar a habitatge de protecció oficial. Desglòs del sostre residencial i el seu valor de mercat:

	m ² sostre	%	€/m ²	Valor mercat €
Habitatge lliure	8.198,4	80	1.580,00	12.953.472,0
Habitatge HPO	2.049,6	20	1.185,51	2.429.821,3
TOTAL	10.248,0	100		15.383.293,3

Els propietaris del sector tenen dret al 85% de l'aprofitament urbanístic, per tant:

$$(Vv) \text{ Valor mercat} = 15.383.293,30 \text{ €} \times 85\% = 13.075.799,30 \text{ €}$$

Els costos de construcció a efectes del present estudi, per als habitatges lliures i protegits són els mateixos, desglòs dels costos de construcció.

Cost construcció (PEM)	10.248 m ² x 699,4 €/m ²	= 7.167.451,20 €
Marge constructor 20% PEM	10.248 m ² x 139,88 €/m ²	= 1.433.490,24 €
Altres despeses 6% PEC	10.248 m ² x 50,36 €/m ²	= 516.056,49 €
TOTAL		9.116.997,93 €

Com ja s'ha dit, els propietaris del sector tenen dret al 85% de l'aprofitament, per tant:

$$(Vc) \text{ Valor construcció} = 9.116.997,93 \text{ €} \times 85\% = 7.749.448,24 \text{ €}$$

Per aplicació de la fórmula del mètode residual.

$$V \text{ sòl} = \frac{Vv}{K} - Vc$$

$$V = \frac{13.075.799,30}{1,4} - 7.749.448,24 \text{ €} = 1.590.408,41 \text{ €}$$

A aquest valor cal descomptar les despeses d'urbanització, que són les següents:

- Urbanització zones verdes 2.049,6 m² x 5 €/m² = 10.248,00 €
(10.248 m²/100 x 20 = 2.049,6 m²)
- Urbanització viari 2.500 m² x 220 €/m² = 550.000,00 €
(viaria aproximadament 15% àmbit)
- 100% urbanització pont riera 700 m² x 1.100 €/m² = 770.000,00 €

Total obres d'urbanització	1.330.248,00 €
Altres costos (15%)	199.537,20 €
Total despeses (G)	1.529.785,20 €

Els propietaris han de pagar el 100% de les despeses d'urbanització.

Per aplicació de la fórmula:

$$Vso = Vr - G (1 + TRL + PR)$$

$$Vso = 1.590.408,41 \text{ €} - 1.529.785,20 \times (1 + 0,04109 + 0,08) = - 124.618,48 \text{ €}$$

El resultat és un valor negatiu, per tant, s'ha de considerar que el planejament vigent és inviable econòmicament.



6.3. VALORACIÓ DEL SÒL. PLANEJAMENT PROPOSAT

El planejament proposat preveu un sector de sòl urbanitzable que s'ha de desenvolupar mitjançant un Pla Parcial amb una edificabilitat bruta de 0,61 m² sòl/m² sostre. També es preveu imputar al sector –únicament-, el 20% del cost del pont de la Riera d'Olvan de connexió amb el casc antic.

La superfície del SUD és de 16.300 m² de sòl, el sòl privat aportat són aproximadament 16.000m² sòl que és el que genera aprofitament; aplicant l'edificabilitat bruta del 0,61 obtenim el sostre màxim admès, que són:

$$16.000 \text{ m}^2 \text{ sòl} \times 0,61 = 9.760 \text{ m}^2 \text{ sostre residencial}$$

D'acord amb la Llei d'urbanisme (TRLUC), el Pla Parcial haurà de fer una reserva per habitatge protegit del 30% del sostre residencial, d'aquest sostre, un mínim del 20% s'ha de destinar a habitatge de protecció oficial.

Desglós del sostre residencial i el seu valor de mercat:

	m ² sostre	%	€/m ²	Valor mercat €
Habitatge lliure	7.808,0	80	1.580,00	12.336.640,00
Habitatge HPO	13852,0	20	1.185,51	2.314.115,52
TOTAL	9.760,0	100		14.650.755,52

Els propietaris del sector tenen dret al 85% de l'aprofitament urbanístic, per tant:

$$(Vv) \text{ Valor mercat} = 14.650.755,52\text{€} \times 85\% = 12.453.142,19\text{€}$$

Els costos de construcció a efectes del present estudi, per als habitatges lliures i protegits són els mateixos, desglós dels costos de construcció.

Cost construcció (PEM)	9.760 m ² x 699,4 €/m ²	=	6.826.144,00 €
Marge constructor 20% PEM	9.760 m ² x 139,88 €/m ²	=	1.365.228,80 €
Altres despeses 6% PEC	9.760 m ² x 50,36 €/m ²	=	491.482,37 €
TOTAL			8.682.855,17€

Com ja s'ha dit, els propietaris del sector tenen dret al 85% de l'aprofitament, per tant:

$$(Vc) \text{ Valor construcció} = 8.682.855,17\text{€} \times 85\% = 7.380.426,89 \text{ €}$$

Per aplicació de la fórmula del mètode residual.

$$V \text{ sòl} = \frac{Vv}{K} - Vc$$

$$V = \frac{12.453.142,19}{1,4} - 7.380.426,89 \text{ €} = 1.514.674,67 \text{ €}$$



A aquest valor cal descomptar les despeses d'urbanització, que són les següents:

- Urbanització zones verdes $1.985,0 \text{ m}^2 \times 5 \text{ €/m}^2 = 9.760,00 \text{ €}$
($10.248 \text{ m}^2/100 \times 20 = 2.049,6 \text{ m}^2$)
- Urbanització viari $2.500 \text{ m}^2 \times 220 \text{ €/m}^2 = 550.000,00 \text{ €}$
(viaria aproximadament 15% àmbit)
- 20% urbanització pont riera $700 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €/m}^2 \times 0,2 = 154.000,00 \text{ €}$

Total obres d'urbanització	713.760,00 €
Altres costos (15%)	107.064,00 €

Total despeses (G) 820.824,00 €

Els propietaris han de pagar el 100% de les despeses d'urbanització.

Per aplicació de la fórmula:

$$V_{so} = V_r - G (1 + \text{TRL} + \text{PR})$$

$$V_{so} = 1.514.674,67 \text{ €} - 820.824,00 \times (1 + 0,04109 + 0,08) = \mathbf{594.457,09 \text{ €}}$$

El sòl privat a privat són aproximadament 16.000 m^2 , el valor residual per m^2 de sòl privat aportat és el següent:

$$\text{Valor sòl} = \frac{594.457,09 \text{ €}}{16.000 \text{ m}^2 \text{ sòl}} = \mathbf{37,15 \text{ €/m}^2 \text{ sòl}}$$

6.4. VALORACIÓ DEL SÒL. PLANEJAMENT EXECUTAT D'UN SECTOR SIMILAR

Per tal d'efectuar un comparatiu amb un sector similar de planejament executat, es pren de referència el sector proper de Les Eres desenvolupat recentment.

El planejament del sector de Les Eres s'ha desenvolupat mitjançant un Pla parcial que preveia habitatges unifamiliars i plurifamiliars, així com un sostre complementari per a altres usos, el quadre de dades del Pla parcial és el següent:

ZONES	SUPERFICIE m^2	SOSTRE RESIDENCIAL $\text{m}^2 \text{ st}$	NÚM MÀXIM HABITATGES	SOSTRE COMPLEMENTARI $\text{m}^2 \text{ st}$
total unifamiliar aïllada R1	14.701,00	10.290,70	34	
total unifamiliar adosada R2	7.918,00	7.875,00	35	
total cases en filera R3	2.256,00	2.940,00	14	
total plurifamiliar R4	12.293,00	18.755,10	129	3.140
TOTAL PRIVAT	37.168,00	39.860,80	212	3.140
TOTAL SOSTRE	43.000,8m² st			

El Pla parcial determina que a la parcel·la 90 de clau R4 s'han de preveure 12 habitatges de protecció pública, per realitzar el present estudi s'ha considerat que el sostre reservat per a habitatges protegits correspon a un promig de 100 m^2 per habitatge així, el sostre HPP és:

$$12 \text{ habitatges} \times 100 \text{ m}^2/\text{habitatge} = 1.200 \text{ m}^2 \text{ st}$$



Pel que fa al sostre destinat a altres usos se li aplica un coeficient de 0,2 per homogeneïtzar-lo, a efectes de valorar l'aprofitament, amb el sostre d'habitatge lliures, $3.410 \text{ m}^2 \times 0,2 = 628 \text{ m}^2$

Desglòs del sostre i el seu valor de mercat:

	m ² sostre	€/m ²	Valor mercat €
Habitatge lliure	39.288,8	1.580,00	62.076.304,00
Habitatge HPO	1.200,0	1.185,51	1.422.612,00
TOTAL ponderat	40.488,8		63.498.916,00

Els propietaris del sector tenen dret al 85% de l'aprofitament urbanístic, per tant:

$$(Vv) \text{ Valor mercat} = 63.498.916€ \times 85\% = 53.974.078,60€$$

Els costos de construcció a efectes del present estudi, per als habitatges lliures i protegits són els mateixos, desglòs dels costos de construcció.

Cost construcció (PEM)	40.488,8 m ² x 699,4 €/m ²	=	28.317.866,72 €
Marge constructor 20% PEM	40.488,8 m ² x 139,88 €/m ²	=	5.663.573,34 €
Altres despeses 6% PEC	40.488,8 m ² x 50,36 €/m ²	=	2.038.886,40 €
TOTAL			36.020.326,47 €

Com ja s'ha dit, els propietaris del sector tenen dret al 85% de l'aprofitament, per tant:

$$(Vc) \text{ Valor construcció} = 36.020.326,47€ \times 85\% = 30.617.277,50 €$$

Per aplicació de la fórmula del mètode residual.

$$V \text{ sòl} = \frac{Vv}{K} - Vc$$

$$V = \frac{53.974.078,60}{1,4} - 30.617.277,50 € = 7.935.635,79 €$$

A aquest valor cal descomptar les despeses d'urbanització, considerant com a valors els pressupostos que figuren en els projectes d'urbanització i d'endegament aprovats definitivament. El cost de les obres s'ha actualitzat amb l'IPC, són les següents:

• Obres Urbanització	2.943.257,56 €
• Obres endegament rieres	414.128,12€
Total obres d'urbanització	3.357.385,68 €
Altres costos (15%)	503.607,85 €
Total despeses (G)	3.860.993,53 €

Els propietaris han de pagar el 100% de les despeses d'urbanització.



Per aplicació de la fórmula:

$$V_{so} = V_r - G (1 + TRL + PR)$$

$$V_{so} = 7.935.635,79 \text{ €} - 3.860.993,53 \times (1+0,04109 + 0,08) = \mathbf{3.860.993,53 \text{ €}}$$

El sòl privat a privat del sector Les Eres és de 86.036 m², el valor residual per m² de sòl privat aportat és el següent:

$$\text{Valor sòl} = \frac{3.860.993,53\text{€}}{86.036 \text{ m}^2 \text{ sòl}} = \mathbf{41,93 \text{ €/m}^2 \text{ sòl}}$$

7. CONCLUSIONS

El planejament vigent imputa al sector la totalitat del pont de la Riera d'Olván i s'obté una rendibilitat negativa, el que impossibilita el seu desenvolupament.

Comparant el sector amb d'altres propers de recent execució, es conclou que per obtenir una rendibilitat similar, s'hauria d'imputar com a càrrega sobre l'àmbit únicament el 20% del cost del pont. En aquest cas, el valor residual per m² de sòl privat aportat seria entorn als 40 €/m².



ANNEX 5. Informe de Sostenibilitat econòmica



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

ANNEX 5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. Textos legals de referència

- Llei 2/2008, de 20 de juny, text refós de la Llei de sòl estatal.

"Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà.

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius."

- Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

A l'article 59.3.d, la documentació del planejament general ha d'incloure:

"L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

A l'apartat 6 de l'article 116 del Text refós de la Llei d'urbanisme, s'especifica que:

"Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el què disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del què preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix."

2. Punts bàsics als quals dona resposta l'informe

En l'àmbit SUD-4R del sector Riera d'Olvan es fa una valoració de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de l'Ajuntament de Gironella, com a responsable del manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'Hisenda pública afectada és L'Ajuntament de Gironella.

3. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries :

Criteris generals aplicats

Es considera que la urbanització del sector no té cap incidència en les finances municipals, ja que anirà a càrrec dels propietaris de l'àmbit SUD-4R del sector Riera d'Olvan. La valoració de les despeses per manteniment i despeses de prestació de serveis es fan a partir de les dades habitualment acceptades en aquests tipus d'estudis.

Críteris específics de cada infraestructura

a) Xarxa viària

Els materials a utilitzar pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació són els exigits habitualment per l'Ajuntament de Gironella.

No té despeses d'implantació, correspon l'execució als propietaris del sector.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 2,2 €/m², el que suposa:

$$2.350\text{m}^2 \times 2,2 \text{ €/m}^2 = 5.170 \text{ € anuals}$$

El pont sobre la Riera d'Olvan forma part de la xarxa viària general, el calendari i el finançament total d'aquesta infraestructura no és objecte d'aquest estudi.

b) Xarxa de subministrament d'energia elèctrica

No té despeses d'implantació ni manteniment directe. Dependrà de l'empresa elèctrica i dels usuaris del subministrament.

c) Xarxa d'enllumenat públic

No té despeses d'implantació, correspon l'execució als propietaris del sector. Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.

d) Xarxa de telecomunicacions

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, tenen les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació. No tenen despeses directes d'implantació ni manteniment.

e) Xarxa d'aigua potable

La xarxa es projecta seguint les indicacions de l'empresa concessionària. No tenen despeses directes d'implantació ni manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

f) Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals

S'han de projectar seguint les ordenances dels tècnics municipals. No tenen despeses d'implantació. Les despeses derivades del manteniment estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.

g) Sistema de zones verdes

Els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació seran els exigits habitualment per l'Ajuntament de Gironella.

No tenen despeses d'implantació, correspon l'execució als propietaris del sector.



El manteniment per a les zones verdes té una ratio anual d'1,5 €/m², el que suposa:

Zona verda 1.952 m² x 1,5 €/m² = 2.928 € anuals

L'impacte total de l'actuació en l'hisenda pública és de:

Total cost manteniment de la vialitat..... 5.170,00 € anuals
 Total cost manteniment de les zones verdes..... 2.928,00 € anuals

TOTAL COST MANTENIMENT 8.098,00 € anuals

4. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, excepte, els derivats del manteniment de les infraestructures segons els serveis ja existents.

5. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

El sòl destinat a usos productius és l'indicat en la modificació puntual del Pla General com a sòl dedicat a edificació de sostre residencial, en la proporció d'usos que s'estableix el propi Pla.

6. Ingressos municipals generats per la urbanització proposada

La localització del sostre residencial destinat a habitatges lliures i HPCC que preveu la modificació del Pla General a l'àmbit SUD-4R del sector Riera d'Olvan; suposarà uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada.

Aquests ingressos seran de dos tipus:

- a) Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,3% del Pressupost d'execució material.

Impostos extraordinaris				
Ús	m ² sostre	Cost construcció €/m ²	Cost total €	Import €
Residencial	10.065	890	8.957.850,00	295.609,00

Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total del sector es dugui a terme en els propers 10 anys.

Import total llicències 295.608€ / 10 anys = 29.560,91 € /any

- b) Impost dels béns immobles: IBI

Els valors actualitzats a 2012 de l'IBI de Gironella per habitatges unifamiliars o plurifamiliars són de l'ordre de 3,9 €/m² edificat.

Ús	m ² sostre	€/m ²	IBI
Residencial	10.065	3,9	39.253,50 €

Total ingressos:

Ingressos anuals extraordinaris (10 primers anys).....	29.560,91 €
Ingressos anuals previstos (IBI)	39.253,50 €

7. Conclusió

Les despeses derivades de l'actuació són 8.098 € anuals i els ingressos anuals previstos seran superiors; per tant, s'estima que l'actuació urbanística plantejada generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament de Gironella, pel que es garanteix la sostenibilitat econòmica de l'actuació.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

ANNEX 6. Resum Executiu

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

ANNEX 6. RESUM EXECUTIU

D'acord amb l'article 8 del TRLUC, la informació pública dels instruments de planejament urbanístic ha de contenir un resum de l'abast de les determinacions, i en el cas de que es tracti de la modificació d'un instrument de planejament urbanístic, un plànol d'identificació dels àmbits en els quals l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

L'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan objecte de la present modificació del Pla General de Gironella està situat al sud del nucli urbà i ocupa una superfície de 16.675,72 m². Delimita: al nord, per la Riera d'Olvan; a l'oest, per l'Avinguda dels Països Catalans i per l'equipament de la Llar; al sud, pel barri de Les Eres; i a l'est, per terrenys que llinden amb el carrer de La Font de l'Ermita.

Es proposen les següents determinacions:

- Qualificar d'equipament públic els terrenys destinats a la futura biblioteca municipal, es tracta d'una peça de sòl de 1.300 m², situada a la confluència de l'Avinguda del Països Catalans, amb el carrer del Pont de les Eres. Són terrenys inclosos en l'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan, i en el seu desenvolupament s'hauran d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic.
- Es grafia com a sistema viari normatiu, la prolongació del carrer del Pont de les Eres (traçat continu) i com a sistema viari orientatiu la prolongació del carrer Moixeró (traçat discontinu), fins la seva connexió amb el nucli antic situat al marge dret de la Riera d'Olvan.

L'illa configurada per l'Avinguda dels Països Catalans, prolongació del carrer del Pont de les Eres i prolongació del carrer Moixeró, serà tota ella destinada a sistema d'espais públics, una part equipaments – al costat sud ja s'ha determinat una porció per la biblioteca-, i una part sistema d'espais lliures. S'elimina el vial grafiat en el Pla General que travessa aquesta illa.

- Per tal d'ajustar les càrregues urbanístiques de l'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan, i fer viable econòmicament el seu desenvolupament urbanístic, es redueixen les càrregues del sector, imputant-li únicament el 20% del cost del pont de la Riera d'Olvan.
- S'adeqüen les cessions de l'àmbit SUD-4R sector Riera d'Olvan als estàndards fixats a l'article 65, apartat 3, del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, i als mínims fixats al PGO per a aquest sector.
 - Zona verda: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície del sector.
 - Equipaments de titularitat pública: el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 7% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau.
- Excloure del sector de sòl urbanitzable delimitat i qualificar de sòl urbà clau 2B, la peça situada al costat est en una feixa disposada uns 4 m per damunt de la resta de terreny del SUD-4R Riera d'Olvan



ANNEX 7. Informes Sectorials



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



**Agència Catalana
de l'Aigua**

Provença, 204-208
08036 Barcelona
Tel. 93 567 28 00
Fax 93 567 27 80
NIF Q 0801031 F
www.gencat.cat/aca

Expedient: **UDPH2012004576**
Procediment: **Informes urbanístics**
Assumpte: **Plantilla Base**
Document: **4770215**



IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

- Expedient: UDPH2012004576
- Sol·licitant: AJUNTAMENT DE GIRONELLA
- Assumpte: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL AL SECTOR SUD 4-R RIERA D'OLVAN TM GIRONELLA
- Municipi: GIRONELLA
- Objecte: Informe Tècnic

ANTECEDENTS

Amb data de 18 de desembre de 2012 l'Ajuntament de la Vila de Gironella demana informe urbanístic sobre l'assumpte de referència. No s'adjunta documentació física ni digital sobre el projecte.

Amb data 15 de gener de 2013 aquesta unitat emet un requeriment de dades a l'Ajuntament de Gironella per tal de subsanació el defecte anteriorment indicat.

Amb data de 16 de gener de 2013 el Serveis Territorials de Territori i Sostenibilitat a la Catalunya Central demana informe de l'assumpte de referència amb la aportació de la documentació del planejament urbanístic en format digital

OBJECTE DE L'EXPEDIENT

El sector SUD 4R sector Riera d'Olvan és un àmbit residencial definit pel Pla General d'Ordenació Urbana com a sòl urbanitzable delimitat

Descripció de la modificació puntual del Pla General:

- a) Qualificar una peça com a sistema d'equipaments públics, per tal de poder-hi construir la biblioteca municipal.
- b) Es grafia com a sistema viari indicatiu la prolongació d'uns carrers del sector per connectar amb el nucli antic situat al marge dret de la Riera d'Olvan.
- c) L'illa configurada per l'avinguda del Països Catalans, prolongació del carrer del Pont de les Eres i prolongació del carrer Moixerò, serà tota ella destinada a sistema d'espais públic, una part equipament –al sud ja s'ha determinat una porció per a la biblioteca, i una part sistema d'espais lliures.
- d) Es redueixen les carregues del sector, imputant a l'àmbit el 20% del cost del pont de la Riera d'Olvan.

Segons la documentació presentada

Es preveu una densitat de 40 habitatges/ha. El sector té una superfície de 1,6 has. Llavors es preveu 64 habitatges (192 habitants equivalents). Es preveu un 20% de habitatges de protecció oficial.. 1.120 m2 de Equipaments

SITUACIÓ



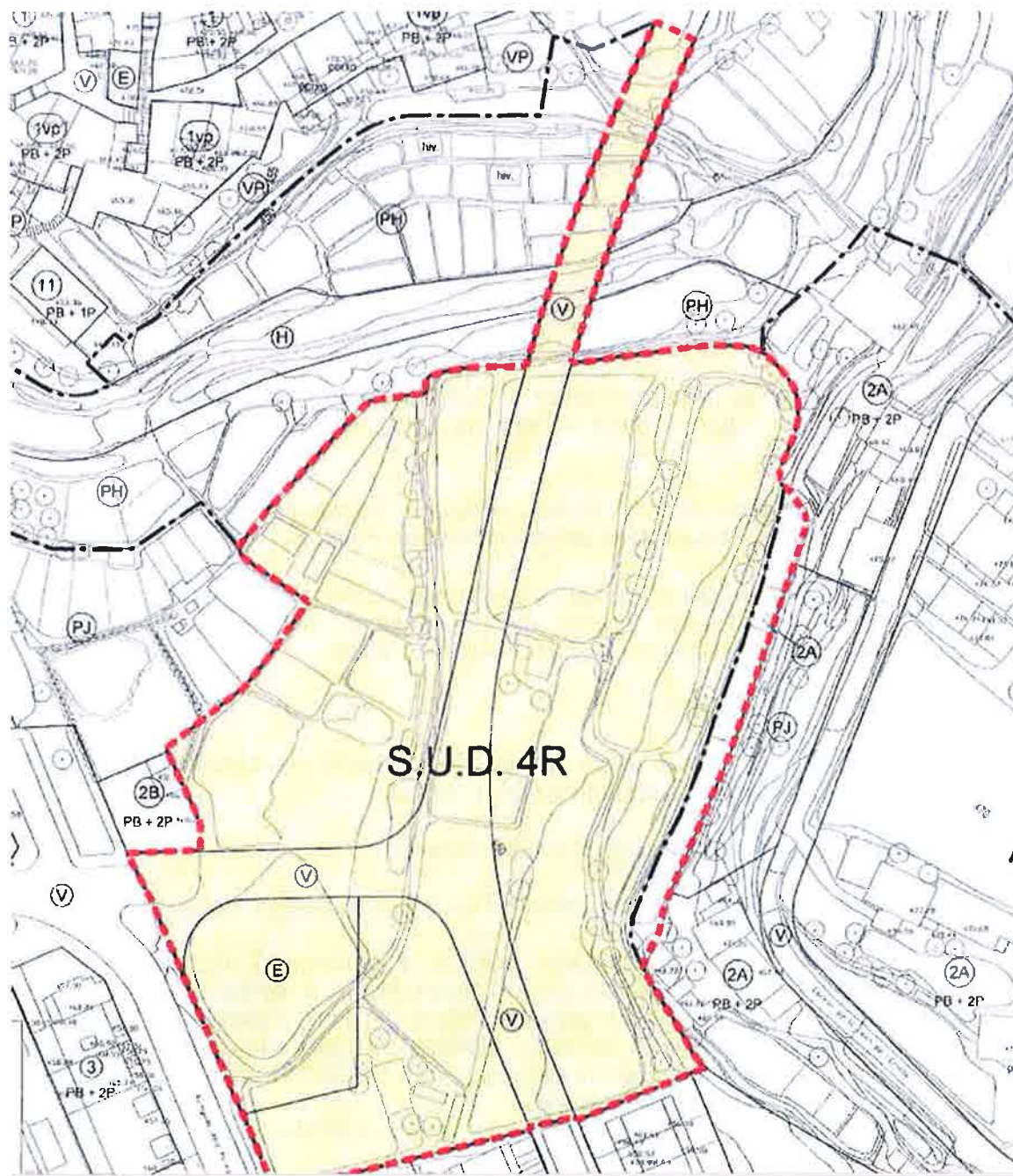
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Es troba situat al marge esquerre del Riu Llobregat i de la Riera de Olvan. Al Sud del nucli històric de Gironella.



MARC LEGAL

Cal tenir en compte el marc legal europeu establert per la Directiva Marc de l'Aigua (2000/60/CE; DOCE, 2000) (en endavant, DMA) transposada a l'ordenament jurídic estatal, en el text refós de la Llei d'aigües 1/2001 de 20 de juliol, mitjançant l'article 129 de la Llei 62/2003 de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre de 2003). Aquesta normativa europea estableix un marc d'actuació comú sobre la





gestió de l'aigua a tots els Estats membres de la Unió Europea. L'aigua deixa de ser vista exclusivament com a recurs, i és contemplada com a element bàsic dels ecosistemes hídrics i part fonamental per aconseguir d'una bona qualitat ambiental que, alhora, garanteix el recurs. En aquesta normativa els aspectes biològics, i també els hidromorfològics, prenen rellevància en la diagnosi integrada de la qualitat, juntament amb els ja tradicionalment usats indicadors fisicoquímics i substàncies prioritàries o contaminants tòxics i persistents (alguns, de nova inclusió). La DMA proposa la regulació de l'ús de l'aigua i dels espais associats a partir de la capacitat que tenen per suportar diferents tipus de pressions i impactes. D'aquesta manera, es promou i garanteix l'explotació i ús del medi de manera responsable, racional i sostenible.

Segons el document IMPRESS redactat dins del marc d'aplicació de la Directiva Marc, el nivell d'Estat Ecològic definit pel Llobregat des de la Colònia Rosal fins a l'EDAR de Balsareny es Deficient, fet pel que s'hauran d'adoptar mesures per a millorar aquest nivell i a més a més cal realitzar actuacions que vagin encaminades a obtenir el bon Estat Ecològic abans del 22 de desembre de 2015.

DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC I ZONA DE POLICIA

Les lleres públiques més destacades d'aquest municipi són: El Llobregat i la Riera d'Olvan.

Tal com les defineix l'article 5 del TRLA, les lleres de domini privat són aquelles per on hi discorre ocasionalment aigua de pluja i, des del seu origen, travessen només finques particulars. Pel que fa a les obres i actuacions que s'autoritzen en aquestes lleres, s'aplicarà el que s'estableix a l'article 5 del TRLA.

L'article 6 del RDPH defineix els marges com els terrenys que linden amb les lleres públiques, i estableix que, en tota la seva extensió longitudinal, els marges estan subjectes a:

- a) una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic, regulada al RDPH
- b) una zona de policia de 100 m d'amplada on es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que s'hi desenvolupin

La zona de servitud: té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH, i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa a l'especificat a l'article 7.2 del RDPH. La plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà l'autorització de l'ACA.

Amb la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents, l'article 9 del RDPH estableix que a la zona de policia de 100m d'amplada les següents activitats i usos del sòl resten sotmeses al que diu el RDPH:

- a) Les alteracions substancials del relleu del terreny
- b) Les extraccions d'àrids
- c) Les construccions de qualsevol tipus, ja tinguin un caràcter definitiu o provisional
- d) Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes, o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic

Per realitzar obres en zona de policia de lleres cal disposar de l'autorització de l'ACA, a no ser que el Pla d'Ordenació Urbana corresponent, o d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, hagin estat ja informats per l'ACA i s'hagin recollit les previsions formulades en aquests informes (article 78.1 RDPH). Totes aquestes obres es regiran pel que estableixen els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.





En qualsevol cas, totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que tinguin l'autorització expressa d'aquest Organisme, excepte els casos en què l'informe exclouï expressament aquesta necessitat.

Guies tècniques de l'ACA:

- Tant les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc), com els encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà que es facin d'acord amb el document tècnic redactat per l'ACA "**Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial**".

- Els càlculs hidrològics i hidràulics es faran d'acord amb el que estableix el document tècnic "**Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local**", aprovat per l'ACA.

ABASTAMENT D'AIGUA

La modificació puntual proposada estima un increment en 192 habitants equivalents. Si es considera una dotació de 200 litres/habitant equivalent s'estima un increment de les necessitats hídriques de 38 m³/dia.

Segons les conclusions del PSAAC la xarxa de Gironella no presenta problemes en quantitat o qualitat de l'aigua d'abastament.

En sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat, tant per als polígons industrials com per als residencials, les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament o bé l'ampliació de les ja existents corresponen als propietaris afectats per les noves actuacions urbanístiques, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització bàsiques.

Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, caldrà que els projectes de nous edificis i construccions incorporin sistemes d'estalvi d'aigua. En aquest sentit, caldrà que aquests projectes compleixin el que estableix *l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona* (www.diba.cat/xarxasost/pdf/OrdenancaAigua.pdf). L'aplicació d'aquesta ordenança permet assegurar que tots els edificis, tant públics com privats, disposen de mecanismes d'estalvi d'aigua a les dutxes, aixetes i cisternes; i de comptadors i reguladors de pressió per a cadascun dels habitatges, locals i usos diferents. L'Ordenança exigeix també la necessitat d'incorporar un o més sistemes de reutilització d'aigua als edificis (reutilització d'aigües grises, d'aigua de pluja, d'aigua sobrant de piscines...), en funció de la seva tipologia (unifamiliar, plurifamiliar, hotels, oficines...). L'ACA recomana, a més, que els serveis municipals de reg de zones verdes i de neteja viària i de clavegueram utilitzin preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable (aigua regenerada, subterrània, de pluja), i que així s'especifiqui als plecs de prescripcions tècniques municipals.

SANEJAMENT

La xarxa de sanejament de *Gironella* en baixa és municipal i la gestiona l'empresa Aqualogy Medio Ambiente S;A,

La modificació puntual contempla un increment de 192 habitants equivalents d'aigües domèstiques (38,4 m³/dia)





La EDAR de Gironella segons dades del 2012 es troba saturada en un 69% en cabal i en un 44 % en carrega. La capacitat de disseny es de 1.500 m³/dia. Per un increment en la generació d'aigües residuals de 38,4 m³/dia equival a 2,6 % de la capacitat de disseny de la EDAR.

D'acord amb la nova redacció de l'article 259 ter del Reglament del domini públic hidràulic, aprovada pel Reial decret 1290/2012, de 7 de setembre s'haurà de justificar el tipus de xarxa escollida (separativa o unitària per a aigües residuals i d'escorrentia) i alhora s'hauran de plantejar mesures que limitin l'aportació d'aigües de pluja als col·lectors, motiu pel qual es recomana la instal·lació de xarxes separatives, en concordança amb el que disposa l'article 8 del Decret català 130/2003 pel qual s'aprova el reglament del serveis públics de sanejament.

Atès que els nous desenvolupaments urbanístics previstos a la modificació del POUM es situen en un horitzó futur indeterminat, i que en el moment de l'emissió d'aquest informe no es pot garantir, independentment de l'estat de saturació de l'EDAR, la connexió al sistema públic de sanejament més proper, i en base als Acords signats el 28 de desembre de 2011 entre l'ACA, la Direcció General d'Urbanisme, i la Federació Catalana de promotors constructors d'edificis, posteriorment validats per l'Associació Catalana de municipis i comarques i la Federació de municipis de Catalunya, es proposa que els planejaments indicats a hauran de delimitar una reserva de sòl per tal d'instal·lar una solució autònoma de depuració i incloure la consegüent partida pressupostària.:

Per els sectors de sòl urbà no consolidat que s'executin directament sense necessitat de planejament derivat, es recomana que aquesta condició ja consti en la modificació del POUM, tant en la documentació gràfica, si és possible, com en la fitxa urbanística corresponent.

D'acord amb les compromisos assumits per la Direcció General d'Urbanisme a l'Acord abans esmentat, la qualificació urbanística de la reserva de sòl per l'EDAR (sistema general) als efectes de l'aprovació del planejament podrà ser doble: com a serveis tècnics, en cas que s'utilitzi per a la futura ubicació del sistema de sanejament autònom i com a equipament privat, en cas que l'Agència pugui admetre la connexió a l'EDAR mitjançant la subscripció d'un Conveni, essent prioritària la primera a fi de garantir la ubicació de la planta, si fos necessari.

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

En el cas que sigui factible la connexió, la nova promoció haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament: col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre i/o submarí. L'apartat 6.4 de la Memòria del PSARU 2005, dintre del subapartat "Sanejament del creixement urbà", preveu la subscripció d'acords voluntaris entre l'Administració amb competències urbanístiques, l'Agència Catalana de l'Aigua i els propietaris per tal de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament de creixements urbanístics, amb la finalitat d'executar el sanejament amb les adequades condicions per a que pugui ser recepcionat per l'Ajuntament. Aquest compromís s'adquirirà amb les següents alternatives:

- Possibilitat de pagament de la repercussió de costos.
- Possibilitat de presentació d'un aval bancari.
- Possibilitat de compromís ferm de l'Ajuntament de no recepcionar les obres





d'urbanització i deixar sense efectes les llicències de 1^a ocupació en cas de finalització d'obres sense haver abonat els costos proporcionals, assumint subrogar-se en la posició del promotor el propi Ajuntament, si aquest incompleix.

A aquest informe s'adjunta el model de conveni.

El càlcul aproximat del conveni, a concretar en el projecte d'urbanització, i que s'adjunta com a annex en aquest informe, s'estima en *36.106 € s/iva*. L'import estimat del conveni, que es calcula en funció del nombre d'habitants equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent de les aigües residuals, pot variar si canvien els valors dels paràmetres utilitzats en el càlcul.

En el cas que no sigui viable la connexió al sistema públic de sanejament de *Gironella*, el promotor haurà d'executar la reserva de sòl i partida pressupostària prevista en el planejament per tal de garantir la depuració de les aigües residuals del sector. Amb aquesta finalitat, el projecte d'urbanització haurà d'incloure el cost total de la solució global del sanejament (també l'EDAR) a fi que, d'acord amb l'article 120.1.a) del Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, passi a formar part de les despeses a assumir pels propietaris i s'inclouguin a la reparcel·lació com a càrrega real. L'abocament requerirà l'autorització administrativa prèvia, de conformitat amb l'article 100.1 del Reial decret legislatiu 1/2001, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües i s'haurà de sol·licitar a l'Agència Catalana de l'Aigua.

D'acord amb l'article 259 ter del RD 1290/2012, amb la finalitat de reduir convenientment la contaminació generada en episodis de pluja, les xarxes d'aigües pluvials dels nous sectors hauran d'incorporar les obres i instal·lacions que permetin retenir i evacuar adequadament cap a l'estació depuradora d'aigües residuals urbanes les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes en els episodis esmentats. Els sobreexidors a la llera hauran de preveure en el brocal de sortida les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per no ocasionar afeccions sobre el domini públic hidràulic ni a tercers.

HIDROLOGIA - HIDRÀULICA. INUNDABILITAT

Segons el planejament vigent es troba classificada segons el planejament vigent com sòl urbanitzable segons el planejament vigent a *Gironella*.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central





**Agència Catalana
de l'Aigua**



10 anys de període
de retorn.



100 anys de període
de retorn



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**



500 anys de període de retorn.

L'àmbit es troba dins de la zona de 100 i 500 anys de període de retorn.

S'estarà la que disposa el reglament d'urbanisme a l'article sis i a les disposicions transitòries 1a, 2a i 3a.

El reglament de la llei d'urbanisme (art 6.2) considera que el planejament urbanístic ha de qualificar els terrenys inclosos en la zona fluvial com a sistema hidràulic i no hi pot admetre cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

El reglament de la llei d'urbanisme (art 6.5) les limitacions dels usos i construccions admissibles per part del planejament urbanístic que estableixen els apartats 6.2, 6.3 i 6.4 no s'apliquen al sòl urbà, ni a les edificacions o conjunts d'edificacions que siguin objecte de protecció pel seu valor històric, artístic, arquitectònic o industrial.

El reglament de la llei d'urbanisme (art 6.6) indica La zona de sistema hídic és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

Segons la digitalització en pantalla del sistema hídic afectat per el planejament urbanístic d'un planejament urbanístic total de 16.675 m²

	Superfície dels sistema hídic afectat	Percentatge de sistema hídic afectat respecte superfície total del planejament
Zona d'aprofitament urbanístic	2.115 m ²	13 %
Vial	537	3,2 %
Total del sector en Sistema Hídic		16,2 %



En la zona de sistema hídric el planejament urbanístic no pot admetre cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

El planejament urbanístic general, d'acord amb el que determini l'administració hidràulica, ha de preveure les actuacions necessàries per a l'adopció de les mesures de protecció front als riscos d'inundació en els referits àmbits, així com la programació i execució de les obres corresponents.

Les dades de calat per els diferents períodes de retorn en format ESRI GRID, utilitzables en programes de sistemes d'informació geogràfica (sig) es troben actualment a la següent direcció electrònica:

<http://aca-web.gencat.cat/aca/appmanager/aca/aca?nfpb=true&pageLabel=P3860016281317211099673>

La Junta d'Aigües, organisme de Conca precedentment de l'Agència Catalana de l'Aigua informa respecte a la Revisió del Pla General del Municipi de Gironella (02199800618) que pels trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable es determinin unes zones de protecció dels sistema hidrològic, de forma que aquestes puguin assumir la inundació corresponent a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

AFECCIONS MEDIAMBIENTALS

Si, de conformitat amb la legislació ambiental d'impacte ambiental vigent, és necessària la corresponent declaració d'impacte ambiental, correspondrà al Departament de Territori i Sostenibilitat efectuar la preceptiva valoració.

Així mateix, cal recordar que en el cas que el pla sigui objecte d'avaluació ambiental de conformitat amb la disposició transitòria sisena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, caldrà evacuar el preceptiu tràmit d'avaluació ambiental davant del Departament de Territori i Sostenibilitat.

CONCLUSIONS

De conformitat amb tot l'exposat, aquest informe conclou:

- Pel que fa a l'abastament s'informa Favorable atès a les consideracions de PSAAC respecte a la garantia d'abastament de Gironella.

Respecte el sanejament, aquesta Agència proposa la inclusió d'una reserva de sòl i pressupost necessaris per la instal·lació d'un sistema de depuració propi en els sectors de planejament derivat i de sòl urbà no consolidat, d'acord amb allò informat en aquest apartat. No obstant això, i en el tràmit de comunicació dels projectes d'urbanització respectius per l'Ajuntament, l'Agència avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de sanejament.

Caldrà tenir en compte les consideracions indicades respecte les xarxes d'aigües pluvials i les autoritzacions d'abocament de les masies o cases rurals no connectades a la xarxa municipal.





- En relació a la inundabilitat s'informa Favorable condicionat:

L'àmbit que inclou el sistema hídric (zona inundable per 100 anys de període de retorn segons les versions provisionals de la PEF) s'haurà de qualificar com a parcs o jardins, o si es el cas qualsevol altre clau on no es permeti la edificació o construcció, ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny.

El pont que es troba previst per travessar la Riera d'Olvan haurà de complir les normes i requeriments de l'Agència Catalana de l'Aigua (indicades a l'apartat de Domini Públic Hidràulic i Zona de Policia) i en qualsevol cas aquesta obra haurà d'autoritzar-se be al un expedient per separat per la construcció del pont o be englobat al projecte d'urbanització del sector.

- En relació amb les afeccions mediambientals, s'informa Favorable

En tot cas, el domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

El tècnic de les
Demarcacions Territorials
de Tordera-Besòs i
Llobregat-Foix

Alvaro Freire Vivero

El Cap de la Unitat de Gestió
del Domini Públic Hidràulic de
la Demarcació Llobregat-Foix

José Alcarria Hidalgo

El Cap de la Demarcació
Territorial de Llobregat-Foix i
Tordera-Besòs

Josep Ma. Aguiló i Saün

Barcelona, 7 de febrer de 2013

Aquest document incorpora la firma digital avançada i la seva ubicació està al servidor amb nom Mabraca12 de la Seu Central de l'Agència Catalana de l'Aigua.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central





INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ AL SECTOR SUD-4R SECTOR RIERA D'OLVAN, AL TERME MUNICIPAL DE GIRONELLA

1. Identificació de l'expedient

Assumpte: Modificació puntual del Pla general d'ordenació

Municipi: Gironella (Berguedà)

Peticionari: Ajuntament

Referència: OTAABA20120266 (URB 258-12)

2. Antecedents

En data 18 de desembre de 2012, va tenir entrada al Registre de Barcelona, carrer d'Aragó, del Departament de Territori i Sostenibilitat, la sol·licitud d'informe sobre la Modificació puntual del Pla general d'ordenació al SUD-4R sector Riera d'Olvan, al terme municipal de Gironella, aprovada inicialment pel Ple municipal en sessió de 4 de desembre de 2012, i presentada per l'Ajuntament. S'adjuntava a aquesta sol·licitud el certificat de l'aprovació inicial i la documentació en suport informàtic.

En data 16 de gener de 2013, va tenir entrada al Registre anteriorment esmentat ofici de l'Agència Catalana de l'Aigua adreçat a l'Ajuntament de Gironella, en el qual es requereix completar la documentació presentada per tal de poder prosseguir amb la tramitació corresponent.

3. Fonaments de dret

Aquest informe s'emet en compliment d'allò que determina l'article 85.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i en virtut d'allò previst en l'article 49 del Decret 342/2011, de 17 de maig, de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, segons el qual correspon a les oficines territorials d'acció i avaluació ambiental l'emissió dels informes sobre els plans, programes i projectes que li siguin requerits.

4. Descripció de la proposta

Es proposa la Modificació puntual del Pla general d'ordenació al SUD-4R sector Riera d'Olvan, al terme municipal de Gironella. El citat Pla general d'ordenació va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 13 de setembre de 2000.

Els terrenys de l'àmbit d'estudi estan situats al sud del nucli històric de Gironella i confronten al nord amb la riera d'Olvan, a l'oest amb l'avinguda dels Països Catalans i l'equipament la Llar, al sud amb el barri de les Eres, i a l'est amb els terrenys que confronten amb el carrer de la Font de l'Ermita.



Segons les normes vigents, aquest sector urbanitzable de caràcter residencial té actualment una superfície d'1,80 ha i admet tipologies d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar. L'any 2003 es va proposar desenvolupar arran de la redacció d'un Pla parcial urbanístic però les excessives càrregues del sector van fer inviable la seva tramitació i es va aturar.

Amb la present Modificació puntual es pretén aconseguir els objectius següents:

- Ajustar les càrregues urbanístiques del SUD-4R, de manera que sigui viable econòmicament el seu desenvolupament, i limitar la càrrega del cost de la construcció del pont de la riera d'Olván, imputant només un 20% a l'àmbit.
- Reduir la seva superfície, passant d'1,80 ha a 1,60 ha, amb l'exclusió d'uns terrenys localitzats al costat est del sector, en una plataforma ubicada a uns 4 m per damunt de la feixa més elevada del sector, que ocupen una superfície de 496,37 m², i que passen de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà, eixample suburbà aïllat (clau 2A).
- Qualificar d'equipament públic (clau E) uns terrenys qualificats pel planejament vigent de parcs i jardins urbans (clau PJ), per tal d'acollir la futura biblioteca municipal. Així mateix, es suprimeix el vial grafiat que travessa aquesta illa.
- Adaptar les cessions de la fitxa urbanística als estàndards fixats pel TRLUC, modificat per la Llei 3/2012.

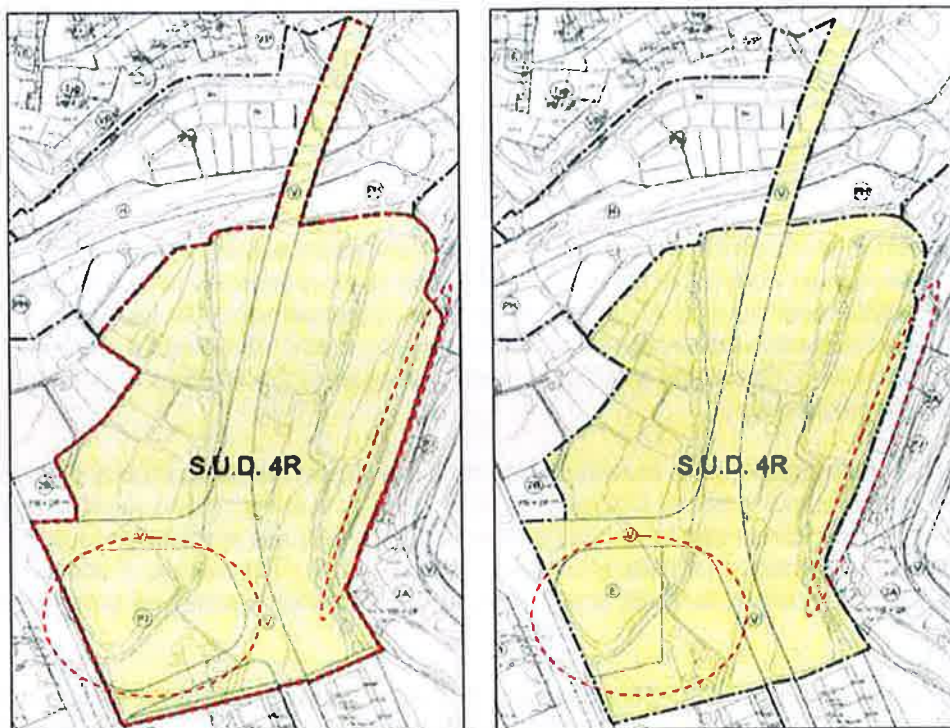
Així doncs, quantitativament la Modificació puntual es resumeix de la manera següent:

ZONES/SISTEMES	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
SÒL URBÀ	--	496,37 m ²
CLAU 2A	--	496,37 m ²
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	1,80 ha	16.179,45 m ²
CLAU PJ	1.300 m ²	--
CLAU E	--	1.300 m ²
MODIFICACIÓ PUNTUAL	1,80 ha	16.675,82 m²



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central





Imatge 1: Planejament vigent SUD-4R i planejament proposat SUD-4R

5. Anàlisi ambiental

Primerament, cal mencionar que la present Modificació puntual del Pla general d'ordenació no s'emmarca en cap dels supòsits previstos en l'article 5 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, de manera que no està sotmesa al procediment d'avaluació ambiental.

Tanmateix, cal posar de rellevància que s'incorpora un informe ambiental, el contingut del qual es considera escaient i suficient atenent a la naturalesa i magnitud de les finalitats del present document urbanístic.

Respecte les determinacions del Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), cal dir que el planejament territorial inclou els terrenys objecte de la present Modificació puntual dins del sistema d'assentaments, i en concret, en la categoria de nuclis històrics i les seves extensions, atès que l'actuació s'emmarca dins d'un sector urbanitzable delimitat.

Actualment, els terrenys de l'àmbit d'estudi estan ocupats per hortes i camps de secà dedicats a la producció de cereals i farratges, i pràcticament no s'identifiquen edificacions en la seva superfície, a excepció de construccions auxiliars associades a l'ús agrícola.

Així doncs, pel que fa a l'anàlisi ambiental del SUD-4R, i atenent al seu caràcter força urbà, s'ha comprovat que no afecta a cap espai inclòs en el PEIN (Pla d'espais d'interès natural) o la xarxa Natura 2000, així com tampoc a cap àrea d'especial protecció designada en aplicació de les Directives 79/409/CEE, de 2 d'abril de 1979, relativa a la conservació de les aus silvestres (modificada per la Directiva 97/49/CEE) i 92/43/CE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestre (modificada per la





Directiva 97/62/CEE), ni cap espai inventariat com a zona humida inclòs a la llista del Conveni de Ramsar, forest d'utilitat pública, espai d'interès geològic o aquífer protegit.

No obstant l'anterior, cal mencionar que coincidint amb la riera de la Riba (o també anomenada riera d'Olvan), que transcorre pel nord del sector urbanitzable, s'identifica una àrea d'interès faunístic i florístic.

En aquest sentit, si bé l'informe ambiental no fa cap referència sobre l'existència d'aquesta àrea d'interès faunístic i florístic, entre les mesures que es proposen en la documentació es recull que la Modificació puntual no afecta als espais de protecció hidrològica de la riera d'Olvan i que es preservaran aquestes reserves de protecció hidrològica com a zones d'interès natural i de connectivitat ecològica, fets que ajudaran a conservar aquesta àrea d'interès faunístic i florístic.

D'altra banda, cal destacar que el municipi de Gironella està classificat com a zona d'alt risc d'incendi forestal d'acord amb el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals i que el SUD-4R es troba afectat per la delimitació del perímetre de protecció prioritària Moianès-Lluçanès (B10). Tanmateix, d'acord amb el mapa de perill bàsic d'incendi forestal, aquest sector se situa en terrenys que presenten baix risc d'incendi.

En matèria d'aigua, el sector SUD-4R s'emplaça en la confluència de la riera de la Riba amb el riu Llobregat. A tall informatiu, cal apuntar que el municipi es troba inclòs dins d'una zona vulnerable per contaminació de nitrats (àrea 10) designada per l'acord GOV/128/2009, de 28 de juliol, de revisió i designació de noves zones vulnerables en relació amb la contaminació per nitrats procedents de fonts agràries.

En relació amb qüestions associades al risc d'inundabilitat, l'informe ambiental tramès fa palès que la part nord del SUD-4R, coincidint amb la zona d'hortes, es troba afectada parcialment per la delimitació de zones inundables per l'avinguda de períodes de retorn de 50, 100 i 500 anys definides en la PEF (Planificació de l'Espai Fluvial) de la Conca del riu Llobregat elaborada per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Respecte els àmbits objectes de la present Modificació puntual, cal manifestar, però, que la peça qualificada de parcs i jardins urbans que es proposa qualificar d'equipaments i els terrenys que s'exclouen del sector urbanitzable no estan afectats per les delimitacions de la PEF.

Tanmateix, la consulta realitzada a les bases cartogràfiques de l'INUNCAT posen de manifest que la peça de sòl que acollirà la futura biblioteca municipal està afectada per la delimitació de zones potencialment inundables segons criteris geomorfològics, com es pot veure en les imatges següents.




En relació amb l'anterior, val a dir que l'informe ambiental recull, entre els objectius i criteris adoptats en la redacció de la Modificació puntual, que la creació de la parcel·la d'equipaments públics se situa fora de les zones inundables de la PEF i que el planejament derivat d'aquest sector urbanitzable haurà de garantir la qualificació adient dels espais inundables, que alhora serviran com a protecció de l'entorn de la riera d'Olvan.

En aquest sentit, des d'aquesta Oficina Territorial es recorda que s'hauran de preveure les actuacions necessàries per a l'adopció de mesures o estratègies de protecció front els riscos d'inundació constatats en aquest sector urbanitzable, per tal de justificar el compliment de



l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, relatiu a la directriu de preservació front als riscos d'inundació, les quals hauran de ser valorades i informades per l'administració hidràulica competent.



-  PEF. Zona inundable retorn 50 anys
-  PEF. Zona inundable retorn 100 anys
-  PEF. Zona inundable retorn 500 anys

 INUNCAT. Zona potencialment inundable

Consegüentment, es recorda que caldrà recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre la present Modificació puntual i incorporar les seves prescripcions, si s'escau, d'acord amb l'article 8.5 del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.

Respecte la morfologia del SUD-4R, en general el sector urbanitzable presenta una topografia força planera, localitzant-se únicament zones amb pendents superiors al 20% al nord, coincidents amb els talussos i marges associats a la riera de la Riba, i a l'est del mateix, els quals delimiten la transició entre la plana de l'àmbit i l'altiplà confrontant de la Font de l'Ermita.

Cal destacar que justament en aquesta zona de transició és on la present Modificació puntual porta a terme l'ajust del límit del SUD-4R, de manera que s'exclou del sector urbanitzable la major part d'aquest talús amb fort pendent, corresponent a les propietats situades a la cota del carrer de la Font de l'Ermita, i que es proposa classificar de sòl urbà, clau 2A.

Així doncs, tal com apunta l'informe ambiental tramès, tenint en compte la morfologia del sector les actuacions que es desenvolupin tindran fàcil adaptació topogràfica i es tractaran adequadament els talussos que es puguin generar.

En un altre ordre de coses, cal fer palès que l'informe ambiental tramès ~~exposa que el planejament derivat i projectes que desenvolupin el sector urbanitzable hauran de definir~~





sistemes i tecnologies d'urbanització i edificació que permetin la màxima eficiència energètica, mantenir la qualitat atmosfèrica, acústica, lumínica de l'àmbit d'actuació d'acord amb les determinacions de la legislació vigent, donar compliment a la normativa vigent de residus i, garantir el tractament paisatgístic dels espais lliures amb la revegetació i plantació d'espècies autòctones i adaptades a les condicions bioclimàtiques de l'entorn.

6. Conclusions

Vistes aquestes circumstàncies, i un cop fetes les consideracions exposades en els apartats anteriors, s'emet informe sobre la Modificació puntual del Pla general d'ordenació al SUD-4R sector Riera d'Olvan, al terme municipal de Gironella, en el sentit següent:

- Caldrà recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i incorporar les seves prescripcions, si s'escau, d'acord amb l'article 8.5 del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.

Barcelona, 12 de febrer de 2013

Vist i plau

La tècnica de l'Oficina Territorial d'Acció i
Avaluació Ambiental de Barcelona

Anna Beien Olaya Montero

La cap de l'Oficina Territorial d'Acció i
Avaluació Ambiental de Barcelona (e.f.)

Laura Fonts Torres



ANNEX 8. Informe de Sostenibilitat econòmica (2). Finançament del Pont



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

ANNEX 8. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (2). FINANÇAMENT DEL PONT

1. INTRODUCCIÓ.

El Decret Llei 1/2010, de 3 d'octubre, de Text Refós de la Llei d'Urbanisme, afegeix una nova lletra d) a l'article 59.3 que comporta l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut del referit article 59.3.d) del Text Refós de la Llei d'urbanisme, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos residencials.
- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

2. SECTOR SUD-4R RIERA D'OLVAN:

En aplicació del què disposa l'article 59.3.d) de la LUC es valoren els impactes sobre les finances de l'Ajuntament de Gironella, en tant que administració responsable de la construcció del 80% de la infraestructura viària (pont), del manteniment de les infraestructures i dels serveis que es corresponen a la implantació del creixement previst a l'àmbit que ens ocupa.

A tal propòsit es fixen els següents criteris:

- a) Despeses i ingressos: En l'àmbit que ens ocupa, totes les inversions corren a càrrec de l'inversor privat, exceptuant el 80% del cost estimat de construcció del pont que va a càrrec de l'ajuntament de Gironella. Es preveu el desenvolupament d'aquest polígon pel sistema de cooperació, d'acord amb el pla general vigent. Per tant, correrà a càrrec dels propietaris la realització de les inversions, les cessions dels espais públics i la cessió de l'aprofitament mig a l'Ajuntament.

Per part de l'Administració actuant, l'Ajuntament de Gironella, es crearà la Junta de Conservació que tindrà per objecte la conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics executades en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística delimitat pel Pla Parcial SUD-4R, Riera d'Olvan. Amb aquesta finalitat practicarà les operacions necessàries per a distribuir entre els seus membres les càrregues de l'esmentada conservació, i, en conseqüència, podrà executar obres i contractar-les.

Respecte als ingressos, i atès que el concepte indefinit de "sostenibilitat" apel·la al manteniment de la qualitat urbana en el transcurs del temps, només es consideren els definits com a "constants en el temps", exclosos els que per tenir consideració d'al·leatoris, són repercutits directament al sol·licitant. Per aquest motiu es calcula un increment per que respecta al padró d'IBI a partir del moment en que la reparcel·lació sigui efectiva.

Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos residencials: Aquesta actuació proposa en les seves actuacions a desenvolupar usos de tipus residencial. Es tracta d'actuacions urbanístiques de transformació amb uns coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl.

L'execució d'aquesta actuació i l'aprovació definitiva d'aquest planejament urbanístic té una transcendència econòmica i financera cabdal sobre la hisenda municipal.

L'Ajuntament en promoure aquesta actuació s'erigeix com a agent amb obligacions i drets que es traduiran en un futur en nous escenaris d'ingrés i despesa per a la hisenda municipal. En definitiva, l'Ajuntament es converteix en el principal agent avalador del nou Pla.

- b) Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris: en conjunt, aquesta actuació estableix actuacions que es poden considerar "d'extensió urbana", ja que es delimita en la seva totalitat en sòls urbanitzables. En aquesta zona, hi haurà aquests espais:

- Equipament – un mínim del 7% i en qualsevol cas serà de 20m2 de sòl per equipament per cada 100m2 de sostre.
- Espais verds – el 10% del sector
- Vials i aparcaments – 2.350 m2

A banda d'aquestes dades, en el sector es preveu la construcció d'un pont que connectarà el sector SUD-4R i la zona del casc antic (xxxxxxx), inversió cofinançada entre els propietaris dels terrenys (20% del cost) i l'ajuntament de Gironella (80% del cost).

La previsió temporal d'execució d'aquestes obres serà aproximadament al 2018, i tenen un cost estimat de 770.000 euros. En aquest cas, l'ajuntament hauria d'assumir-ne 616.000 euros.

L'assumpció d'aquest cost es farà en base a les finances municipals que, segons Pla d'Ajust aprovat pel Ple de la corporació en data 30 de març de 2012, segons el RDL 4/2012, preveuen per l'any 2018 una previsió d'inversions en base a recursos ordinaris de 600.000 euros i un romanent de tresoreria positiu de 1.488.207 euros, sobre els quals es pot finançar sobradament el cost a assumir per part de l'ajuntament de Gironella aquesta actuació.

Respecte als costos de manteniment futurs de l'espai, es preveuen els següents:

Cost anual manteniment vialitat: 5.170 euros/any

Cost anual manteniment espais verds: 2.928 euros/any

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en les noves actuacions serà suportat, com s'ha dit per la Junta de Conservació.

La part que correspon a l'Ajuntament serà suportat, entre d'altres fons d'ingressos, per la recaptació en concepte d'Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves parcel·les residencials (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències).

En termes generals la mitjana de valors procedents de l'IBI, es situa en la major part dels municipis en un valor mitjà de 3,90 €/m2 sostre i any. Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre del sector a desenvolupar, això suposa uns ingressos anuals per les finances municipals de 39.253,50 euros/any.

També es preveu un ingrés a partir del 2018 i durant els 10 anys següents provinent de les llicències urbanístiques i impost de construccions (ICIO) valorat en un promig anual de 29.560,91 euros/any.



4. PLÀNOLS



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



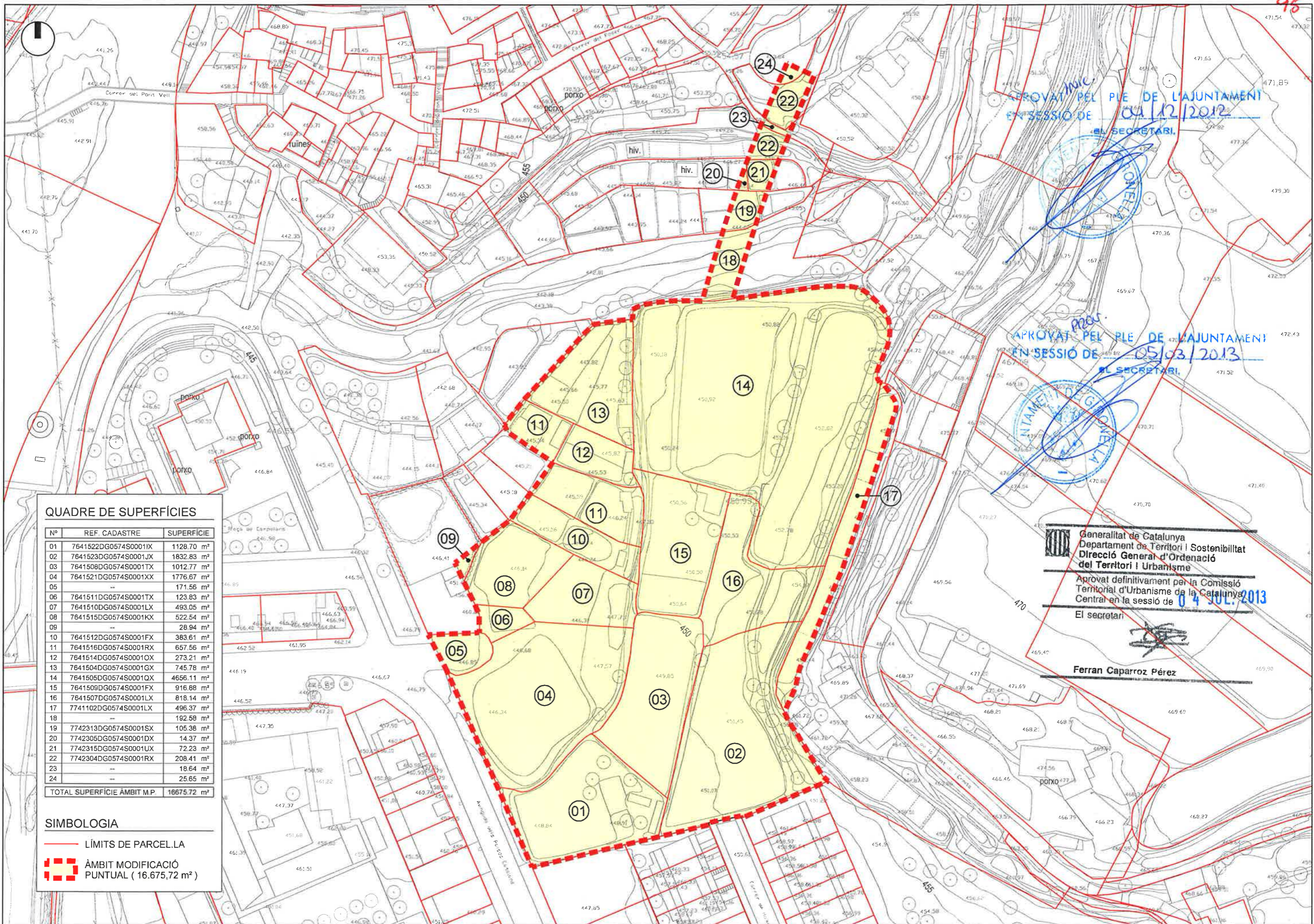
APROVAT ^{INIC} PEL PLE DE L'AJUNTAMENT
EN SESSIÓ DE 04/12/2012
EL SECRETARI

APROVAT ^{PROV} PEL PLE DE L'AJUNTAMENT
EN SESSIÓ DE 05/03/2013
EL SECRETARI

NÚMERO	TÍTOL	ESCALA	PLANOLS
01	SITUACIÓ, EMPLAÇAMENT I ÍNDEX DE PLÀNOLS	1:5.000	1
02	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1:1.000	1
03	PLANEJAMENT VIGENT. PLANTA	1:1.000	1
04	PLANEJAMENT PROPOSAT. PLANTA	1:1.000	1
05	ÀMBIT PROPOSAT S.U.D. 4R SECTOR RIERA D'OLVAN	1:1.000	1
TOTAL PLÀNOLS			5

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en la sessió de 04 JUL. 2013
 El secretari

Ferran Caparroz Pérez



APROVAT PEL PLE DE L'AJUNTAMENT
EN SESSIÓ DE 04/12/2012
EL SECRETARI.

APROVAT PEL PLE DE L'AJUNTAMENT
EN SESSIÓ DE 05/03/2013
EL SECRETARI.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en la sessió de 04 JUL 2013
El secretari

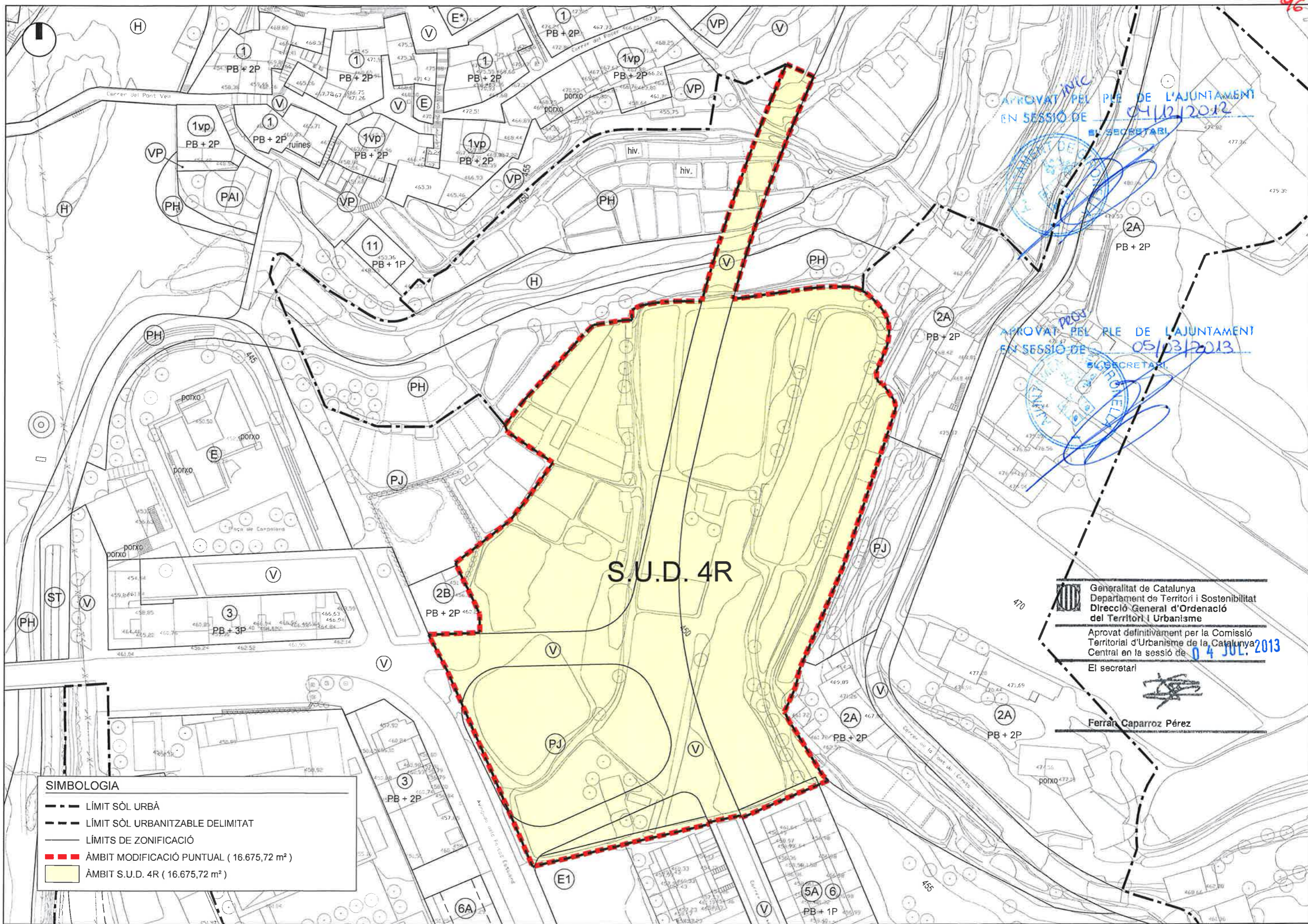
Ferran Caparroz Pérez

QUADRE DE SUPERFÍCIES

Nº	REF CADASTRE	SUPERFÍCIE
01	7641522DG0574S0001IX	1128.70 m ²
02	7641523DG0574S0001JX	1832.83 m ²
03	7641508DG0574S0001TX	1012.77 m ²
04	7641521DG0574S0001XX	1776.67 m ²
05	--	171.56 m ²
06	7641511DG0574S0001TX	123.83 m ²
07	7641510DG0574S0001LX	493.05 m ²
08	7641515DG0574S0001KX	522.54 m ²
09	--	28.94 m ²
10	7641512DG0574S0001FX	383.61 m ²
11	7641516DG0574S0001RX	657.56 m ²
12	7641514DG0574S0001OX	273.21 m ²
13	7641504DG0574S0001GX	745.78 m ²
14	7641505DG0574S0001QX	4656.11 m ²
15	7641509DG0574S0001FX	916.88 m ²
16	7641507DG0574S0001LX	818.14 m ²
17	7741102DG0574S0001LX	496.37 m ²
18	--	192.58 m ²
19	7742313DG0574S0001SX	105.38 m ²
20	7742305DG0574S0001DX	14.37 m ²
21	7742315DG0574S0001UX	72.23 m ²
22	7742304DG0574S0001RX	208.41 m ²
23	--	18.64 m ²
24	--	25.65 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT M.P.		16675.72 m ²

SIMBOLOGIA

- LÍMITS DE PARCEL·LA
- ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL (16.675,72 m²)



APROVAT INIC PEL PLE DE L'AJUNTAMENT
EN SESSIÓ DE 04/12/2012
EL SECRETARI

APROVAT PEL PLE DE L'AJUNTAMENT
EN SESSIÓ DE 05/13/2013
EL SECRETARI

S.U.D. 4R

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en la sessió de 04 JUL. 2013
El secretari

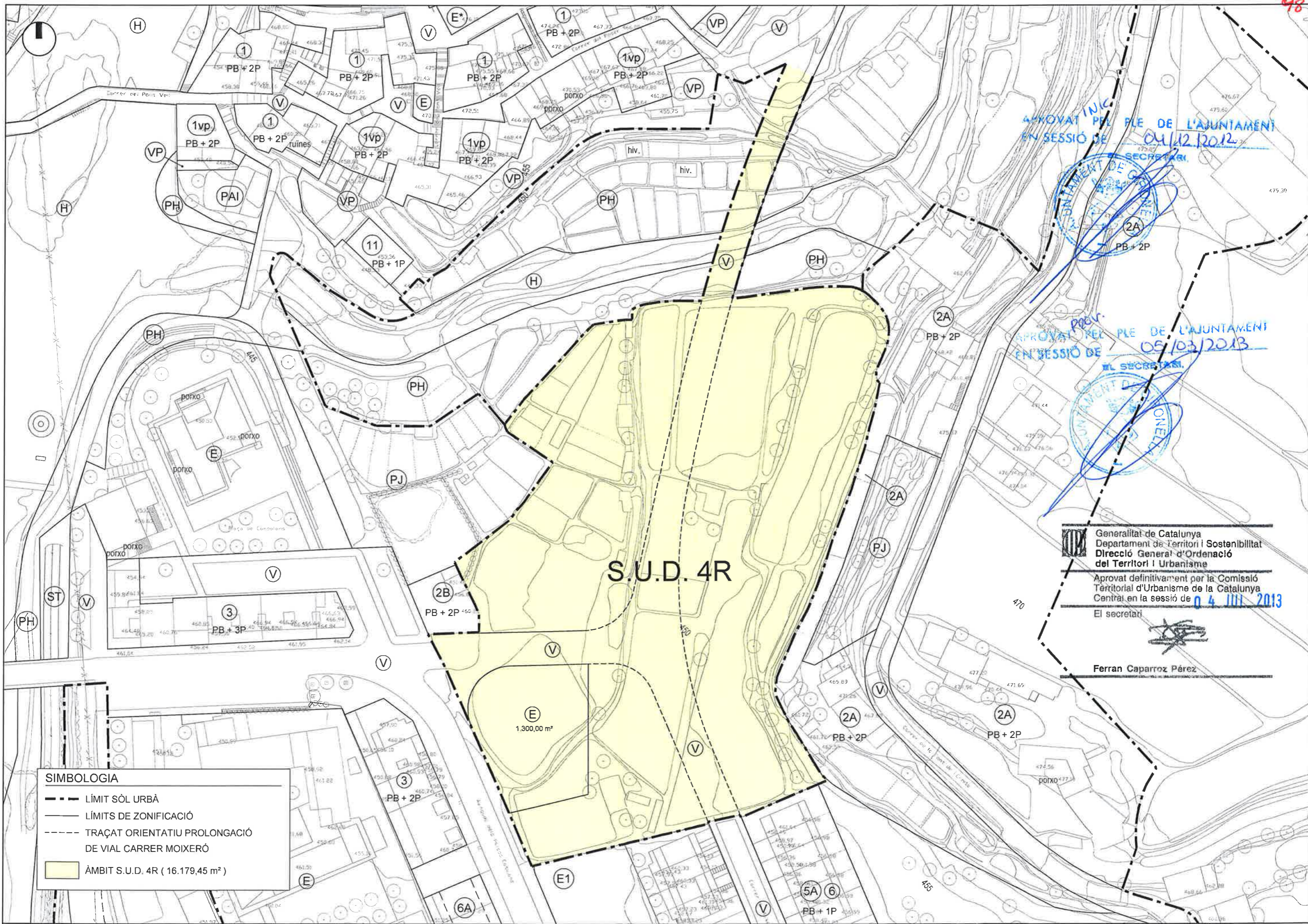
[Signature]

Ferrán Caparroz Pérez

SIMBOLOGIA

- LÍMIT SÒL URBÀ
- LÍMIT SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
- LÍMITS DE ZONIFICACIÓ
- ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL (16.675,72 m²)
- ÀMBIT S.U.D. 4R (16.675,72 m²)





APROVAT PEL PLE DE L'AJUNTAMENT
EN SESSIÓ DE 04/12/2012

APROVAT PEL PLE DE L'AJUNTAMENT
EN SESSIÓ DE 05/03/2013

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en la sessió de 04 JULI 2013
El secretari

Ferran Caparroz Pérez

SIMBOLOGIA

- LÍMIT SÒL URBÀ
- LÍMITS DE ZONIFICACIÓ
- - - - - TRAÇAT ORIENTATIU PROLONGACIÓ DE VIAL CARRER MOIXERÓ
- ÀMBIT S.U.D. 4R (16.179,45 m²)

