

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 1 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA



DILIGENCIA. Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA
SECTOR D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES "HOSTAL NOU"

Desembre de 2023



Carme Calafat Gestoso
Ambientòloga (UdG)
Màster en Canvi Ambiental: anàlisi i gestió (UdG)

Joan Solà i Subiranas
Geòleg (UAB)
Màster en Enginyeria i Gestió Ambiental (UPC)

77110458Z
JOAN SOLA (R: B17521618)
B17521618

Digitally signed by
77110458Z JOAN
SOLA (R: B17521618)
Date: 2023.12.27
16:21:26 +01'00'

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 2 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGÈNCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

CONTINGUT

1. APARTATS PRELIMINARS	1
1.1 INTRODUCCIÓ I MARC LEGAL	1
1.2 OBJECTIUS DE L'EIIP	5
1.3 SITUACIÓ GEOGRÀFICA	5
1.4 ANÀLISI DE LES ALTERNATIVES	11
1.5 DADES BÀSIQUES DE L'ACTUACIÓ	14
1.6 RESULTAT DEL TRÀMIT D'APROVACIÓ INICIAL	15
2. PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DEL PAISATGE	16
2.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL	16
2.2 PLANEJAMENT MUNICIPAL	25
2.3 CATÀLEGS DEL PAISATGE	32
2.4 CARTES DEL PAISATGE	34
3. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL: EL PLA DE GIRONA	35
3.1 DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT DEL PAISATGE DEL PLA DE GIRONA	35
3.2 COMPONENTS I VALORS DEL PAISATGE	38
3.3 DINÀMIQUES DEL PAISATGE	41
3.4 OBJECTIUS DE QUALITAT PAISATGÍSTICA TERRITORIAL	42
4. PAISATGE A ESCALA LOCAL	43
4.1 CARACTERITZACIÓ DEL PAISATGE ACTUAL	43
4.2 ANÀLISI DE VISIBILITAT DE L'ACTUACIÓ	48
5. ESTRATÈGIES, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ	62
5.1 ESTRATÈGIA ADOPTADA I OBJECTIUS ESPECÍFICS	62
5.2 MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	63
7. CONCLUSIÓ	70

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 3 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

1. APARTATS PRELIMINARS

1.1 INTRODUCCIÓ I MARC LEGAL

El present document correspon a l'**Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística** (en endavant, EIIP) de la **Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament del terme de Riudellots de la Selva** (en endavant, MpNSP), en l'àmbit del sector d'activitats econòmiques "Hostal Nou", a la comarca de la Selva.

L'EIIP és un document tècnic destinat a considerar les conseqüències que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a els criteris adoptats per a la seva integració. En aquest sentit, s'entén per paisatge, una "porció d'espai caracteritzada per un tipus de combinació dinàmica, i per tant inestable, d'elements geogràfics diferenciats –abiòtics, biòtics i antròpics."¹

L'objecte de la modificació puntual de planejament és l'ampliació del Sector d'Activitat Econòmica (SAE) Hostal Nou, a l'oest de l'A-2. Aquests terrenys limiten a l'oest amb el bosc de la feixa de Can Pla, al sud amb camps de conreu, al nord amb la indústria Roberlo S.A. i a l'est amb la carretera A-2.

L'objecte de la modificació puntual de planejament és aportar sòl per desenvolupar activitats econòmiques, necessari per cobrir la demanda actual del municipi i consolidar i cohesionar el sector industrial existent en una situació estratègica com és el front de l'eix viari de l'A-2. És rellevant recalcar la funció de compactat i sostenibilitat que es pretén donar al futur sector industrial, que comportarà la creació d'un continu industrial afavorint l'aprofitament de la xarxa de serveis actuals i les sinergies existents. Finalment, el fet de qualificar la Masia Hostal Nou com a sòl d'equipament públic i el seu entorn com a espai lliure, permetrà enaltir la importància de l'edificació d'interès històric pel municipi.

La superfície total de l'àmbit és d'un 7 hectàrees i mitja, que actualment estan classificades com a sòl no urbanitzable, qualificades com a sòl agrícola segons el planejament vigent. L'afectació d'aquests terrenys agrícoles no afecta a comunitats naturals ni espais naturals protegits.

Una part dels terrenys inclosos dins el SAE Hostal Nou es troben actualment transformats pel desenvolupament de l'activitat industrial de Roberlo S.A., una empresa especialitzada en el desenvolupament de pintures per a vehicles com per naus industrials.

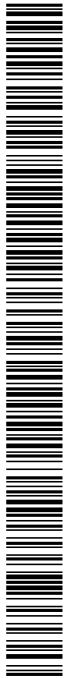
La Modificació puntual de les NS preveu la requalificació de tot el sector com a sòl urbà (públic i privat) amb les següents zones: Espais lliures (SV), Equipament (SE), Protecció viària (SS), Vialitat (SX), Zona de verd privat (SVp) i Zona industrial (A1).

En aquest context, el marc legal que requereix *l'elaboració de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística de la Modificació puntual de les normes subsidiàries del terme de Riudellots de la Selva (comarca de la Selva)* és el que següent:

¹ Recuperat de: <https://www.enciclopedia.cat/EC-GEC-0128903.xml>

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 4 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

- Les Normes d'ordenació territorial del **Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines** estableixen la necessitat d'un EIIP en els següents supòsits:

“Article 4.1 Estudi d'impacte i integració paisatgística.

1. D'acord amb l'article 19 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'estudi d'impacte i integració paisatgística és un document tècnic destinat a considerar la conseqüència que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració.

2. A més dels casos que estableix directament l'article 20 de l'esmentat reglament i d'acord amb el que assenyalava l'apartat 1, lletra b) del mateix article, l'estudi d'impacte i integració paisatgística ha de formar part de la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència en els casos següents:

- Infraestructures i instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori.
- Edificacions aïllades en el territori, ja sigui en sòl no urbanitzable (edificacions agrícoles, ramaderes i d'activitats primàries en general) o en peces de sòl urbà que hagin de romandre aïllades.
- Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests.
- Transformacions de sòl que hagin d'afectar substancialment el paisatge rural.
- Tots els casos en què s'exigeix preceptivament l'informe d'impacte i integració paisatgística.

3. El contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística és el que estableix l'article 21 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Quan, a criteri de l'administració que ha de concedir la llicència o ha d'emetre l'informe, la integració paisatgística no sigui satisfactòria, s'ha de denegar l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, s'ha de requerir el promotor de la construcció, edificació o instal·lació perquè introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració ha d'especificar els aspectes del projecte que cal modificar per fer-lo paisatgísticament acceptable.”

- Així mateix, l'article 6.4 de les Normes d'ordenació del **Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona** requereix que l'ordenació del sector i la justificació de l'extensió de l'àrea especialitzada ha d'incloure un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística:

“ Article 6.4. Estudis d'Impacte i Integració Paisatgística.

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquelles elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el territori, s'incorporaran al projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització els estudis necessaris per a mostrar-ne la inserció en el paisatge i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, aquest ja inclourà un estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.

2. Els estudis a què es refereix aquest article es corresponen, en contingut i finalitat, amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística a què fan referència l'article 48.1.b del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge i les normatives que les desenvolupen. En els casos en què calgui la tramitació dels subsegüents informes d'impacte i integració paisatgística s'efectuarà d'acord amb allò que estableixen les lleis esmentades, els instruments que les desenvolupin i la disposició transitòria tercera d'aquestes normes.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 5 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

3. *Als efectes del que estableix l'apartat 1 i d'acord amb l'article 4.7, a més de les infraestructures que per la seva naturalesa siguin visualment rellevants, s'entendrà que també ho són totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, els grans equipaments comercials i també aquelles que per la seva envergadura –volum, alçada, longitud de façana- puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. També s'han de considerar visualment rellevants aquelles actuacions d'urbanització o d'edificació formalment diferenciades de les àrees urbanes que s'admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.*

4. *L'estudi d'impacte i integració paisatgística partirà d'una anàlisi estructural i formal del paisatge existent i comprendrà com a mínim un mapa de visibilitat amb les conques visuals dels elements en estudi, seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges simulades de les vistes principals dels nous edificis o construccions presentades en el seu context paisatgístic, com també l'explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació....*

5. *Quan a criteri de l'administració que ha d'emetre l'informe, o ha de concedir la llicència, la integració paisatgística no sigui satisfactòria, es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, s'ha de requerir al promotor de la construcció, edificació o instal·lació per a què introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració ha d'especificar els aspectes a modificar del projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable.*

6. *Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions al respecte que estableixen aquestes normes, les directius del paisatge quan s'incorporin al Pla i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic."*

- El **Text refós de la Llei d'Urbanisme** (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme) en el seu 49. Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable estableix que l'EIIP s'ha d'incloure en la documentació del projecte.

El **Reglament de la Llei d'urbanisme** (Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme) estableix en l'article Article 57:

"Article 57. Aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic i de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable.

57.1 *Els projectes que se sotmetin al procediment d'aprovació establert en l'article 48 de la Llei d'urbanisme o, si s'escau, els plans especials urbanístics per a la implantació de les actuacions, activitats i construccions a què es refereixen els articles 47.6.e), 48 i 49 de la Llei d'urbanisme, han d'incorporar la documentació següent:*

a) *Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la concurrència dels requisits exigits per la Llei d'urbanisme i per aquest Reglament per a la implantació de l'activitat o construcció de què es tracti.*

b) *L'avanprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha referir-se a l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecta l'actuació, a la superfície ocupada per l'activitat i per les construccions i instal·lacions, i a llurs característiques fonamentals.*

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 6 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGÈNCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

c) Un estudi d'impacte i integració paisatgística, amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge i, com a mínim, una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per l'òrgan competent en matèria de paisatge..."

Finalment, la **Normativa específica en matèria de paisatge** (Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística) estableix l'obligatorietat de la redacció dels EIIP en l'article 20 i el contingut de l'estudi en l'article 21:

"Article 20. Obligatorietat.

20.1 L'Estudi d'impacte i integració paisatgística es requereix en els següents supòsits:

- a) en aquelles actuacions, usos, activitats i noves construccions en sòl no urbanitzable que s'han d'autoritzar pel procediment previst a l'article 48 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- b) en els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic.
- c) en tots aquells altres supòsits en què així ho estableixi qualsevol llei o disposició de caràcter general.

20.2 Aquest estudi ha de ser informat preceptivament, d'acord amb el que estableix l'article 22.2 d'aquest decret.

20.3 El promotor o promotora del projecte és la persona obligada a presentar l'Estudi d'impacte i integració paisatgística que haurà de ser elaborat per persona tècnicament competent."

"Article 21. Contingut.

21.1 L'Estudi d'impacte i integració paisatgística ha de tenir el següent contingut:

21.1.1 La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.

21.1.2 Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen el projecte tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.

21.1.3 Els criteris i mesures d'integració paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.

21.2 L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, així com de la informació referida a l'estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació.

El present EIIP de la Modificació puntual de les normes subsidiàries del terme de Riudellots de la Selva (comarca de la Selva) del SAE Hostal Nou es redacta d'acord amb tot aquests antecedents normatius i de figures de planejament de rang superior.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 7 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGÈNCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Aquest estudi és un document que forma part del planejament, acompanyant els altres documents urbanístics. Per tant, hi ha una completa coherència entre la proposta final urbanística i les estratègies d'integració paisatgística definides.

1.2 OBJECTIUS DE L'EIIP

L'objectiu essencial del present Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) **és preveure les conseqüències sobre el paisatge de l'execució de l'actuació**, en aquest cas l'ampliació del sòl industrial en sòl no urbanitzable, i **exposar els criteris adoptats per a la seva integració paisatgística**.

1.3 SITUACIÓ GEOGRÀFICA

L'àmbit de la *Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Riudellots de la Selva respecte el Sector d'Activitat Econòmica "Hostal Nou"* es situa a l'oest del terme municipal de Riudellots de la Selva (comarca de la Selva), a ponent de l'autovia A-2 que travessa el municipi de nord a sud.

Occupava una zona veïna d'espais d'ús industrial de poca extensió al front de l'autovia. Concretament, a l'oest limita amb el bosc de la feixa de Can Pla; al sud, amb camps de conreu; al nord, amb la indústria Roberlo; i a l'est amb la carretera A-2.

L'entorn on s'emplaça l'àmbit té un lleu pendent en direcció a l'autovia (est), tot i que la zona és eminentment plana degut a la conjunció de les depressions de la Selva i del Pla de Girona, que conflueixen en aquest entorn. Es situa enmig dels sistemes muntanyosos de les Gavarres (a l'est) i les Guilleries (a l'oest) i s'integra dins la conca hidrogràfica de l'Onyar, a través de la seva escorrentia com al rec de Cric, tributari de l'Onyar.

L'àmbit s'inclou dins l'entramat del corredor viari del Mediterrani que conforma l'autopista AP-7, l'autovia A-2, l'Eix Transversal (C-25), i s'integra en el nus dels enllaços que connecten aquestes vies amb l'àrea urbana de Girona. A ponent de l'àmbit, a uns 1,4 km, es situa una de les infraestructures de transport més rellevants del sistema urbà de Girona, com és l'Aeroport Girona-Costa Brava.

El conjunt del sector esdevindrà un àmbit aïllat del nucli urbà de Riudellots, però tan sols separat per l'A-2 del sector industrial principal del municipi, que s'estén a llevant de l'autovia. Per la façana est de l'àmbit transcorre un escòrrec que evacua les aigües pluvials al rec del Cric, al sud-est del terme de Riudellots de la Selva. Tot i que l'àmbit queda fora de la influència directa del principal curs fluvial del municipi i de la zona, l'Onyar, sí que tributa les seves aigües a aquest riu, que forma part de la conca hidrogràfica del Ter.

Riudellots de la Selva ha estat un municipi tradicionalment agrícola i ramader, però amb els anys la indústria ha guanyat pes en l'economia local, i aquesta activitat secundària se centra molt en el sector alimentari, juntament amb la transformació de metalls. El sector de serveis i l'industrial es reparteixen el major nombre d'ocupats de la població activa, però val a dir que els nivells d'autoocupació han disminuït progressivament en els darrers anys, és a dir, que la demanda de mà d'obra queda coberta amb població vinguda de fora del municipi.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 8 de 73

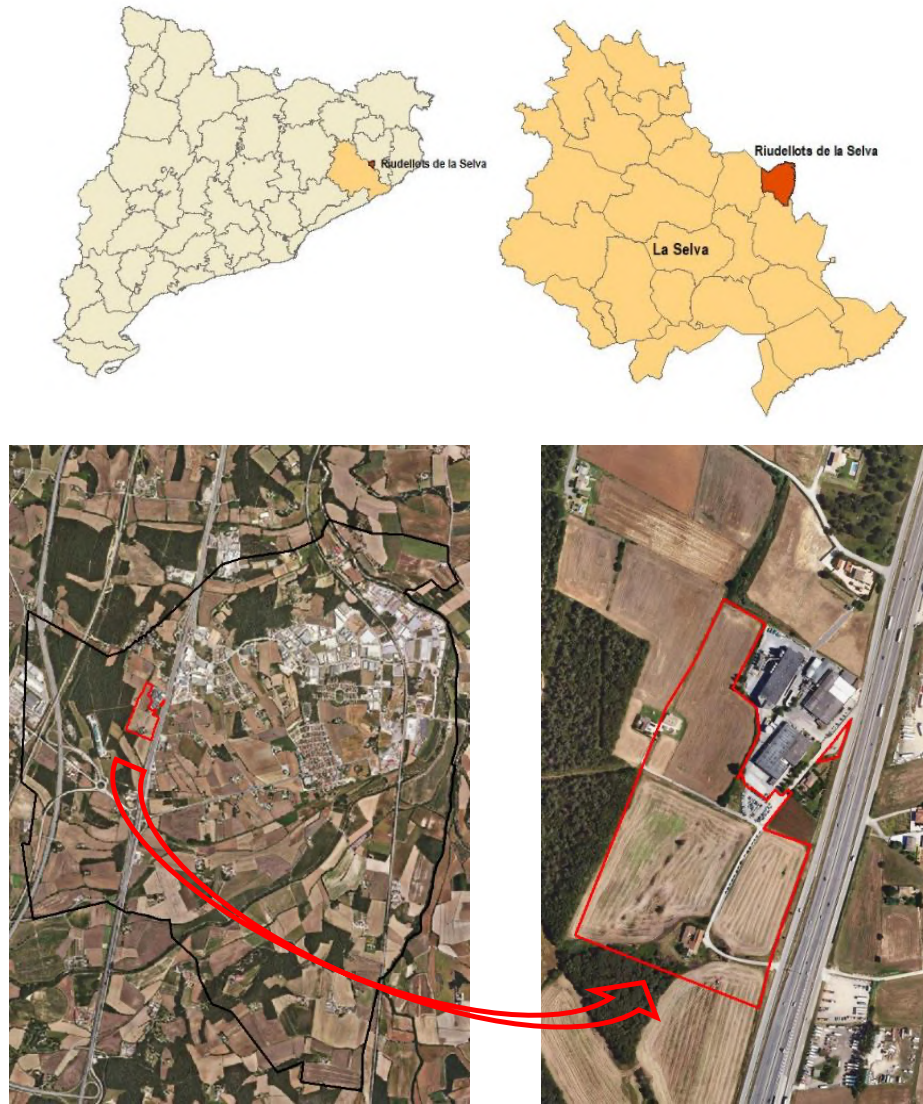
SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUELLOTS DE LA SELVA



Figura 1: Situació del SAE "Hostal Nou".



Font: elaboració pròpia, 2022.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 9 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

La MpNSP de Riudellots respecte l'àmbit del SAE "Hostal Nou" preveu la següent qualificació del sòl:

Figura 2 Zonificació del SAE "Hostal Nou".

	VIGENT		MODIFICACIÓ	
SÒL NO URBANITZABLE	71.779,71 m²	98,05%		
Ús forestal	769,23 m ²	1,05%		
Ús agrícola (A)	70.103,36 m ²	95,76%		
Sistema viari (SX3)	907,12 m ²	1,24%		
SÒL URBÀ	1.425,82 m²	1,95%	75.918 m²	100%
Espais lliures (SV)	571,80 m ²	0,78%	11.771 m ²	15,50%
Sistema viari (X)	606,84 m ²	0,83%	8.369 m ²	11,02%
Equipaments (E1)			4.659 m ²	6,14%
Sòl públic	1.178,64 m²	1,61%	24.899 m²	32,80%
Ús industrial (I1)	247,18 m ²	0,34%	42.120 m ²	55,48%
Ús aparcament (I2)			8.899 m ²	11,72%
Sòl privat	247,18 m²	0,34%	51.019 m²	67,20%
TOTAL	75.918 m²	100%	75.918 m²	100%

Figura 3. Fotos de l'àmbit de la MpNSP de Riudellots de la Selva.



SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

A grans trets, la nova ordenació preveu la reclassificació de sòl no urbanitzable agrícola a sòl urbà industrial, i la qualificació de les següents zones: Zona industrial (I1), Aparcament (I2), Espais lliures (V), Equipament (E), Vialitat (X) i Reserva de vialitat (X3).

Figura 4. Estat actual i zonificació proposada en la MpNS.



Font: plànols d'ordenació de la MpNSP i elaboració pròpia, 2022.

Respecte a l'**afectació de la zona ecotò agrícola – bosc**, l'ocupació del sòl agrícola que envolta la franja boscosa de l'oest de l'àmbit repercuteix negativament en la connectivitat ecològica que es produeix a la zona. Per contrarestar aquest impacte, l'EAE recomanava mantenir la funció agrícola dels camps que queden entorn de l'àmbit d'actuació. Tanmateix, aquest informe incideix en la necessitat de preservar els actius socioambientals existents pròxims a l'àmbit, ja que d'aquesta manera el que proposarà aquest document respecte la integració paisatgística tindrà major utilitat. És per això que el nou sector haurà de vetllar per preservar o restituir les estructures vegetals als límits de l'àmbit.

Respecte a **minimitzar l'impacte de les edificacions** existents i futures, es qualifiquen com a espais lliures els terrenys del sud de l'àmbit, per envoltar la Masia Hostal Nou, qualificada com a equipament, precisament per enaltir la seva importància. Tanmateix, la disposició dels espais lliures i el seu tractament amb espècies vegetals concretes ha de permetre millorar la integració paisatgística i la relació amb l'entorn. En concret, aquest conjunt d'espais lliures es compondrà del que s'aprecia a continuació.

Respecte al **sistema viari**, l'EAE i l'EAMG proposaven reflexionar sobre la possibilitat de permeabilitzar l'A-2 per facilitar la connexió entre el nucli urbà de Riudellots de la Selva, així com altres sectors industrials a llevant d'aquest

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

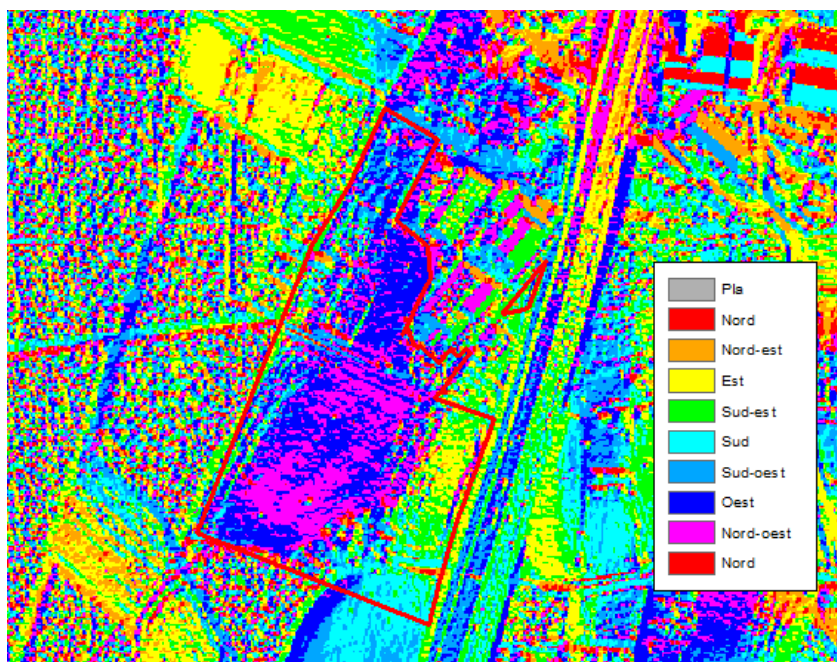
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

eix viari, amb l'àmbit d'actuació. Aquest fet permetria dissuadir l'ús excessiu del vehicle privat, afavorint modes de transport sostenibles amb el medi ambient i recuperant l'antic Camí Ral que transcorria per aquest paratge.

Dins de l'àmbit de MpNSP no hi ha pendents superiors al 20%, límit que estableix la legislació urbanística vigent a l'hora d'evitar la transformació urbanística del territori. L'àmbit està en un punt enlairat on el terreny canvia la seva disposició i fa que la façana oest estigui encarada a l'oest, mentre que a la franja est, el pendent és lleugerament a l'est. Tot i això, l'àmbit es caracteritza per tenir un relleu molt suau i sense cap trencament bruscat.

Pel que fa a l'orientació de l'àmbit, el mapa inferior il·lustra aquest fet. Com s'aprecia, l'àmbit objecte de la MpNSP mostra una orientació principal a l'oest i nord-oest, sobretot a la franja oest del sector. En canvi, al marge est de l'àmbit, amb la diferent disposició topogràfica del terreny, les orientacions principals són a l'est i sud-est, és a dir, en direcció al vial de servei i a l'A-2. Finalment, la franja sud de l'àmbit està encarada a sud, donat que avui en dia resta incorporada als camps de conreu que tenen disposició nord-sud.

Figura 5. Orientacions de l'àmbit objecte de la MpNSP.



Font: Elaboració pròpia a partir de les bases cartogràfiques de l'ICGC 1:5.000, 2022.

L'àmbit de la modificació puntual de planejament inclou la part més meridional d'una peça boscosa que forma part de la matriu forestal de la feixa de Can Pla. Es tracta d'un bosc mixt d'alzina i roure que està classificat com un hàbitat d'interès comunitari (Alzinar i carrascar) de rang no prioritari. L'entorn natural de l'àmbit està compost per hàbitats naturals de bosc mediterrani, amb el predomini del bosc mixt d'alzines i roures.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 12 de 73

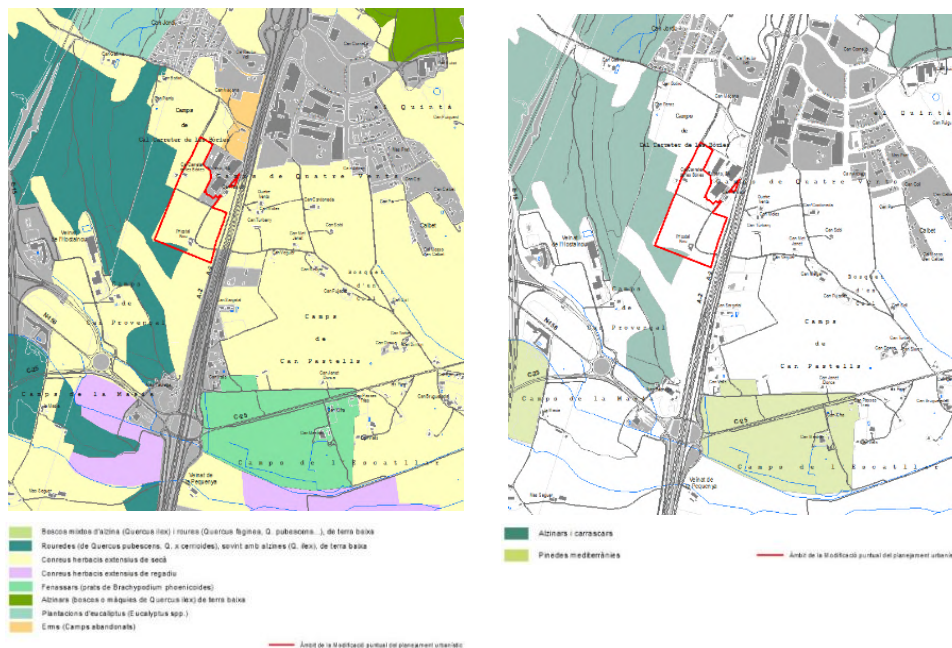
SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Figura 6. Usos del sòl (esquerra) i Hàbitats d'interès Comunitari (dreta).



Els marges vegetals que limiten els camps de conreu actuen com a espai de refugi per a la fauna (especialment pels petits mamífers i ocells), però també articulen la matriu territorial tot connectant ecològicament diversos fragments agrícoles amb fragments boscosos. Per tant, són un punt de gran riquesa i diversitat ecològica.

Concretament, a l'àmbit del Pla hi ha la representació d'una porció del sòl forestal de la Feixa de Can Pla, format pel bosc mixt d'alzines i roures, i de manera dispersa hi ha testimonis d'elements vegetals arboris d'aquest domini mediterrani (alzina i roure martinenc).

Finalment, s'han detectat exemplars d'arbres fruiters que ocupen l'entorn de la masia i denota l'antiga estructura d'un espai exterior vinculat a un habitatge, amb patis, jardins, horts i cultius de fruiters. L'estat actual d'abandó de l'àmbit de contorn de la casa ha desdibuixat aquesta estructura però manté els components arboris del paisatge rural propi de les masies (figueres, magraners, etc.). Prolifera el creixement de la vegetació herbàcia, ruderal i oportunista.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 13 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva. DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

1.4 ANÀLISI DE LES ALTERNATIVES

A continuació es presenten les quatre alternatives considerades, incloent l'alternativa zero, les quals van ser objecte de valoració ambiental al Document Inicial Estratègic durant la fase d'avanç de planejament.

1.4.1. Descripció de les alternatives

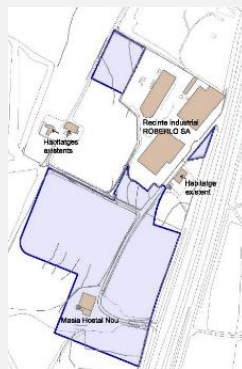
Alternativa 0 (A0)

No realitza cap Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva per deixar els terrenys com a sòl no urbanitzable i, per tant, no fer res.



Alternativa 1 (A1)

Inclou terrenys discontinus entre sí però limitrofes amb implantació industrial existent, per tal de configurar la reordenació en un sector major mida, ampliant-lo a estrictament el sòl necessari per cobrir la demanda de sòl que suposa una ampliació de 5 Ha.



- a) Pel que fa a l'àrea principal (al sud):**
 - Actualment són terrenys agrícoles amb baixa sensibilitat ambiental.
 - S'inclou en aquesta àrea el sòl necessari per cobrir la demanda industrial d'ampliació al voltant de la implantació industrial existent – ara terrenys agrícoles -, la seva geometria evita afectar les finques veïnes a est i a oest, els propietaris de les quals s'hi han construït la seva residència habitual.
 - S'inclou en aquesta àrea també la masia anomenada 'Hostal Nou' en tant que es tracta una edificació d'interès històric per a Riudellots, únic exponent d'hostal situat a peu del camí real (Cami Real), tot garantint-ne la seva preservació pel futur planejament derivat mitjançant la qualificació de sòl d'equipament públic, i així enlletir aquest espai envoltant-lo de les noves zones verdes públiques.
- b) Pel que fa a l'àrea rectangular (a l'oest):**
 - Actualment són terrenys agrícoles amb baixa sensibilitat ambiental.
 - S'inclou aquesta superfície de sòl per a l'ampliació directa de l'indústria existent que n'és el titular.
- c) Pel que fa a l'àrea triangular (a l'est):**
 - Actualment són terrenys amb baixa sensibilitat ambiental, que provenen de sòl de cessió per a zones verdes, que s'utilitzaran d'aparcament no regulat.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 14 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva. DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11

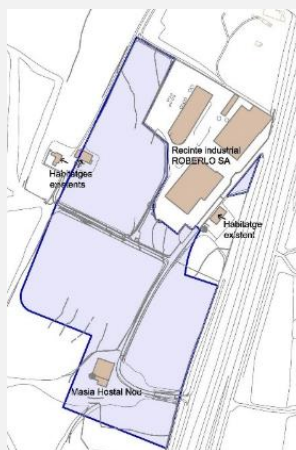


ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Alternativa 2 (A2)

Inclou terrenys discontinus entre sí però limitrofes amb implantació industrial existent, per tal de configurar la reordenació en un sector major mida de sòl que suposa una ampliació de 6,5 Ha.



a) Pel que fa a l'àrea principal:

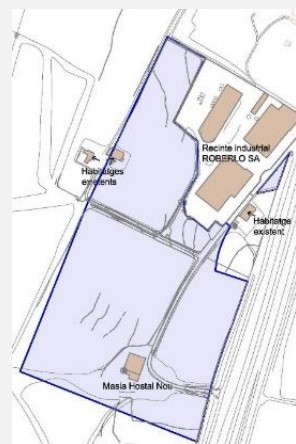
- S'inclou en aquesta àrea el sòl necessari per cobrir la demanda industrial d'ampliació cap al sud i a cap a l'oest de la implantació industrial existent – ara terrenys agrícoles –; a diferència de l'alternativa anterior, s'inclou una major superfície de sòl major en previsió de demandes futures.
- S'inclou en aquesta àrea un habitatge rural, que és la residència habitual del propietari dels terrenys situats a l'oest de la implantació industrial existent.
- S'inclou en aquesta àrea també la masia anomenada 'Hostal Nou' en tant que es tracta una edificació d'interès històric per a Riudellots, únic exponent d'hostal situat a peu del camí reial (*Cami Reial*), tot garantint-ne la seva preservació pel futur planejament derivat mitjançant la qualificació de sòl d'equipament públic, i així enaltir aquest espai envoltant-lo de les noves zones verdes públiques.

b) Pel que fa a l'àrea triangular (a l'est):

- Actualment són terrenys amb baixa sensibilitat ambiental, que provenen de sòl de cessió per a zones verdes, que s'utilitzen d'aparcament no regulat.
- S'inclou aquesta petita superfície de sòl per regularitzar-ne l'ús d'aparcament actual en el futur planejament derivat.

Alternativa 3 (A3)

Inclou terrenys discontinus entre sí però limitrofes amb implantació industrial existent, per tal de configurar la reordenació en un sector major mida de sòl que suposa una ampliació de 7,5 Ha.



a) Pel que fa a l'àrea principal:

- S'inclou en aquesta àrea el sòl necessari per cobrir la demanda industrial d'ampliació cap al sud i a cap a l'oest de la implantació industrial existent – ara terrenys agrícoles –; a diferència de l'alternativa anterior, s'inclou una major superfície de sòl major en previsió de demandes futures.
- S'inclou en aquesta àrea un habitatge rural, que és la residència habitual del propietari dels terrenys situats a l'oest de la implantació industrial existent.
- S'inclou en aquesta àrea també la masia anomenada 'Hostal Nou' en tant que es tracta una edificació d'interès històric per a Riudellots, únic exponent d'hostal situat a peu del camí reial (*Cami Reial*), tot garantint-ne la seva preservació pel futur planejament derivat mitjançant la qualificació de sòl d'equipament públic, i així enaltir aquest espai envoltant-lo de les noves zones verdes públiques.

b) Pel que fa a l'àrea triangular (a l'est):

- Actualment són terrenys amb baixa sensibilitat ambiental, que provenen de sòl de cessió per a zones verdes, que s'utilitzen d'aparcament no regulat.
- S'inclou aquesta petita superfície de sòl per regularitzar-ne l'ús d'aparcament actual en el futur planejament derivat.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 15 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

1.4.2. Justificació de l'alternativa escollida

Tal com s'afirmava en el Document Inicial Estratègic (DIE) de l'Avanç de Pla, les alternatives A1, A2 i A3 presenten una sensibilitat de baixa a moderada segons quin sigui el tipus de medi (físic, biòtic i paisatge). L'espai no conté aspectes ambientals significatius que requereixin una protecció especial. Es tracta d'un espai agrícola però immers en un àmbit territorial clarament fragmentat per les vies de comunicació (autopista, autovia, ferrocarril, TGV, aeroport, etc.), generant una antropització evident de la matriu agroforestal. Per tant, cal relativitzar la rellevància dels valors ambientals detectats a l'àmbit en qüestió i observar, sota aquest punt de vista, la puntuació final que mostra la taula del darrer apartat.

Pel que fa a l'àmbit del sector, les diverses alternatives presenten poques diferències entre si. El punt més destacable és la inclusió o absència d'una parcel·la agrícola dins l'àmbit que es pretén classificar com a sòl urbà i destinar a l'ampliació de la zona industrial de Roberlo. Així doncs, les diferències en l'impacte ambiental diferencial de les tres alternatives és poc rellevant i amb poques diferències entre ells en la sensibilitat ambiental intrínseca del medi.

La sensibilitat ambiental de l'emplaçament de l'àmbit de la modificació puntual s'ha focalitzat bàsicament en la relació del sector de l'Hostal Nou respecte el seu entorn territorial, tant des d'un punt de vista de medi físic com de medi natural i de paisatge. D'aquesta manera, d'entrada, queda justificada la viabilitat ambiental del conjunt de les propostes d'ordenació.

Tal com s'ha esmentat, l'única diferència evident entre les tres alternatives és l'àmbit d'expansió. Aquest, en un primer moment (Avanç de Pla) es va acotar a unes 5 Ha. Actualment les necessitats expansives de l'empresa Roberlo SA han sobrepassat aquesta dimensió i, per tant, l'alternativa 1 no compliria els requeriments mínims. Per tant, és evident que l'A1 queda descartada per evitar delimitar un àmbit que, des dels seus inicis, es basa en uns paràmetres urbanístics insuficients per a l'activitat que se li pretén.

Tant l'A2 com l'A3 parteixen de la mateixa puntuació i, donat que l'A3 s'adapta millor a les necessitats actuals de l'empresa, s'ha decidit que es selecciona l'alternativa 3 com a proposta de MpNSP de Riudellots de la Selva.

Amb tot, l'A3 en relació a la resta d'alternatives considerades:

- Dona resposta a les demandes expansives de l'empresa Roberlo SA
- Conserva la integritat de la matriu boscosa de l'entorn proper
- Encaixa amb la planificació territorial -PTPCG i PDUSUG- respecte a la distribució de l'activitat econòmica a l'entorn de l'aeroport
- Realitza una proposta de detall per integrar paisatgísticament l'àmbit des de l'A2 -zona de major exposició-
- Preveu de la mateixa manera un projecte d'intervenció per l'edificació de l'Hostal Nou que ha de convertir la masia en un referent social del municipi i un element actiu i de valor històric i funcional del paisatge rural
- Garanteix la permeabilitat de l'àmbit amb els sectors residencials propers a través de la xarxa de mobilitat sostenible

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 16 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

1.5 DADES BÀSIQUES DE L'ACTUACIÓ

A nivell paisatgístic, els aspectes claus de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Riudellots de la Selva respecte l'àmbit SAE "Hostal Nou" són:

Figura 7. Intervenció de persones físiques o jurídiques.

Síntesi de l'actuació	
<p>El desenvolupament del sòl urbà previst a l'àmbit SAE "Hostal Nou" es concretarà en:</p> <ol style="list-style-type: none"> Delimitació d'un àmbit de 7,267 Ha en sòl classificat com a no urbanitzable i qualificat majoritàriament com a sòl agrícola i 0,3251 Ha en sòl urbà consolidat. La zonificació específica del polígon persegueix: <p>Dotar a l'activitat industrial un nou pol de creixement en continuïtat amb un polígon existent.</p> <p>Qualificació de 51.019 m² d'ús industrial (I1) amb una ocupació màxima del 75% i una edificabilitat neta d'1m²/m².</p> <p>Minimitzar l'impacte de l'activitat respecte l'entorn.</p> <p>Qualificació com a espais lliures els terrenys que envolten la Masia Hostal Nou, qualificada com a equipament públic, així com revegetació del perímetre de les edificacions per integrar-les paisatgísticament:</p> <ul style="list-style-type: none"> Disseny dels espais lliures en coherència ecològica amb la matriu agroforestal de l'entorn. Configuració d'un apantallament vegetal al llarg de la façana est de l'àmbit, així com a la façana oest, per amortir la transició paisatgística entre les edificacions i el bosc. <p>Definir un sistema viari que millori la mobilitat i la connexió d'aquesta zona amb l'actual xarxa viària.</p> <ul style="list-style-type: none"> Es projecte la prolongació del vial existent a la indústria ubicada actualment a la zona fins a la connexió amb l'enllaç de la via de servei de l'A-2, per on accedirà tot el transport que pretengui entrar i sortir del nou sector industrial. En paral·lel, s'ha plantejat la possibilitat de permeabilitzar l'A-2 per fer més fàcil la comunicació entre aquest nou sector industrial i el nucli de Riudellots de la Selva, així com amb altres sectors industrials del municipi. La realització d'aquesta proposta permetria incidir en l'ús de mitjans de transport sostenibles amb el medi ambient i, també, conservar i potenciar els connectors socials que transcorren prop de l'àmbit però que es veuen profundament afectats per la barrera arquitectònica que suposa l'A-2 al seu pas per aquestes contrades. 	
Promotor	Marc legal
Ajuntament de Riudellots de la Selva	- Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
Adjudicatari del projecte	
INCASÒL	- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
Autors de l'EIIP	
Joan Solà i Subirana (Geòleg) Arnau Camps Quer (Geògraf)	- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (article 49). - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (article 57). - Normes d'ordenació del Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona (article 6.4). - Normes d'ordenació del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (article 4.1)
Situació	Accés a la parcel·la
Entorn de la Masia Hostal Nou, entre els Camps de Cal Carreter de les Bòries i els Camps de Mas Fàbrega.	Carretera A-2, a l'alçada del quilòmetre 705.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 17 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Àmbit d'actuació	Superfície transformada
Sector d'Activitat Econòmica en sòl actualment no urbanitzable i que passarà a ser sòl urbanitzable delimitat.	Superfície total SAE "Hostal Nou" de 75.918 m² de sòl, dels quals: <ul style="list-style-type: none">- 7,2667 Ha de sòl actualment no urbanitzable.- 0,3251 Ha de sòl actualment urbà.

Font: elaboració pròpia, 2022.

1.6 RESULTAT DEL TRÀMIT D'APROVACIÓ INICIAL

Una vegada aprovat inicialment, per segona vegada, es rep l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, d'acord amb l'apartat cinquè de la disposició transitòria divuitena. Aquest informe, de la CTUGI emès el 19 de juliol de 2023, determina que cal completar l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (en aquell moment lliurat el març de 2023) amb més informació. L'informe determina, textualment, el següent:

"Per l'impacte previsible de les volumetries proposades, caldrà completar l'Estudi d'Impacte i integració paisatgística amb modelitzacions o fotomuntatges on es pugui valorar la relació dels volums proposats amb el seu entorn i edificis immediats, així com les visuals des de la A2 i especialment des del camí d'Aiguaviva i la urbanització Sant Jordi, i proposar les mesures correctores que s'escaiguin".

Aquestes modelitzacions o fotomuntatges s'incorporen en el present EIIP, a l'apartat 4.2. d'anàlisi de la visibilitat de l'actuació.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 18 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

2. PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DEL PAISATGE

Aquest capítol recopila els requeriments i condicionants en matèria de paisatge per a la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries del terme de Riudellots de la Selva en relació al Sector d'Activitat Econòmica "Hostal Nou" obtinguts dels planejaments de rang superior, tant a nivell territorial com municipal.

També s'incorporen els criteris dels instruments en matèria de paisatge desenvolupats per la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge: el Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines.

2.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL

2.1.1 Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)

El **Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines**, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya en data 14 de setembre de 2010 (DOGC 5735 de 15 d'octubre de 2010) ordena principalment els sistemes d'espais oberts, mobilitat i assentaments urbans. Pel que fa a l'ordenació detallada del municipi de Riudellots de la Selva es remet a les determinacions del Pla Director Urbanístic de l'Àrea Urbana de Girona (PDU de Girona).

El Pla Territorial defineix tres sistemes bàsics d'estructuració del territori, el sistema d'espais oberts, el sistema d'assentament i el d'infraestructures de mobilitat. En el cas concret de l'àmbit de la Modificació puntual de les NS, determina:

- El **Sistema d'espais oberts** de l'àmbit del PTPCG comprèn tot el sòl classificat com a sòl no urbanitzable, d'acord amb el planejament urbanístic vigent en el moment de la seva redacció. Els terrenys delimitats per la MpNSP referents al SAE "Hostal Nou" es classifiquen com a **Sòl de potencial interès estratègic**, degut a la proximitat de l'Aeroport Girona – Costa Brava i d'algunes de les principals infraestructures de transport de les comarques gironines (TGV, A-2, AP-7, C-25, Ferrocarril Barcelona – Portbou). D'aquesta manera, aquest espai esdevé **una de les àrees amb major potencial estratègic** de les Comarques de Girona.

Segons el que determina el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines al seu apartat 5 (Sistema d'Espais oberts), el sòl de potencial interès estratègic són àrees que:

*"per raons de localització, connectivitat, topografia o altres condicions poden tenir en el futur un paper estratègic en l'estructuració territorial dels assentaments, les activitats i les infraestructures i, en conseqüència, cal condicionar la seva possible transformació a un reconeixement de l'interès estratègic d'aquesta."*²

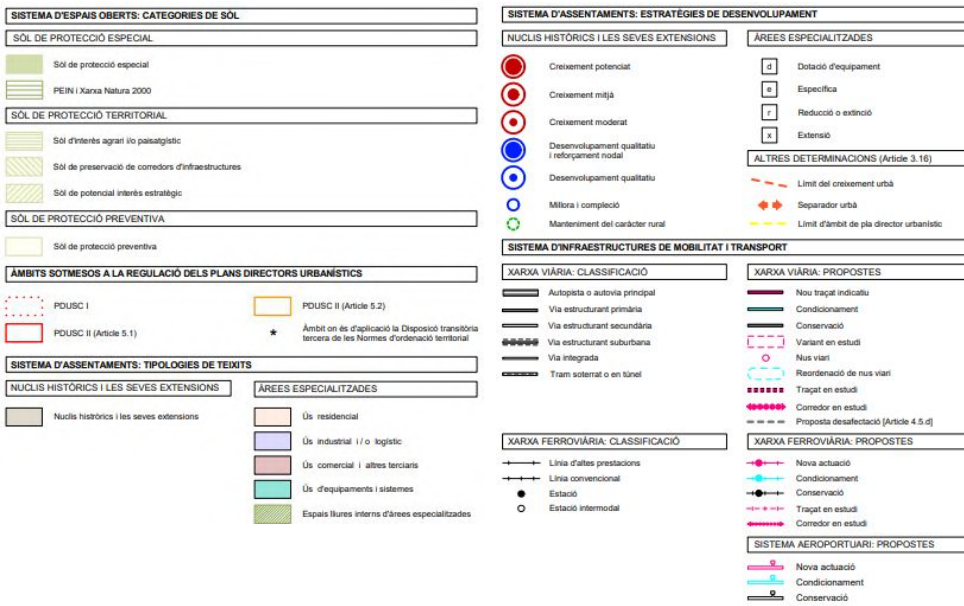
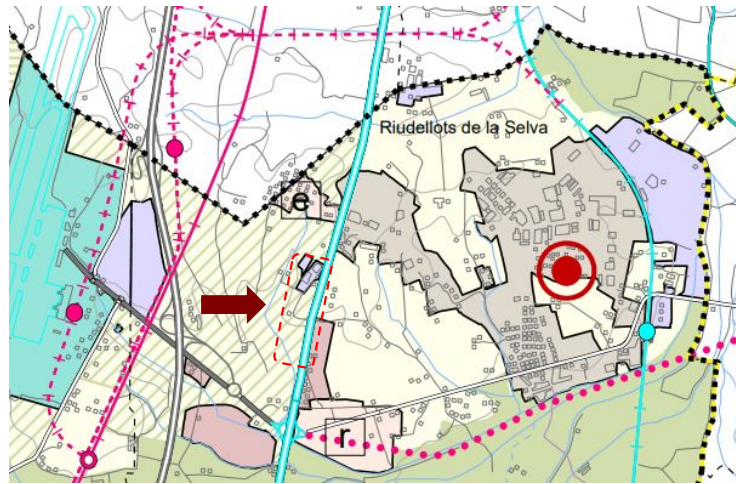
- En relació al **Sistema d'assentaments**, el propi PTPCG preveu pel municipi de Riudellots de la Selva un creixement mitjà (ICONA) i una polaritat local (ICONA). Segons les Normes d'ordenació territorial, aquesta estratègia de desenvolupament considera adequat un cert creixement.
- **Sistema d'infraestructures de la mobilitat i el transport**. La proposta no afecta el sistema d'infraestructures definit pel Pla Territorial Parcial.

² PTPCG, Sistema d'Espais oberts. (p. 49).



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Figura 8. Sistema d'espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) a la Modificació puntual de les NS.



Font: Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, 2010.

L'article 2.8 Sòl de protecció territorial: definició del PTPCG, regula el següent:

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 20 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGÈNCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

"1. Comprèn aquell sòl que el Pla no considera imprescindible que formi part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que té valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació, atès que existeix en l'àmbit del Pla suficient sòl de protecció preventiva o vinculat a les estratègies de desenvolupament urbanístic que s'estableixen a l'article 3.5 per donar resposta a totes les necessitats de desenvolupament urbanístic o d'edificació en sòl no urbanitzable que es donessin al llarg del seu període de vigència."

"2. El pla distingeix tres motius pels quals el sòl ha d'ésser considerat sòl de protecció territorial i en conseqüència ha de ser preservat o se n'ha de condicionar la transformació a un suficient interès territorial:

(...)

b) Potencial interès estratègic

Assenyala aquelles àrees de sòl que per raons de localització, connectivitat, topografia o altres condicions poden tenir un paper estratègic en el futur en termes d'estructuració territorial, activitat econòmica, equipament o infraestructura. En tant que recurs de sòl valuós, cal preservar-lo dels usos residencials i d'activitat econòmica convencionals, que tenen altres possibilitats de localització, i d'aquelles operacions conjunturals i sense un interès estratègic provat."

L'article 2.9 de les Normes d'ordenació territorial referent a la **Regulació del Sòl de protecció territorial**, estableix a l'apartat **5 b)**, sobre el Sòl de potencial interès estratègic, concreta:

"en cas que no s'exhaureix el conjunt de la peça de sòl qualificada com de potencial interès estratègic, a banda de les condicions que es deriven de l'article 1.14, cal minimitzar l'afectació sobre la potencialitat del conjunt de l'àrea i que la fragmentació de la peça sigui mínima."

L'article 3.13 de les mateixes Normes, sobre les **Determinacions específiques en estratègies per a àrees especialitzades**, estableix per les comarques del Gironès i la Selva i, específicament, pels municipis d'Aiguaviva i Riudellots de la Selva, el següent:

"L'instrument urbanístic que en el seu cas hagués de desenvolupar el sòl de protecció territorial de potencial interès estratègic a l'entorn de la urbanització Sant Jordi, en els termes municipals d'Aiguaviva i Riudellots de la Selva, ha d'adoptar les mesures d'ordenació adequades per tal de facilitar la permanència de l'esmentada urbanització residencial minimitzant les possibles afectacions negatives que es derivessin del desenvolupament dels usos que s'hagin d'implantar en aquest àmbit."

A l'apartat de les **Disposicions addicionals** de la Norma d'ordenació territorial, concretament a la Disposició addicional **cinquena**, al seu **apartat 4**, concreta el següent:

"El possible desenvolupament dels sòls de potencial interès estratègic de la Plana de la Selva s'ha de supeditar a criteris d'estalvi i eficiència en el consum de sòl i comportar, en la mesura possible, la reducció o extinció paral·lela d'àrees especialitzades industrials, poc o gens desenvolupades, que es troben en la zona les quals, en qualsevol cas, no podran ser objecte d'extensions llevat dels casos expressament determinats pel Pla."



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

L'Article 4.3 de la Norma d'ordenació territorial, que regula els **Informes d'impacte i integració paisatgística**, estableix que aquest estudi és preceptiu en el supòsit següent:

"Actuacions d'interès estratègic o territorial que es tramitin pel procediment establert per l'article 1.14 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial."

L'article 1.14 de les Normes d'ordenació territorial referent a les **Actuacions d'interès territorial no previstes pel Pla**, estableix a l'apartat 6 d):

"L'actuació ha de complir les exigències d'ordenació, arquitectura, materials, colors i complements de vegetació que assegurin una acceptable integració en la morfologia del territori i el paisatge d'acord amb els criteris que estableixen aquestes normes i, en concret, les directrius del paisatge."³

En el marc dels processos de transformació territorial a les comarques gironines, el PTPCG estableix com a prioritat *"...oferir un marc de coherències per fer-les sostenibles en termes ambientals, socials i econòmics, en unes comarques que es caracteritzen per la seva diversitat, però amb certes característiques comunes: la qualitat del paisatge, la riquesa patrimonial, un sistema d'assentaments urbans madur i la iniciativa empresarial que es manifesta per la força de les petites i mitjanes empreses"*.

2.1.2 Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona (PDUSUG)

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

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

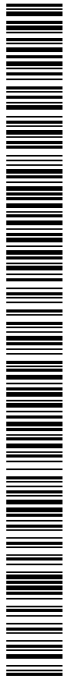
- **Sòls de protecció especial**, són aquells que, pels valors naturals, agraris, o per la localització en el territori, el Pla considera que són els més adequats per integrar una xarxa permanent i continua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del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

³ Norma d'Ordenació Territorial – Directrius del Paisatge – Article 1.14 6 d)

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 22 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

La MpNetSP es situa en **Sòl de protecció territorial**, que tot i no tenir el grau de protecció dels sòls de protecció especial, sí que són espais capaços de definir els principals trets identitaris d'una àrea. En el cas concret de l'entorn de la Masia Hostal Nou, el paisatge defineix acuradament la matriu agroforestal de la Plana de la Selva, la unitat del paisatge a la que està adscrit l'entorn.

Respecte al sistema d'assentaments urbans el PDUSUG preveu pel municipi de Riudellots de la Selva un **creixement moderat**, recollint i mantenint el planejament vigent, tant els destinats a usos residencials com aquells destinats a activitats econòmiques.

Respecte als sectors orientats preferentment a usos industrials i terciaris proposa pel municipi de Riudellots la **consolidació d'espais amb vocació industrial** que actualment es troben en sòl no urbanitzable. I pels que es troben en sòl urbanitzable, que s'aposti clarament per activitats econòmiques i logístiques relacionades amb l'aeroport.

Respecte als **equipaments** preveu una àrea de serveis aeroportuaris a l'àmbit de la MpNetSP del SAE "Hostal Nou". Concretament, ho especifica a l'apartat 6.8 *Propostes relatives al Sistema d'Assentaments Urbans*:

"(...) una àmplia zona destinada en el futur a acollir les àrees de creixement logístic i activitats econòmiques associades del sistema urbà. La seva situació, en el nus a on conflueixen les principals infraestructures de mobilitat regional i del propi sistema urbà (ferrocarril, convencional i alta velocitat tant de passatgers com de mercaderies, AP-7, A7-N-II, eix transversal viari i ferroviari i aeroport) ha de permetre ordenar un dispositiu intermodal de gran interès territorial".

Finalment, i pel que fa al **paisatge**, el PDUSUG en l'ordenació dels àmbits d'intervenció paisatgística, qualifica la façana est de l'àmbit com a **façana d'especial atenció paisatgística**, tot i que no ho considera zona d'elevada exposició paisatgística, degut a que es contempla com a **proposta per nous assentaments**.

L'article 5.4 de les Normes urbanístiques del PDUSUG regula el Desenvolupament de la nova àrea especialitzada de l'aeroport Girona - Costa Brava de la següent manera:

"El Pla Director assenyala de forma indicativa els diferents àmbits que conformen l'àrea especialitzada al voltant de l'Aeroport Girona - Costa Brava, i que han de permetre el desenvolupament de les diferents activitats i instal·lacions fixades en l'art. 3.10 d'aquesta Normativa".

L'article 3.10 de les Normes urbanístiques del PDUSUG regula les **Determinacions específiques per a assentaments urbans i àrees especialitzades** concreta el següent respecte la Zona d'activitats econòmiques i logístiques:

"(...) Dins d'aquest àmbit s'admetran els usos industrials i demés activitats econòmiques, d'emmagatzematge, distribució, transport... lligades a les diferents modalitats del transport".

L'article 6.4 de les Normes urbanístiques del PDUSUG regula els **Estudis d'impacte i integració paisatgística**:

"Per a l'atorgament de llicències de moviment de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el territori, s'incorporaran al projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització els estudis necessaris per a mostrar-ne la inserció en el paisatge i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 23 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

instrument urbanístic, aquest ja inclourà un estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument".

"L'estudi d'impacte i integració paisatgística partirà d'una anàlisi estructural i formal del paisatge existent i comprendrà com a mínim un mapa de visibilitat amb les conques visuals dels elements en estudi, seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges simulades de les vistes principals dels nous edificis o construccions presentades en el seu context paisatgístic, com també l'explicació de les solucions complementàries adoptades: materials, colors, vegetació,...".

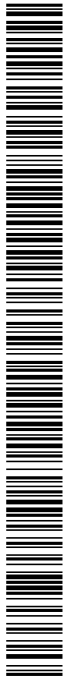
L'article 6.7 de les Normes urbanístiques del PDUSUG regula les Zones urbanes d'especial atenció paisatgística:

1. Es defineixen com a façanes urbanes d'especial atenció paisatgística aquells fronts de façana situats a les franges exterior o travesseres urbanes dels nuclis urbans, actuals o previstos, que per la seva elevada exposició visual poden ser significatives per a la qualitat paisatgística del seu entorn.
2. Les franges delimitades com a façana urbana d'especial atenció paisatgística en els sectors de sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat s'hauran de destinar necessàriament a zona verda, que s'haurà de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística i d'apantallament de les noves edificacions.
3. Dintre de les propostes d'integració paisatgística, les solucions adoptades hauran de prioritzar la utilització de la vegetació i la creació de microrrelleus enjardinats, amb espècies i patrons similars als existents a la zona, com a elements d'apantallament.
4. El planejament derivat afectat per zones urbanes d'especial atenció paisatgística haurà d'anar acompanyat en el moment de la seva aprovació inicial d'un Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic d'acord amb el que s'especifica en el punt 2 de l'article 6.4. Aquest estudi podrà concretar la delimitació de l'àrea definida com a façana urbana de protecció paisatgística sense que això suposi en cap cas una reducció significativa de l'àmbit i, necessàriament haurà d'establir les mesures d'integració paisatgística específiques per a la zona verda d'apantallament i per a les edificacions situades en la franja edificables paral·lela a l'àrea de façana de protecció paisatgística.
5. En les zones urbanes d'especial atenció paisatgística que afectin a sòls urbans. Els Ajuntaments aprovaran plans especial d'adequació paisatgística de les edificacions situades en les franges exteriors del nucli urbà."

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 24 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA



Figura 9. Zones d'elevada exposició paisatgística segons el Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona (PDUSUG) a la Modificació puntual de les NS.



Font: Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona, 2010.

És en aquest context que el PDUSUG defineix als articles 6.2, 6.8 i 6.9 el següents **criters generals a considerar** en el desenvolupament de l'actuació.

L'article 6.2 de les Normes urbanístiques del PDUSUG regula les Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals:

"1. Tot assumint el fet de la inevitable evolució del paisatge, el Pla adopta el criteri de preservar els seus valors i gestionar la seva transformació davant dels riscos de la seva progressiva banalització.

2. Sense perjudici de les toleràncies que calgui admetre en operacions d'interès estratègic general expressament aprovades pel la Generalitat de Catalunya, els projectes de transformació del territori rural compliran les condicions següents:

- a. Les actuacions de transformació de sòls han de mantenir l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals.
- b. Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents formacions vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres...)
- c. Per tal de mantenir la biodiversitat i els components paisatgístics en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictives de bosc, la vegetació dels marges i afavorir la diversitat de conreus.
- d. Convé conservar i mantenir la xarxa de drenatge natural del territori (rieres, torrents, còrrecs, etc) com a components destacats del mosaic agroforestal característic del paisatge de Catalunya.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 25 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

e. Són objecte de protecció, i en principi s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de manteniment i millora que siguin necessàries. Caldrà, a més, pel que fa als camins, mantenir-los oberts i accessibles.

f. En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i mirant d'evitar la fragmentació dels camps.

3. L'autorització dels projectes de transformació del sòl que hagin d'afectar el paisatge rural requerirà la redacció d'un Estudi d'impacte i integració paisatgística i l'emissió del corresponent informe preceptiu de l'òrgan de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, competent en matèria de paisatge

4. Els departaments competents han d'establir programes d'ajuts i incentius per tal que l'observança de les condicions paisatgístiques que assenyalen aquest article no gravin significativament l'activitat agrària".

L'article 6.8 de les Normes urbanístiques del PDUSUG regula les Condicions que han de complir les edificacions aïllades en el medi rural en absència de directrius del paisatge:

"Les edificacions aïllades compliran les condicions que s'estableixen en aquesta disposició, les quals seran d'obligat compliment de manera indefinida en aquells aspectes en què les Directrius de paisatge de les Comarques Gironines no estableixen una regulació alternativa.

a. Implantació: Atès que una adequada implantació contribueix significativament a la integració paisatgística, s'avaluaran diverses alternatives d'emplaçament, sempre en la mateixa parcel·la i se seleccionarà la més adient amb relació al paisatge.

b. Perfil territorial: S'han de preservar les línies de relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el pendent natural perceptible del paisatge.

c. Proporcio: Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

d. Pendent: En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres i se salvaran els desnivells amb desmuntats o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions si és viable, segons la destinació i l'ús a que es destinin, s'esglaonaran o es descomposaran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

e. Parcel·la: La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que aquesta ocupi la mínima part possible de la parcel·la i que la resta mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.

f. Distàncies: Les edificacions se separaran, sempre que sigui possible i sense perjudici d'allò que estableixi la normativa sectorial, com a mínim 100 m de les lleres dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, se separaran dels

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 26 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

marges de les infraestructures lineals de comunicació, com a mínim 50 m de les vies locals, 100 de les generals i 150 de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. La distància de separació a vies ferroviàries serà de 100 m. Aquestes distàncies que es consideren com els mínims desitjables es podran disminuir justificadament en aquells casos d'edificacions agràries o d'interès públic de necessària ubicació en una parcel·la, en què la configuració del territori les faci inabastables.

g. Façanes i cobertes: Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estanyats que desvaloritzin la seva imatge dominant.

h. Vegetació: Es recomana la utilització de vegetació, i en concret d'arbrat, amb espècies i plantacions pròpies del lloc per facilitar la integració paisatgística de l'edificació.

Finalment, l'Article 6.9 de les Normes urbanístiques del PDUSUG regula les Tanques:

"En tot allò que sigui regulat de manera alternativa o més específica per les Directrius del paisatge de les Comarques Gironines, les tanques de finca, parcel·la o recinte dins l'àmbit dels espais oberts compliran les condicions que s'estableixen en aquest article per tal que els pugui ser atorgada la llicència perceptiva a què obliga el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

- a. La construcció de tanques en els espais oberts ha de delimitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles en funció de l'ús i les circumstàncies del lloc. El Pla recomana, quan sigui funcionalment possible, la utilització d'altres sistemes que la tanca per l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat.
- b. Amb les excepcions de l'apartat 1) no s'admetran tanques d'obra, llevat dels murs de pedra seca d'alçada no superior a 90 cm.
- c. Les tanques podran ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada.
- d. Les tanques transparents podran complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi.
- e. Les tanques tindran un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud.
- f. Els materials manufacturats utilitzats en les tanques tindran colors discrets per tal que s'integrin bé en el fons cromàtic del lloc.
- g. Sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques, aquestes permetran el pas de la petita fauna terrestre pròpia del lloc.
- h. Les tanques d'obra existents i les que preveu l'apartat i) es tractaran amb superposicions de vegetació viva per tal de millorar la seva integració en el paisatge.
- i. Només s'admeten tanques d'obra o opaques en general en aquelles parcel·les on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de visites i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho."

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 27 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGÈNCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

2.2 PLANEJAMENT MUNICIPAL

El municipi de Riudellots de la Selva es regeix urbanísticament per les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTU) en sessió del dia 19 de novembre de 1997 (DOGC 2 d'agost de 1999). Aquests NNSS tenen un Text Refós de les Normes Subsidiàries de Riudellots de la Selva publicat al DOGC 4656 de data 16 de juny de 2006.

Els terrenys que es pretenen desenvolupar amb la MpNSP al SAE "Hostal Nou" estan classificats com a sòl no urbanitzable per les vigents NNSS, dintre de la qualificació majoritària d'ús agrari.

Una reduïda franja de terreny de l'àmbit en qüestió es troba dins l'àmbit territorial de la Unitat d'Actuació Roberlo. Aquest espai es regeix urbanísticament per la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de la UA-Roberlo, aprovada definitivament per l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 18 de desembre de 2001 (DOGC 4038 de 29 de desembre de 2003). Aquesta modificació puntual ampliava en 8.155 m² la UA Roberlo, ampliant-la fins als 24.157 m² i permetent una ampliació de les instal·lacions de l'empresa.

Posteriorment l'Ajuntament de Riudellots de la Selva va tramitar una MpNSP que es va aprovar per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 21 de novembre de 2007, específicament per les UA Friusa, Roberlo i Acebsa. L'objecte de la modificació puntual és puntualitzar l'alçada màxima permesa en aquests àmbits, que es fixava en 12 m sense fixació específica del número de plantes, ocupació màxima del 75% de la parcel·la neta, edificabilitat d'1m²/m² sobre la parcel·la neta amb un volum màxim de 9 m³/m². Els usos permesos eren equiparables la usos industrials permesos en el Polígon de Riudellots Sector Ponent i Central.

Els terrenys contigus a la UA-Roberlo on es pretén delimitar el SAE "Hostal Nou", estan classificats pel vigent planejament general com a sòl no urbanitzable, dintre de la qualificació de sòl agrícola.

En aquest sentit, la Normativa urbanística vigent concreta les determinacions que afecten a la zona agrícola en els següents articles:

"Art. 144: Disposicions específiques pel sòl agrícola

Definició: Són aquelles en que el paisatge agrícola és predominant i estructura tota l'àrea, la seva aptitud agropecuària conforma els tradicionals aprofitaments agrícoles i ramaders del municipi caracteritzant d'aquesta manera el seu paisatge. També inclouen la vegetació de fondalada i turons i retalls de bosquets que enriqueixen visualment sense desvirtuar la caracterització de l'àrea.

El seu valora paisatgístic, pel que fa a la fauna ecològica, és molt notable i cal emfatitzar la seva protecció i el seu enfortiment.

Queden exclosos d'aquesta zona els usos industrials, no agrícoles, turístics i/o residencials o industrials..."

L'àmbit objecte de la modificació puntual urbanístic acull la masia de l'Hostal Nou, un element patrimonial de valor històric i arquitectònic inclòs dins de l'Inventari del Patrimoni Cultural Immoble: Patrimoni arquitectònic del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, sense protecció específica, amb codi de registre núm. 31117.

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUELLOTS DE LA SELVA



Aquest edifici era un antic hostal situat al peu del Camí Reial que avui funciona com a vivenda. Tot i que els orígens són anteriors, bona part de l'estructura actual és del segle XVI i XVII.

És una casa de dues plantes i vessant a façana amb les obertures de la primera planta rectangulars de llinda monolítica amb motiu floral decoratiu inscrit en un triangle, excepte la porta, que presenta una biga de fusta. El cos original ha sofert ampliacions amb cossos adossats als laterals i a la part posterior. La teulada del cos principal ha estat refeta recentment. A l'interior hi ha un pati que encara conserva els abeuradors per als cavalls i, al voltant, les cavallesisses.

A l'extrem meridional de la casa hi ha adossada la capella de la Mare de Déu del Remei amb porta adovellada de mig punt i un frontis de pedra esculpida d'estil gòtic molt evolucionat. Aquest relleu rectangular representa l'escena de l'Anunciació. A la dreta trobem la Verge asseguda amb un llibre i l'esperit sant representat pel colom, a l'esquerre l'àngel anunciador i, separant les dues figures, un gran gerro amb llliris sostingut per un escut. L'escena està coronada pel Crist crucificat en una creu de braços trilobulats, als costats de la qual hi ha un text en lletra gòtica. Tot el conjunt s'emmarca dins d'un arc oncopial i s'aprecien encara restes de policromia. La capella és de planta rectangular, absis semicircular i coberta amb vessant a lateral. A l'interior es conserva una làpida amb el text: "En l'any MCCCCXX en lacme Provensal mercader de Ierona féu fer esta capella e per son testament fet en Ierona, en poder de Bernat Ferrer a XXIX de juny MCCCCXXII jaquí de rende a la dita capella per dir II misses la sepmana e la misa cascun ditmenge dematí VIII lliures e XX sous per reparatió de ornemens cascun any per preu de CCC lliures sobra la dita ciutat ab carta en poder de monsenyor Cefont a XVII de octubre de MCCCCXX".

Figura 10. Masia Hostal Nou.



També, d'acord amb l'interès patrimonial de la masia, aquesta va ser inclosa al Pla especial urbanístic d'identificació i regulació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable susceptibles de recuperació i/o preservació.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 29 de 73

SIGNATURES
 1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



AJUNTAMENT DE RIUELLOTS DE LA SELVA
 Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://riudellotsdelaselva.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUELLOTS DE LA SELVA

Figura 11. Fitxa d'Hostal Nou del Pla Especial de masies i cases rurals en SNU.

The form is titled 'PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'IDENTIFICACIÓ I REGULACIÓ DE MASES I CASES RURALS EN S.N.U. SUBSCRIBITS DE RECUPERACIÓ I/O PRESERVACIÓ'. It contains the following sections:

- ADREÇA:** L'HOSTAL NOU
- COORDENADES:** X=482155.4384 Y=463841.2319
- MAPA:** A map showing the location of the building in red.
- FOTOGRAFIA:** A photograph of a two-story brick building.
- TIPOLOGIA:**
 - TIPO A: PROTECCIÓ DE BENVENEDIDORS
 - TIPO B: MASES I CASES RURALS EN SNU A FINS A 100 METRES DE LA LÍNEA DE DEFENSIVA
- USOS:**
 - RESIDENCIAL:
 - INDUSTRIAL:
 - AGRICOLA:
 - RECREATIU:
 - COMERCIAL:
 - INDUSTRIAL:
 - AGRICOLA:
 - RECREATIU:
 - COMERCIAL:
- TIPOLOGIA DE MASES I CASES RURALS:**
 - TIPO A: MASES I CASES RURALS EN SNU A FINS A 100 METRES DE LA LÍNEA DE DEFENSIVA
 - TIPO B: MASES I CASES RURALS EN SNU A MÉS DE 100 METRES DE LA LÍNEA DE DEFENSIVA
- TIPOLOGIA DE MASES I CASES RURALS:**
 - TIPO A: MASES I CASES RURALS EN SNU A FINS A 100 METRES DE LA LÍNEA DE DEFENSIVA
 - TIPO B: MASES I CASES RURALS EN SNU A MÉS DE 100 METRES DE LA LÍNEA DE DEFENSIVA
- TIPOLOGIA DE MASES I CASES RURALS:**
 - TIPO A: MASES I CASES RURALS EN SNU A FINS A 100 METRES DE LA LÍNEA DE DEFENSIVA
 - TIPO B: MASES I CASES RURALS EN SNU A MÉS DE 100 METRES DE LA LÍNEA DE DEFENSIVA

Font: Pla Especial Urbanístic del Catàleg de masies i cases rurals, 2012.

Finalment, d'acord amb l'Informe que l'entitat promotora de la modificació puntual del planejament va demanar al Departament de Cultura, a l'àmbit objecte d'estudi no es coneix l'existència de restes arqueològiques. A continuació es poden llegir les conclusions de l'estudi de prospecció arqueològica, elaborat el 2014 per avaluar la possible existència de restes que puguin ser afectades pel futur projecte urbanístic.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 30 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

L'estudi arqueològic a les dues objecte de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Riudellots de la Selva per a l'ampliació de les instal·lacions de la indústria existent permet fer les següents determinacions a manera de conclusió:

- 1. NO EXISTEIXEN béns culturals catalogats o inventariats** per cap Administració o Organisme Públic afectats directament o indirectament pel projecte. Únicament es constata la presència de l'anomenat Hostal Nou, edifici catalogat dels segles XVI-XVII, a escassos 20 m. del projecte urbanístic. Atès que es tracta d'un bé immoble sense possibilitat d'extensió dins l'àmbit del projecte, es considera que no resultarà afectat.
- 2. NO EXISTEIXEN INDICIS DE RESTES ARQUEOLÒGIQUES** en l'àmbit del projecte. La major part dels terrenys afectats corresponen a camps de conreu en actiu en els que s'hi ha observat restes de deixalla actual i fragments de ceràmica d'època contemporània i moderna i també de ceràmica comuna sense atribució cronològica. La presència de ceràmiques d'èpoques diverses és un fet habitual en tots els camps de conreu del país i majoritàriament fruit del propi cultiu dels camps, on sovint s'hi ha abocat runes que posteriorment són remogudes en llaurar els camps. No s'ha detectat cap concentració de materials d'un període concret que presumeixi l'existència de restes.
- 3. El SUBSÒL GEOLÒGIC** aflora aproximadament a 20-60 cm de fondària en els terrenys estudiats segons es desprèn de les zones on ha pogut ser observat (talussos i desmunts). Aquesta circumstància, sumada a la capa vegetal existent dels camps de conreu, permet pensar que en cas d'existir restes arqueològiques no detectades en superfície romandrien molt arrasades.
- 4. En el sector immediat a les instal·lacions de la societat Roberlo SA** actualment destinat a aparcament s'ha pogut observar el sòl natural degut a que la zona està asfaltada. Tot i així, cal suposar que el contingut del subsòl ha de ser similar al dels camps de conreu situats al costat i, per tant, sense presumció d'haver-hi restes arqueològiques.

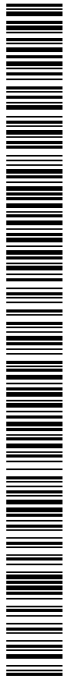
En matèria de paisatge, el planejament urbanístic vigent de Riudellots de la Selva posa en valor el territori i el conjunt de la matriu d'espais oberts que conformen el terme municipal, amb l'objectiu de preservar els sistemes naturals i els components del paisatge.

L'article 137 del Text Refós de les Normes Subsidiàries recull les oportunitats del planejament a fi de millorar la integritat i també la integració del paisatge en les actuacions urbanístiques que es puguin desenvolupar. Incideix especialment en la conservació dels ecosistemes, la conservació i estratègia per a l'aprofitament sostenible dels recursos naturals, la qualitat escènica i la recreació en el sòl no urbanitzable del municipi.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 31 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Pel que fa a la conservació dels ecosistemes:

- Recuperar, conservar i estabilitzar els biòtops valuosos, totes les zones forestals en general, inclosos els boscos de ribera, zones agrícoles diversificades i en mosaic, prats i pastures i amb especial interès els hàbitats humits, rius, rieres, recs, canals i zones embassades o temporalment inundables.
- Promoure la connectivitat entre biòtops per fomentar els corredors naturals de la fauna i les àrees de reproducció, conservant la vegetació ruderal i marginal del paisatge mosaic, regenerant la xarxa hidrològica i maximitzant la permeabilitat a través de les vies de comunicació.
- Promoure la biodiversitat per contribuir a la homeòstasi dels sistemes naturals, millorant els hàbitats existents i creant-ne de nous. Per exemple, es poden reconvertir les canalitzacions del riu i de les rieres a un estat més natural, amb més diversitat ecològica sense perdre, al mateix temps, la protecció a les inundacions.
- Elaborar i executar, conjuntament amb els caçadors, un pla cinegètic integral, basat en la gestió dels sistemes naturals i no en la repoblació sistemàtica.

Pel que fa a la conservació i estratègia per a l'aprofitament sostenible dels recursos naturals:

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

Pel que fa a la qualitat escènica:

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

Pel que fa a la recreació:

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

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 32 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

La naturalesa i vocació dels terrenys circumdants a l'àmbit, dins del sistema d'espais oberts, són de caràcter agrícola i forestal, conformant la unitat agroforestal del paisatge que caracteritza aquest sector del Pla de Girona. Pel que fa a la zona forestal, la normativa del planejament urbanístic vigent vetlla per a la conservació del bosc com a paisatge (article 143). Pel que fa a la zona agrícola, el desenvolupament urbanístic previst no podrà alterar els components del paisatge agrícola. En aquest sentit, s'han de protegir els espais agraris de l'entorn, a partir de garantir la preservació de les condicions actuals del terreny, el manteniment de l'estructura vegetal de marges i vores, i la cohesió territorial dels espais agrícoles amb els forestals. Se seguiran les determinacions i condicions de l'article 144 del planejament urbanístic general amb relació al sòl agrícola.

La modificació puntual del planejament té en compte aquestes determinacions d'ordre ambiental i urbanístic.

D'altra banda, l'àmbit de la modificació puntual queda envoltat per àrees de sòl no urbanitzable amb unes característiques i valors específics que són regulats pel planejament vigent i les seves determinacions hauran de ser assumides per la modificació puntual a l'hora de planificar i executar la implementació dels nous usos.

La naturalesa i vocació dels terrenys circumdants a l'àmbit, dins del sistema d'espais oberts, són de caràcter agrícola i forestal, conformant la unitat agroforestal del paisatge que caracteritza aquest sector del Pla de Girona.

Pel que fa a la zona forestal, la normativa del planejament urbanístic vigent vetlla per a la conservació del bosc com a paisatge (article 143).

Article 143.- Disposicions específiques per al sòl forestal.

1. Definició.

La qualificació de sòl forestal, inclou terrenys de sòl no urbanitzable amb vegetació arbòria. En aquesta zona és prioritària la conservació del bosc com a paisatge.

Així mateix en aquestes zones l'activitat principal és l'aprofitament del bosc, i per tant, no podrà construir-s'hi cap element fix, temporal o definitiu que es contradiu amb l'aprofitament del bosc.

2. Aprofitament forestal.

La base legal per a la regulació comercial de les espècies vegetals es troba a la normativa forestal, tant a l'antiga Llei de Montes com a l'actual Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, (DOGC núm. 978, 15-04-1988).

El títol IV de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, és dedicat íntegrament a la regulació dels aprofitaments, segons els principis de persistència, conservació i millora de les masses forestals. Es diferencia l'aprofitament de fustes, llenys i escorces dels altres aprofitaments, (fruits, bolets, plantes medicinals, etc.)

El procediment habitual establert per a la regulació és la redacció de Projectes d'Ordenació o Plans Tècnics de Gestió i Millora Forestals. En terrenys forestals que no tenen Projecte d'Ordenació ni Pla Tècnic aprovat, cal l'autorització prèvia del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya per a realitzar l'aprofitament.

En general els aprofitaments dels productes forestals seran realitzats dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora per tal de que l'explotació no comprometi la persistència de la massa forestal.

En cap cas es permetrà la tala arreu.

El propietari està obligat a comunicar la tala a l'Ajuntament i presentar-hi junt amb la sol·licitud, les autoritzacions pertinents del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L011171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 33 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

En base a la documentació presentada, l'Ajuntament podrà demanar, si ho creu convenient, un informe complementari, on s'especifiqui el règim de gestió que es seguirà, i en base a aquest informe, donar o no el permís.

3. Altres aprofitaments

Bolets, fruits boscans, plantes aromàtiques i condimentaries, productes apícoles, bruc i plantes ornamentals presenta unes característiques i una problemàtica que no està regulada a nivell de Catalunya, per aquest motiu l'Ajuntament anirà elaborant les corresponents ordenances de regulació.

En el cas concret de les tòfones, la normativa vigent és l'Ordre de 5 de novembre de 1987, per la qual s'ordena el sector tofoner, (DOGC núm. 915, 16-11-1987).

Queda totalment prohibida l'extracció de la capa de terra fèrtil del sotabosc.

4. Unitat mínima forestal.

L'esmentat Decret fixa en 25 Ha., la unitat mínima forestal per a tot el territori de Catalunya, per evitar un fraccionament excessiu dels terrenys forestals i aconseguir finques on es pugui desenvolupar racionalment els aprofitaments i les tasques de millora forestal.

Conseqüentment, la divisió o segregació d'un terreny forestal només serà vàlida, doncs, si no dóna lloc a parcel·les d'extensió inferior a la unitat mínima forestal.

5. Superfícies forestals d'àrea reduïda.

D'acord amb l'article 10.1 de la llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, del departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament pot delimitar les superfícies forestals amb presència notable d'espècies forestals d'àrea reduïda i adoptar les determinacions necessàries per assegurar el manteniment dels graus de presència d'aquestes espècies.

6. Condicions d'edificació.

Per poder autoritzar edificacions vinculades a usos agraris, excepcionalment, noves edificacions unifamiliars aïllades en terrenys forestals, caldrà que l'edificació es faci en una parcel·la coincidint, com a mínim, amb la unitat mínima forestal, i que no es produeixi un impacte ecològic en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària.

7. Pistes i vies.

Mai no serà permès en àrees forestals l'obertura de vies, altres que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals, així com la de la xarxa viària bàsica prevista en aquestes normes. L'obertura de noves pistes per a les extraccions forestals comportarà la redacció d'un projecte tècnic, el qual haurà de constar, com a mínim dels següents elements,

- Necessitat d'obertura de les noves pistes justificant la localització i l'impossibilitat de reutilització de pistes o camins preexistents.
- Justificació de la longitud, la qual haurà de ser la mínima necessària, i del recorregut, el qual haurà d'evitar la carena del paisatge i la zona dels llits de riu i rieres.
- El sistema d'obertura i les mesures que se'n prendran per tal d'estalviar la destrucció innecessària del sòl forestal i subsegüent erosió.
- S'adjuntaran els plànols necessaris, (mínim a escala 1/10.000), amb l'especificació de l'amplada, longitud i pendent de cada tram, així com la forma de resoldre els ponts dels torrents que es traspassen.
- Per a l'aprovació del projecte caldrà l'informe favorable del Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

8. Prevenció d'incendis.

En les àrees de voravies de les urbanitzacions, carreteres o vies serà admesa una gestió forestal vinculada a la prevenció d'incendis.

El mateix pel que fa a les àrees de servitud de la línia d'alta tensió.

Queda expressament prohibit fer foc en indrets no acondicionats expressament.



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Pel que fa a la zona agrícola, el desenvolupament urbanístic previst no podrà alterar els components del paisatge agrícola. En aquest sentit, s'han de protegir els espais agraris de l'entorn, a partir de garantir la preservació de les condicions actuals del terreny, el manteniment de l'estructura vegetal de marges i vores, i la cohesió territorial dels espais agrícoles amb els forestals. Se seguiran les determinacions i condicions de l'article 144 del planejament urbanístic general amb relació al sòl agrícola.

Article 144.- Disposicions específiques per al sòl agrícola.

1. Definició.

Són aquelles en que el paisatge agrícola és predominant i estructura tota l'àrea, la seva aptitud agropecuària conforma els tradicionals aprofitaments agrícoles i ramaders del municipi caracteritzant d'aquesta manera el seu paisatge. També inclouen la vegetació de fondalada i turons i retalls de bosquets que l'enriqueixen visualment sense desvirtuar la caracterització de l'àrea.

El seu valor paisatgístic, pel que fa a la fauna, ecològic, és molt notable i cal emfatitzar la seva protecció i el seu enfortiment.

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

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

2. Activitat agrícola.

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

2.3 CATÀLEGS DEL PAISATGE

La *Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge*, estableix el marc normatiu i de referència sobre el qual es fonamenten les polítiques de paisatge de la Generalitat de Catalunya. Aquesta llei té per objecte el reconeixement, la protecció, la gestió i l'ordenació del paisatge. En aquest sentit el planejament ha de:

- Preservar els valors patrimonials i identitaris del territori.
- Protegir i ordenar els elements culturals, econòmics i socials d'acord amb un model de desenvolupament sostenible.
- Integrar els valors del paisatge en el planejament per tal de no afectar les conques visuals ni el seu patrimoni.

La llei en qüestió, la 8/2005, va crear els Catàlegs del Paisatge. Aquests han esdevingut una eina per conèixer les diferents unitats de paisatge que conformen Catalunya, així com les principals característiques i valors de cadascun d'ells. També la seva evolució en funció de les actuals dinàmiques econòmiques, socials i ambientals. En darrer lloc, els Catàlegs del Paisatge defineixen el paisatge tipus que persegueixen per cada unitat i què proposen per aconseguir-ho. Els Catàlegs del Paisatge de les Comarques Gironines van ser aprovats definitivament el 23 de novembre de 2010.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 35 de 73

SIGNATURES

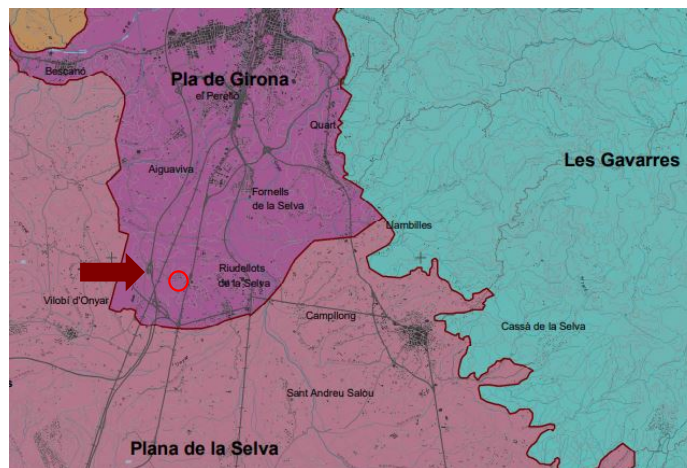
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

El terme municipal de Riudellots de la Selva es troba inclòs a dos unitats del paisatge: el Pla de Girona (la meitat nord del terme) i la Plana de la Selva (la meitat sud del terme). En concret, l'àmbit de la Modificació puntual de les NNSS es troba completament inclòs a la unitat del paisatge del **Pla de Girona**.

Figura 12. Unitats del paisatge del terme municipal de Riudellots de la Selva i de l'àmbit objecte de MpNSP, definides en el Catàleg del Paisatge de les Comarques de Gironines.



Font: Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines, 2010.

El **Pla de Girona** està situat a l'extrem septentrional de la depressió de la Selva, pràcticament al centre de la demarcació de Girona, en una zona de contacte entre cinc de les grans unitats de relleu de Catalunya: la Serralada Transversal, la Serralada Prelitoral, la Serralada Litoral, la Plana de l'Empordà i la Plana de la Selva. Per ser precisos, cal remarcar que des d'un punt de vista geomorfològic general el Pla de Girona no és res més que l'extrem nord-oriental de la depressió Prelitoral, i de la plana selvatana en una aproximació més de detall. Ara bé, la presència del sistema urbà de Girona dota a aquest espai d'unes característiques paisatgístiques pròpies que el diferencien de la resta del paisatge de la plana selvatana. El fet urbà i els processos territorials que en deriven és, doncs, la principal justificació paisatgística de la individualització del Pla de Girona.

L'àrea de major creixement demogràfic i urbanístic és a Girona i la seva àrea urbana. La dinàmica dels darrers anys ha estat marcada per un doble procés: inicialment, la descentralització de la residència i la indústria des del municipi central cap als nuclis dels seus entorns; els darrers anys, un procés paral·lel de centralització a la ciutat de Girona i Salt, a causa de la immigració extracomunitària. La taca urbana es projecta sobretot en direcció sud, expandint-se dins als termes municipals de Salt, Aiguaviva, Vilablareix, Fornells de la Selva, Riudellots de la Selva i Quart. En la majoria de casos, es tracta d'un creixement compacte al voltant dels nuclis consolidats, però la suma d'aquestes actuacions està consolidant una àrea urbanitzada discontinua, dispersa i majorment de baixa densitat que està tenint un impacte important en el consum de sòl i la fragmentació de la matriu territorial i el paisatge.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 36 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGÈNCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Al sud, a l'entorn de l'aeroport de Girona, entre Riudellots de la Selva i Vilobí d'Onyar, hi ha un nus de comunicacions que s'està consolidant com la principal àrea de creixement d'activitats econòmiques de l'àrea urbana de Girona. Actualment, en aquesta zona hi ha el polígon industrial de Riudellots, el CIM La Selva i l'Aeroport de Girona, però totes aquestes infraestructures tenen perspectives probables d'ampliació.

2.4 CARTES DEL PAISATGE

L'àmbit de la Modificació puntual de les normes subsidiàries del terme de Riudellots de la Selva per a l'ampliació de l'espai d'activitat de l'empresa Roberlo no es troba inclòs en cap Carta del paisatge.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 37 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

3. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL: EL PLA DE GIRONA

La caracterització del paisatge s'inicia a escala territorial per tal d'emmarcar el context paisatgístic on es situa l'actuació urbanística (Modificació puntual de les normes subsidiàries del terme de Riudellots de la Selva en relació al SAE "Hostal Nou").

La caracterització del paisatge a escala local, les conques visuals i la descripció del paisatge abans i després de l'actuació, es desenvolupa en els capítols següents, essent la descripció del paisatge a escala territorial una mirada prèvia a l'escala de detall.

La caracterització a escala territorial que segueix es basa en la unitat del paisatge del Pla de Girona descrita en el Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines.

3.1 DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT DEL PAISATGE DEL PLA DE GIRONA

A escala territorial, el paisatge actual del Pla de Girona es pot dividir en dos àmbits diferenciats: un que engloba el que és estrictament el medi urbà i un altre propi de l'espai rural (on hi conviu el paisatge característic de les activitats agrícoles i ramaderes, junt amb activitats del sector terciari):

1. El medi urbà s'estructura al voltant de la ciutat de Girona, i al llarg de les principals vies de comunicació que tenen com a punt d'origen o de destí la capital. Els pobles més propers a Girona han sofert els efectes derivats de la dinàmica urbana generada des de la ciutat i han anat creixent fins formar-se un continu urbà que, dia a dia, s'endinsa més a l'interior de l'espai agrícola i forestal adjacent. Ciutats i pobles com Salt, Vilablareix, Sarrià de Ter o Sant Julià de Ramis, s'hi localitza un important nus de comunicacions i formen part de la primera corona del sistema metropolità. Es tracta d'un territori amb un paisatge merament urbà, amb unes fronteres administratives a voltes imperceptibles als ulls de l'observador. A l'interior d'aquests nuclis, especialment a Girona, és relativament senzill identificar les diferents etapes històriques del procés d'urbanització de cada lloc, des dels primitius nuclis d'origen medieval.

Els recents canvis econòmics, polítics i socials, especialment des de la transició democràtica, han ocasionat que els pobles del voltant de Girona hagin patit un notable procés de transformació urbana, lligat a les polítiques urbanístiques dels ajuntaments i de la resta d'institucions públiques. La recuperació del sentiment d'identitat pròpia i diferenciada de la capital i de les estructures municipals pròpies, ha permès que aquests municipis es «redescobrisin» a si mateixos i implementessin polítiques que han aconseguit canviar la seva antiga fesomia, deixant enrere el paper de satèl·lits de Girona. Concretament, en els darrers anys s'ha observat l'aparició de diverses infraestructures i equipaments situats en pobles i ciutats del voltant de Girona que anys enrere estaven reservats per a la capital, per no esmentar les grans millores en la qualitat de l'espai públic ocorregudes pràcticament arreu. Cal remarcar el creixement del sòl residencial, per exemple a Salt o al barri de Montilivi, i també del sòl industrial, com els polígons industrials de Mas Xirgu, Fornells de la Selva, el CIM la Selva o el de Riudellots.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 38 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Figura 13. Entorn urbà del Pla de Girona.



Font: Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, Pla de Girona, 2010.

2. Als voltants de la ciutat consolidada, especialment al sud d'aquesta, es localitza el segon àmbit paisatgístic: l'**espai rural**. Es tracta d'un territori ondulat, solcat per una extensa xarxa hidrogràfica formada per rieres i torrents de caràcter temporal, on predominen les activitats agrícoles i ramaderes, tot configurant un interessant i ben definit mosaic agroforestal. Els principals conreus de la zona són el blat i l'ordi, seguits de molt lluny el blat de moro, tot i que amb els anys està guanyant terreny el cultiu d'altres espècies com la colza, producte de la creixent demanda de biocombustibles, que contribueix a fer variar l'estètica del paisatge tradicional. Una malla de camins i carreteres de segon i tercer ordre s'encarrega de vertebrar el territori, exercint alhora el rol d'itineraris d'observació del paisatge. Aquest segon àmbit, es veu influenciat per les dinàmiques de la ciutat de Girona. En aquest sentit, fruit també d'aquests espais de transició, els accessos a la ciutat de Girona s'han convertit, en alguns casos, en carreteres-aparador on hi proliferen principalment naus comercials (mobles, concessionaris de cotxes, electrodomèstics, etc.).

Figura 14. Entorn rural del Pla de Girona.

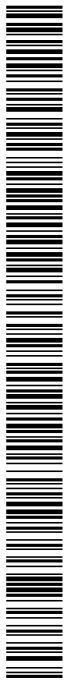


Font: Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, Pla de Girona, 2010.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 39 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Enmig d'aquests dos grans àmbits es detecta una zona de transició entre el que és estrictament l'urbà i el rural, amb un caràcter marcadament periurbà caracteritzat per l'existència d'usos sovint marginals, com hortes de petites dimensions, magatzems, cases d'autoconstrucció, polígons industrials i d'oci, etc.

Aquesta zona periurbana es veu potenciada pel pas del corredor d'infraestructures format pel tren convencional, la carretera N-II/A-2, l'autopista AP-7 i el TAV, que creua de nord a sud el Pla de Girona.

Figura 15. Característiques de la unitat del paisatge del Pla de Girona.

Unitat del paisatge del Pla de Girona	
Trets distintius	<ul style="list-style-type: none"> - Plana que es correspon amb l'extrem septentrional de la depressió Prelitoral. - Paisatge rural caracteritzat per un mosaic agroforestal de conreus herbacis i clapes de bosc mixt de pins, alzines, suros i roures, i articulat al voltant d'un conjunt de masies que estructura el territori. - Presència d'espais naturals protegits de gran valor ecològic i paisatgístic, com les ribes del Ter o la vall de Sant Daniel. - Una dinàmica del paisatge condicionada per les dimensions de l'àrea urbana de Girona. - La presència i el traçat de les grans infraestructures de transport i comunicacions: aeroport, autopista, autovia, N-II, ferrocarril convencional i eix transversal, que fragmenten i transformen el paisatge del sector sud del Pla de Girona. - Proliferació de paisatges periurbans diversos a la perifèria de l'àrea urbana i a l'entorn de les carreteres d'entrada i sortida a les ciutats.
Principals valors del paisatge	<ul style="list-style-type: none"> - Els espais d'interès natural de les Gavarres i les ribes del Ter. - Els valors històrics dels diferents elements patrimonials que es localitzen al barri Vell de Girona. - Els valors estètics del mosaic agroforestal i el seu contrast cromàtic. - La catedral de Girona i el conjunt d'edificis històrics del seu entorn. - La xarxa de rutes i itineraris que recorren els espais rurals de l'entorn de l'àrea urbana. - El valor social del continu que formen el parc de la Devesa i les hortes de Salt i Santa Eugènia.
Avaluació del paisatge	<p>DEBILITATS</p> <ul style="list-style-type: none"> - El creixement urbanístic previst al sud de la ciutat de Girona requereix d'eines de coordinació i/o planificació de caràcter supramunicipal, generalitzables al llarg i l'ample del Pla de Girona. - L'abandonament dels camps de cultiu i l'avanç espontani del bosc suposen una pèrdua de valors productius i de biodiversitat, fent que a la llarga hagi de ser l'administració qui assumeixi la seva gestió enllloc dels pagesos. - La poca qualitat d'algunes entrades urbanes i del paisatge periurbà en general - El pas del gran eix d'infraestructures Mediterrani (autopista, autovia, via de tren, convencional, TAV, etc.) a través del Pla de Girona, limitant-ne molt la permeabilitat ecològica i amb efectes severes en el paisatge local. <p>AMENACES</p> <ul style="list-style-type: none"> - El creixement excessiu de les àrees especialitzades a les àrees periurbanes de l'àrea urbana de Girona i als grans nodes de comunicació com l'aeroport.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 40 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Unitat del paisatge del Pla de Girona

- L'augment de la construcció de zones residencials de baixa densitat a les poblacions de l'entorn de Girona, amb un gran consum de sòl i una manca de relació i coherència espacial amb els nuclis en els quals es construeixen.
- La construcció de grans infraestructures de transport de manera coincident en el temps i en l'espai. L'extrem sud de la unitat de paisatge és el territori que potencialment pot quedar més afectat, vista la gran quantitat d'actuacions viàries i urbanístiques que hi tenen lloc. A part d'una pèrdua de valor estètic, existeix també el perill d'acabar afectant el corredor biològic que hi transcorre.
- La línia elèctrica de 400.000 volts (la MAT) que ha de transcórrer per Aiguaviva i Bescanó. El seu impacte visual sobre un paisatge bàsicament forestal pot esdevenir molt destacable.

FORTALESES

- Una situació geogràfica privilegiada, entre el mar i la muntanya, en una zona de pas d'infraestructures que connecten amb el centre d'Europa, que permet aprofitar els diversos valors del paisatge de la unitat (històrics, estètics, ecològics, socials i productius) com a elements estratègics per al desenvolupament local.
- El nucli històric de Girona pels seus valors històrics, estètics i patrimonials; tant pel seu atractiu turístic com pel seu valor simbòlic i identitari.
- El «redescobriments del paisatge», tant per part de la població local com dels turistes, que es visualitza amb la creixent obertura de noves rutes i itineraris. L'anomenada «Anella Verda» de Girona o la iniciativa del Consell Comarcal del Gironès: «Gironès, terra de passeig», són exemples d'aquesta dinàmica.

OPORTUNITATS

- La consolidació d'una visió de conjunt pel que fa als reptes de futur (urbanístics, econòmics, ambientals i d'infraestructures) del Pla de Girona, trencant així amb vells esquemes basats en un localisme exacerbada. L'aparició d'iniciatives comunes entre els diferents municipis, administracions i agents socials, com ara el Cinturó Verd o el Pla director urbanístic (PDU), permeten pensar en un creixement més sostenible, ordenat i integrat en el paisatge.
- S'observa un auge de les noves formes d'agricultura lligades a objectius de qualitat ambiental, especialment pel que fa al nombre d'explotacions que s'adscriuen dins de la denominada «agricultura integrada».
- Tot i que el seu pes global és encara molt minoritari dins del conjunt del Pla de Girona, s'entreveu com una via a seguir per tal de garantir la continuïtat de les explotacions agrícoles, i per tant, de la diversitat paisatgística.
- La presència de la Universitat de Girona (UdG) com a centre generador de coneixement i de propostes d'actuació en el camp del territori i el paisatge.

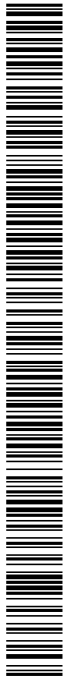
Font: Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines, 2010.

3.2 COMPONENTS I VALORS DEL PAISATGE

El Pla de Girona és una unitat de paisatge molt diversa i que comprèn una gran varietat de valors paisatgístics que se sobreposen sovint els uns amb els altres.

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

3.2.1. VALORS NATURALS I ECOLÒGICS

En primer lloc, cal apuntar que els principals cursos fluvials de la zona, així com alguns dels seus fluents, exerceixen tant de corredors biològics com de connectors territorials, vist que l'existència de l'àrea metropolitana de Girona i les diverses infraestructures de transport i energia que l'articulen, poden comprometre seriosament els fluxos ecològics. Degut a la importància de cursos fluvials com el riu Ter, l'Onyar i fins el Llémena, aquests s'han protegit amb figures legals com la Xarxa Natura 2000 i els PEIN. També s'han protegit valors naturals de caràcter forestal o agroforestal, com són les Gavarres i la Vall de Sant Daniel, inclosos dins el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN). Els valors ecològics dels espais naturals i agraris periurbans han estat recollits en el Cinturó Verd de l'àrea urbana de Girona.

Figura 16. Valors naturals i ecològics.



Destacar que l'Illa del Ter conté boscos riparis ben conservats, essent un àmbit d'una rellevància ecològica notable, especialment per a les naus. Per aquest motiu l'espai està catalogat dins el PEIN, Xarxa Natura 2000 i Àrea prioritària de reproducció, alimentació, dispersió i concentració d'aus.

A banda de tots aquests espais protegits o inventariats, cal destacar altres espais d'interès natural i connector definits en el Catàleg d'espais d'interès natural i paisatgístic de les Comarques Gironines elaborat i editat per la Diputació de Girona l'any 2009. Aquests espais són: tram baix del riu Llémena; plans al·luvials del riu Ter; serres de Vilanna i Masrocs; pla de ca n'Arbres i de Sant Bartomeu (la Crosa); Sant Maria de Viladamany - Mas Serra; plans al·luvials del riu Onyar; riera d'en Xuncla; muntanyes de Rocacorba; zona volcànica del Gironès; i muntanya dels Sants Metges.

3.2.2. VALORS ESTÈTICS

El mosaic agroforestal que s'estén des de la ciutat de Girona fins a endinsar-se a la depressió de la Selva és un paisatge de gran valor estètic. L'ondulació del terreny, la disposició dels camps dels conreus, l'existència de camps de fruiters de regadiu, la constant presència de masies i els fragments boscosos d'alzina i pi, amb algun roure, doten el paisatge d'una fisonomia, que ressalta encara més amb els campanars dels pobles com a rerefons.

Un altre espai singular i de gran valor estètic són les hortes de Salt i Santa Eugènia, que contrasten i amorteixen la transició entre la ciutat, el Ter i els àmbits més rurals entre Bescanó i Sant Gregori. També existeixen altres espais d'horta vinculats amb nuclis petits, com Bescanó.

La majoria de valors estètics de caràcter urbà es localitzen a la ciutat de Girona. Així doncs, al nucli històric de Girona s'hi concentren espais com la façana fluvial de l'Onyar, amb les cases acolorides, els ponts que creuen el riu, el call jueu, el parc de la Devesa, la mura lla, que representa un dels millors miradors de la ciutat i del conjunt de la unitat. També cal destacar el conjunt monumental de la catedral i l'església de Sant Fèlix, que defineix l'skyline de la ciutat, entre d'altres indrets molt valorats tant per la població de Girona, com de la resta de les Comarques Gironines.

Figura 17. Valors estètics de l'àmbit d'estudi.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 42 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA



3.2.3. VALORS SOCIALS

El valor estètic que s'atorga comunament al paisatge, pot tenir associat en molts casos un valor social i/o productiu, degut a l'obtenció de recursos derivats de l'activitat agrària i del turisme rural.

Els valors productius relacionats amb la indústria i els serveis també són fonamentals en l'estructuració paisatgística d'aquesta unitat, tot i que sovint conformen uns paisatges poc valorats socialment, i degradats en determinades àrees periurbanes.

Tampoc s'ha d'oblidar el mateix riu Ter, explotat des de temps remots per tota mena d'activitats econòmiques, el qual compta amb alguns molins i sèquies que, a hores d'ara, formen ja part del patrimoni comú, com la sèquia Monar, que rega les hortes de Salt i Santa Eugènia.

Figura 18. Valors socials de l'àmbit d'estudi.



Finalment, pel que fa als paisatges d'ús social, El Pla de Girona és bàsicament urbana, i la ciutat, ja per definició, és un espai de socialització, d'intercanvi de bens i d'idees entre persones. Els carrers, les places o els parcs urbans són espais públics amb un inherent valor social i es fa difícil d'assenyalar punts concrets. Per la seva importància, cal destacar La Devesa, el parc del Migdia de Girona o les hortes de Salt i Santa Eugènia. Igualment, les vies verdes com els bicicarrils Girona-Olot i Girona-Sant Feliu de Guíxols, o el GR-210 (Ruta del Ter), són itineraris que afavoreixen els intercanvis socials i la descoberta del paisatge.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 43 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11

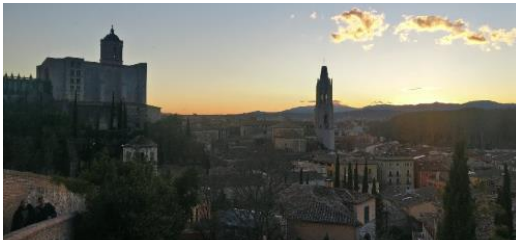


ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

3.2.4. VALORS HISTÒRICS

Al llarg i ample del Pla de Girona sovintegen les fortificacions i els castells, els quals són part intrínseca del valor històric del paisatge. Aquests es localitzen sobretot en aquells indrets més elevats i amb major potencial per a usos militars, com ocorre a Montagut, a Montjuïc o a la muntanya de Sant Julià, on es localitza la construcció defensiva d'època romana anomenada *Castellum Fractum*. Per altra banda,

Figura 19. Valors històrics del Pla de Girona.



també cal destacar el paisatge agroforestal articulat per masies i petits vilars del sud del Pla de Girona. Aquest tipus d'integració paisatgística aporta un elevat valor històric en quant a la vertebració social i econòmica del territori i a l'estructura paisatgística actual. Si hi ha un lloc, però, on els diferents processos històrics es troben solapats de manera contínua és la mateixa ciutat de Girona. L'entorn urbà, especialment el barri Vell, pot ser considerat gairebé un museu a l'aire lliure. Sigui com sigui, és aquí on el conjunt dels valors citats fins ara, més els valors simbòlics i identitaris de la unitat, són indestruïbles.

3.3 DINÀMIQUES DEL PAISATGE

La dinàmica i l'evolució del paisatge actual del Pla de Girona està marcada per quatre fets diferents: la construcció de noves infraestructures de transport, el creixement urbanístic, l'abandonament de cultius i l'augment de la massa forestal.

Els darrers anys han estat els municipis del sud de Girona els que han protagonitzat un major creixement, tant en pes demogràfic com en superfície construïda. De fet, ja van ser aquests municipis els que a principis dels anys 2000 van classificar més sòl com a urbanitzable, entre ells: Salt, Vilablareix i Fornells de la Selva. En aquesta mateixa zona, projectant-se en direcció a l'aeroport Girona-Costa Brava, s'està configurant un important eix d'activitat urbana. La concentració actual d'infraestructures en aquesta zona (aeroport, AP-7, l'A-2/N-II, C-25) ja ha induït l'aparició de diverses activitats de serveis i el CIM La Selva.

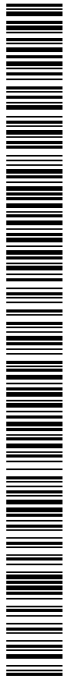
La probable ampliació de les instal·lacions de l'aeroport i la possible construcció d'una estació per al TAV i el futur tren transversal, auguren un potent desenvolupament territorial a nivell d'activitats logístiques i industrial, també de serveis i, possiblement, residencial. Tal concentració d'infraestructures i àrees especialitzades, pot alterar negativament el paisatge d'aquesta àrea.

L'escurçament de les distàncies entre Barcelona i Girona a causa de la millora de les comunicacions, principalment per l'arribada del TAV a Girona i la reducció del temps de desplaçament a la capital catalana, pot provocar una incorporació de Girona a l'àrea d'influència directa de Barcelona. Ara mateix, això ja és parcialment una realitat, visible amb les dades de mobilitat laboral o amb les estratègies emprades per les companyies aèries que operen des de l'Aeroport Girona-Costa Brava, convertit de facto en el segon de Barcelona. Per tant, és previsible un creixement de la ciutat i el seu entorn immediat. Així mateix, caldrà que el creixement urbanístic alimentat per aquestes actuacions, sigui compacte i concentrat al voltant dels nuclis existents, evitant l'aparició de taques urbanes segregades, disposades de manera adjacent a les vies de comunicació.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 44 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

El paisatge no és quelcom immòbil ni inalterable, sinó que allò que podem observar avui pot ser radicalment diferent del passat però també del futur. La matriu agroforestal característica del Pla de Girona presenta símptomes evidents de canvi els darrers anys. La reducció de les subvencions emeses per la Política Agrària Comuna (PAC) de la Unió Europea ha provocat un canvi en les espècies conreades a aquestes contrades. Darrerament estan apareixent estampes diferents de les que s'apreciaven al passat, conformades per grans extensions d'espècies lligades a la producció de biocombustibles, com la colza, que doten els camps d'uns conreus fins ara pràcticament desconeguts a les nostres latituds. Per altra banda, la modernització del camp i el canvi generacional provoca que alguns conreus s'abandonin, generant un espai òptim per a l'avenç de les masses forestals, que sumat a la reducció i concentració de la pluviometria, dona lloc a un escenari procliu pels incendis forestals.

La manca de pluges que s'espera en un futur pròxim, en bona part com a conseqüència del canvi climàtic, també pot afectar els aqüífers i la xarxa hidrogràfica, amb l'aparició de freqüents episodis de sequera amb una evident afectació sobre els paisatges fluvials, sempre atractius i de gran importància sentimental per a la població.

L'Onyar i el Ter són els rius de major presència en aquestes contrades, tant en termes de cabal com en termes d'identitat, del Pla de Girona. L'Onyar, com a riu que transcorre pel centre de Girona i dota el seu entorn d'un paisatge urbà característic, té associats problemes relatius als episodis de sequera i d'avingudes torrencials, manifestats els darrers anys. El Ter, per la seva banda, és el principal riu de les comarques de Girona, un potent element generador d'identitats locals que suporta un fort estrès hídric tant per causes naturals com antròpiques.

3.4 OBJECTIUS DE QUALITAT PAISATGÍSTICA TERRITORIAL

Els objectius de qualitat paisatgística que s'exposen a continuació són específics per a la Unitat del paisatge del Pla de Girona i que tenen incidència sobre l'àmbit de MpNSP. Els poders públics i privats, així com els agents socials i la societat en general, han de vetllar pel compliment d'aquests objectius de qualitat paisatgística.

- Uns assentaments de Girona, Salt, Sarrià de Ter, Sant Julià de Ramis, Sant Gregori, Fornells de la Selva, Quart, Riudellots de la Selva i Bescanó ordenats, que no comprometin els valors del paisatge que alberga, ni els valors dels espais circumdants, i amb unes entrades als nuclis de qualitat.
- Un sistema d'urbanitzacions ordenat i integrat en el paisatge, de manera que es minimitzi el seu impacte visual.
- Un sistema d'infraestructures format per l'AP-7, l'A-2/N-II, la C-65, el tren convencional i el TAV, i els seus entorns integrats paisatgísticament i que no fragmentin els sistemes de connexió del territori.
- Unes àrees especialitzades ubicades en zones visuals no preferents o notòries i dissenyades o redissenyades tenint en compte la integració en l'entorn.
- Una anella verda de Girona envoltant els nuclis de Girona, Salt, Sarrià de Ter, Sant Julià de Ramis, Sant Gregori, Fornells de la Selva, Quart i Riudellots de la Selva ben conservada, relligada amb els espais verds urbans (parcs, places, passeigs, etc.), amb qualitat paisatgística i viable ecològicament.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 45 de 73

SIGNATURES
 1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

4. PAISATGE A ESCALA LOCAL

El terme municipal de Riudellots de la Selva es caracteritza per ser considerablement planer, amb algunes lleus ondulacions que el separen de la Plana de la Selva pròpiament. El paisatge més característic del municipi és la mescla de grans extensions agrícoles, principalment amb conreus de secà, amb espais forestals on hi predominen les pinedes, les rouredes i algun alzinar. Pel terme municipal transcorre l'Onyar, essent el principal curs fluvial de l'entorn. Alguns dels seus afluents dins el mateix municipi, com les Rieres d'Escarric i Riudevila, han estat les protagonistes d'inundacions al poble i que han determinat la seva situació i expansió urbanística.

La proximitat amb Girona i amb les grans infraestructures han convertit Riudellots de la Selva en un punt clau de la logística a l'àrea urbana de Girona, essent un dels principals pols de creació de riquesa i de llocs de treball.

Des d'un punt de vista paisatgístic s'observen tres grans dominis:

- El paisatge de la **plana al·luvial**. Aquesta unitat paisatgística es caracteritza per tenir una topografia suau i baixa, per la disponibilitat d'aigua i pels conreus de secà i regadiu entre les zones urbanitzades.
- El paisatge **fluvial**. A excepció del riu Onyar, no es tracta d'un paisatge fluvial permanent.
- El paisatge de **muntanya**. Pràcticament inexistent al terme municipal. Es correspon amb la matriu forestal relicte a la plana de suredes, alzinars i pinedes de pi pinyoner.

En aquest sentit, l'àmbit de la Modificació puntual de les NNSS en relació al SAE "Hostal Nou" es situa a una zona elevada a l'est del municipi, en uns terrenys actualment dedicats a l'agricultura i amb un lleu pendent. És aquest pendent el que s'encarrega de recollir l'aigua provinent de la pluja i dirigir-la al rec de Cric, tributari de l'Onyar a l'altra banda del nucli històric de Riudellots. Per tant, el paisatge on es pretén desenvolupar el sector industrial és eminentment agrícola, tot i que al seu marge est hi transcorre aquesta riera, que pel seu caràcter irregular, mostra reduïts espais de paisatge fluvial.

4.1 CARACTERITZACIÓ DEL PAISATGE ACTUAL

La qualitat de l'actuació depèn del fet que la seva concepció parteixi del reconeixement dels valors del lloc i dels paisatges, per tal que sigui possible l'establiment de les relacions significatives entre els components paisatgístics preexistents i els nous components.

En aquest sentit, l'ordenació prevista en la Modificació puntual de les normes subsidiàries del terme de Riudellots de la Selva en relació al SAE "Hostal Nou" es descriu detalladament en el capítol 1.3. Situació geogràfica i 1.4. Dades bàsiques de l'actuació.

Figura 20. Característiques del paisatge de l'àmbit objecte de MpNSP de Riudellots de la Selva.

Àmbit de MpNSP de Riudellots de la Selva en relació al SAE "Hostal Nou"	
Trets distintius	<ul style="list-style-type: none"> • Porció de la plana agrícola que enllaça la Selva i el Gironès a través de la Depressió prelitoral.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 46 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Àmbit de MpNSP de Riudellots de la Selva en relació al SAE "Hostal Nou"

	<ul style="list-style-type: none"> • Paisatge rural degradat a causa de la multitud d'infraestructures de transport i energia que hi transcorren, produint un impacte visual considerable i fragmentant el territori. • Usos industrials preexistents paral·lels a la via de servei de l'A-2, de la qual aquesta MpNSP en recull la franja sud. • Zona d'elevada exposició paisatgística segons el Pla Director del Sistema Urbà de Girona, degut a la seva situació paral·lela a l'A-2, la principal autovia d'entrada i sortida de la ciutat de Girona.
Components	<ul style="list-style-type: none"> • Els elements i estructures preexistents d'interès paisatgístic al sector són: quatre figueres, dos magraners, un roure martinenc, algunes oliveres i arbres fruiters, un escòrrec al marge est, camps de conreu, marges vegetals i una masia inclosa dins el Pla especial urbanístic d'identificació i regulació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable. • Els elements i estructures preexistents amb menor interès paisatgístic al sector són: aparcament informal de cotxes relacionat amb l'activitat industrial actual, etc.
Valors	<ul style="list-style-type: none"> • El sector no té especial valor estètic, més enllà de ser un espai dedicat als conreus de secà. • No té especial valor visual, tot i que és zona d'elevada exposició des de l'A-2. • No té valor social inherent en el propi sector, si bé sí que en tenen els connectors socials que transcorren propers a l'àmbit en qüestió. • El valor simbòlic i històric del sector rau en la Masia Hostal Nou, qualificada com a equipament i amb intenció de ser conservada i destinada a la recuperació de la memòria paisatgística del lloc. • Els camps de conreu i els usos industrials tenen valor econòmic i generen llocs de treball.
Dinàmiques	Aquest paisatge agrícola es troba proper a una indústria existent i amb una llarga trajectòria al municipi. L'espai es troba inclòs dins el sòl de potencial interès estratègic i, més concretament, dins d'una zona que el PDUSUG delimita com a <i>àrea especialitzada de l'aeroport Girona – Costa Brava</i> . Per tant, és un espai amb unes elevades expectatives de desenvolupament urbanístic destinat als usos logístics tant de l'aeroport com de les infraestructures de transport properes.

Font: Elaboració pròpia, 2022.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 47 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUELLOTS DE LA SELVA

Figura 21. Components preexistents a l'àmbit objecte de la Modificació puntual de les NNSS de Riudellots respecte el SAE "Hostal Nou".



Font: Elaboració pròpia a partir de les bases cartogràfiques de l'ICGC 1:5.000, 2022.

A continuació s'exposen imatges de l'estat actual de l'àmbit des dels principals punts d'observació, recorreguts visuals i panoràmiques del sector objecte de la Modificació puntual de les NNSS.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 48 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Figura 22. Punts d'observació, recorreguts visuals i panoràmiques de l'àmbit de la Modificació puntual de les NNSS (en vermell s'indiquen les instal·lacions previstes: naus, arbrat, aparcament, etc.).



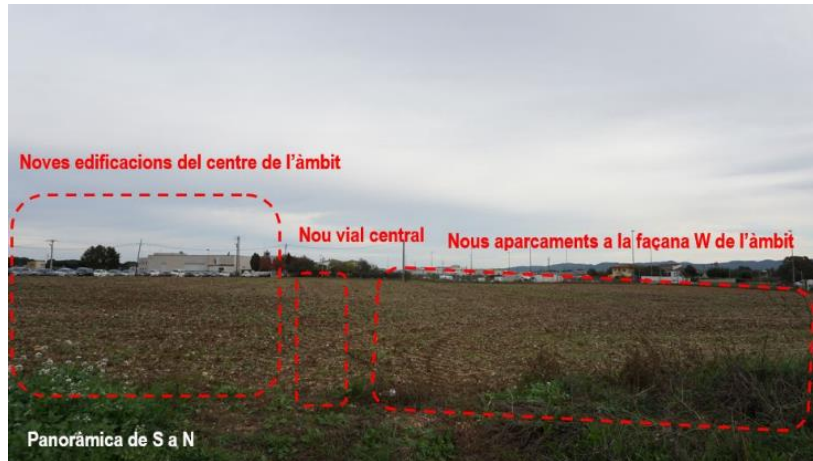
AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://riudellotsdelaselva.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 49 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA



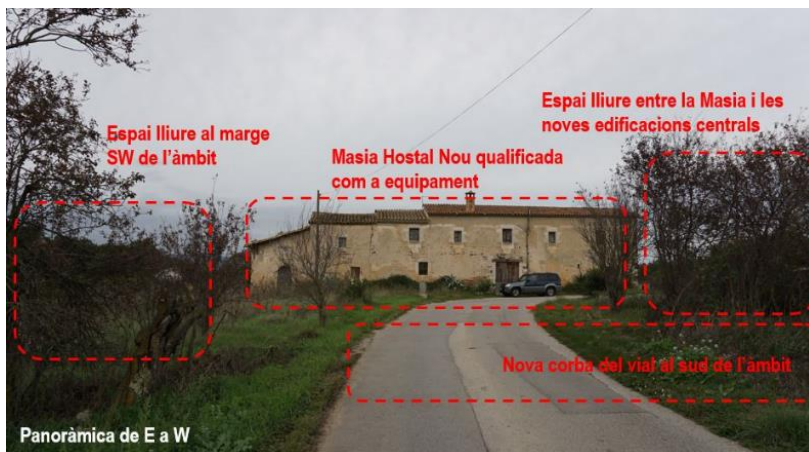
AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://riudellotsdelaselva.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGÈNCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA



Font: elaboració pròpia, 2022.

4.2 ANÀLISI DE VISIBILITAT DE L'ACTUACIÓ

A efectes d'avaluar metòdicament l'impacte paisatgístic de les noves edificacions previstes segons la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Riudellots de la Selva, s'ha efectuat una anàlisi de les conca visual de l'emplaçament de l'àmbit de modificació. Les dades altitudinals utilitzades per elaborar l'exercici que segueix a continuació són les dades LIDAR (pas de malla 2x2) amb representació dels edificis i la vegetació.

Per a l'elaboració de l'anàlisi de la visibilitat, s'han situat 44 punts a la zona qualificada com a ús industrial, concretament a l'àmbit proposat (no normatiu) d'ubicació de les naus. A partir d'aquests 44 punts d'observació s'avaluarà la conca visual externa, és a dir, la que genera el sector envers l'entorn proper, tant a escala local com territorial.

L'anàlisi que segueix a continuació compara l'estat actual del paisatge, la proposta d'ordenació de la MpNSP i, finalment, la proposta d'ordenació un cop executades les mesures correctores previstes.

En aquest sentit, l'ordenació prevista en la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries del terme de Riudellots de la Selva en relació al SAE "Hostal Nou" es descriu detalladament als apartats 1.3 (Situació geogràfica) i 1.4 (Dades bàsiques de l'actuació).

Tal com es descriu anteriorment, per tal de valorar acuradament l'impacte visual de la nova ordenació prevista, s'han efectuat tres simulacions de la visibilitat a partir de tres escenaris definits:

- **Escenari A:** Situació actual.
- **Escenari B:** Desenvolupament del SAE "Hostal Nou" amb el nou volum edificatori de la zona industrial.
- **Escenari C:** Desenvolupament del SAE "Hostal Nou" amb la nova topografia, el nou volum edificatori de la zona industrial i amb les mesures d'integració paisatgística proposades.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 51 de 73

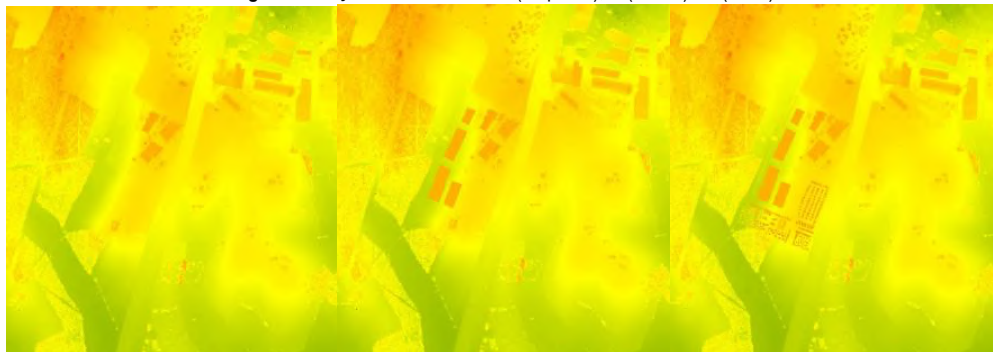
SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Figura 23. Alçades de l'escenari A (esquerra), B (centre) i C (dreta).



Font: elaboració pròpia, 2022.

A les figures següents es presenta en vermell pà-lid la conca visual obtinguda en cada escenari i s'inclouen anelles de distàncies, concèntriques a la parcel·la objecte de la MpNSP de Riudellots de la Selva.

Escenari A: Situació actual

En un radi de 500 m des del centre de l'àmbit objecte de la MpNSP de Riudellots de la Selva, la distribució de la conca visual destaca per l'exposició a la zona nord, als camps que separen la urbanització Sant Jordi del futur àmbit, l'entorn immediat dels límits del sector i la zona forestal del sud-oest. Tot i que es tracta d'una zona d'elevada exposició paisatgística, segons el Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona, l'alçada dels marges agrícoles que separen l'àmbit d'actuació del traçat de l'A2, eviten l'expansió de la conca visual sobre aquesta infraestructura de la comunicació.

Figura 24. Detall de les conques visuals i equidistàncies visuals de l'àmbit de la MpNSP (estat actual).



Font: Elaboració pròpia a partir de les bases cartogràfiques de l'ICGC 1:5.000, 2022.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 52 de 73

SIGNATURES

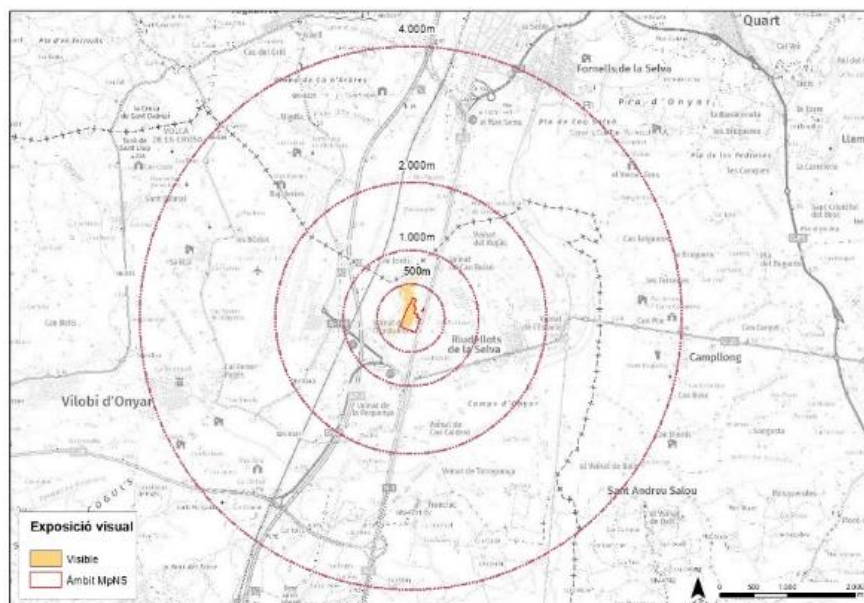
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

A majors distàncies, en una escala territorial, la conca visual és pràcticament inexistent. Donat que es tracta d'un cim culminant sobre la matriu agroforestal de l'entorn, les seves vores sí que són observables des d'un entorn territorial, però no així el seu espai interior, objecte d'anàlisi en aquest escenari. Les edificacions properes tampoc reben una incidència paisatgística directe de l'àmbit d'actuació, a excepció de la indústria Roberlo, situada al nord-est de l'àmbit.

Figura 25. Conques visuals i equidistàncies visuals de l'àmbit de la MpNSP (estat actual).



Font: Elaboració pròpia a partir de les bases cartogràfiques de l'ICGC 1:5.000, 2022.

Escenari B: Nova topografia i volum edificatori sobre el nou àmbit amb ús principalment industrial.

La presència dels nous volums admesos per la MpNS, considerant l'exhauriment del sostre i l'alçada màxima reguladora, suposa un increment significatiu pel que fa a la distribució de la conca visual respecte l'escenari A. Els principals canvis apareixen tant a la façana nord com sud-est de l'àmbit, on s'aprecia una extensió de la conca visual del sector. La urbanització Sant Jordi, que ja es veia afectada a l'escenari A, incrementa la visual respecte el sector sobretot al marge sud-est del sector residencial. Els camps de conreu immediatament al nord del sector, així com des de la matriu agroforestal de l'est de l'A-2, es veuen afectats directament per la nova ordenació proposada.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 53 de 73

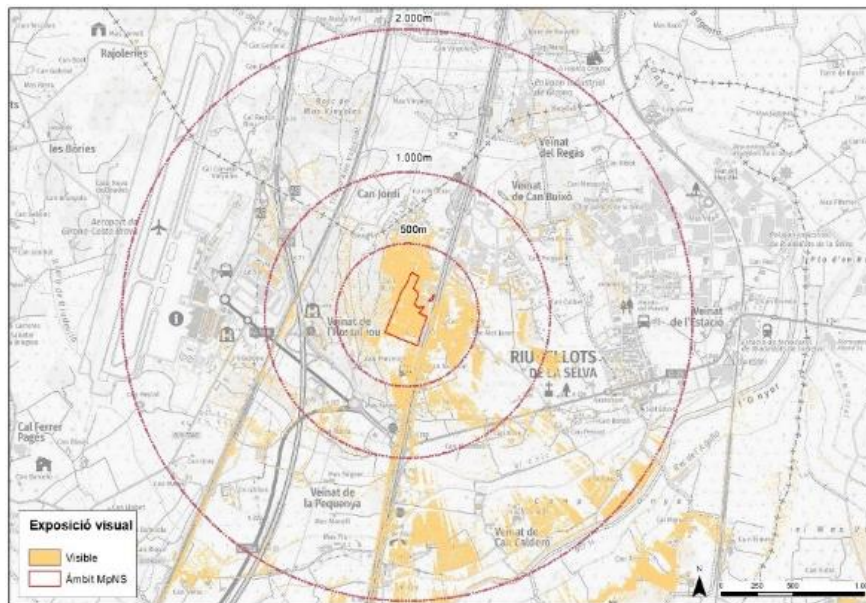
SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Figura 26. Detall de les conques visuals i equidistàncies visuals de l'àmbit de la MpNSP (segons ordenació proposada).



Font: Elaboració pròpia a partir de les bases cartogràfiques de l'ICGC 1:5.000, 2022.

A més, la conca visual a escala local també afecta algunes zones elevades del CIM la Selva, els veïnats del Regàs i de Can Buixó al nord de Riudellots de la Selva, així com els de Can Calderó i la Pequenya al sud.

A majors distàncies, la projecció de la nova conca visual s'amplia considerablement en sentit sud-est, on l'escenari A no hi afectava. Augmenta sensiblement la visibilitat a certs punts de la matriu agroforestal del sud del terme municipal de Riudellots de la Selva. Es genera un impacte considerable sobre les principals infraestructures de la comunicació que transcorren properes a l'àmbit: l'A-2 i, en menor mesura, el TAV.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 54 de 73

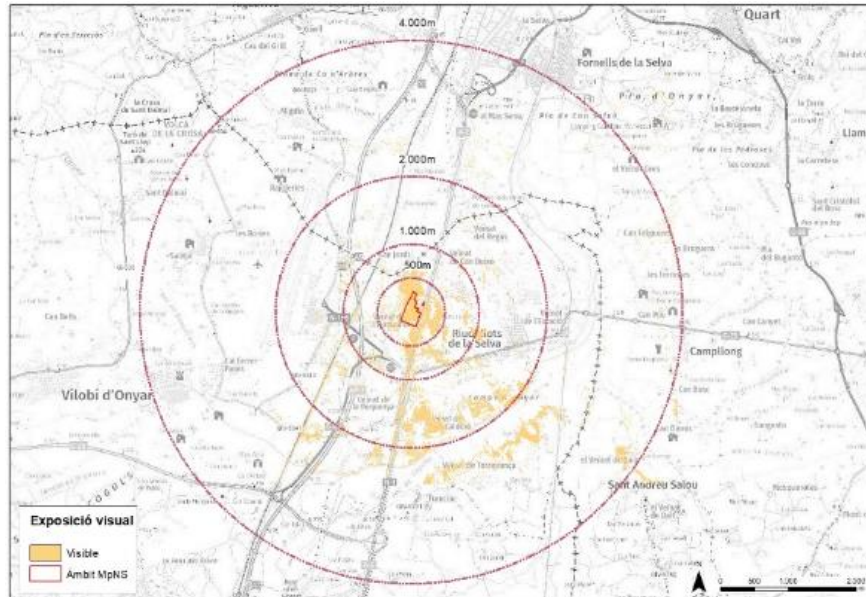
SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Figura 27. Conques visuals i equidistàncies visuals de l'àmbit de la MpNSP (segons ordenació proposada).



Font: Elaboració pròpia a partir de les bases cartogràfiques de l'ICGC 1:5.000, 2022.

Escenari C: Nova topografia i nou volum edificatori sobre el nou àmbit i desenvolupament de les mesures proposades pels espais lliures.

La distribució projectada que apareix a continuació correspon als elements estructurals actuals (construccions, infraestructures, vegetació, etc.) i, també, els elements previstos segons el planejament. És a dir, tant els nous espais qualificats com a ús industrial, que han estat tractats segons l'alçada màxima permesa i l'exhauriment del sostre, i els nous espais lliures i les franges on es proposa una restitució dels marges i vores vegetals. En aquest darrer cas, els espais lliures i zones on es preveu vegetació arbòria, com el cas de la zona verda privada amb ús permès d'aparcament, s'ha estipulat una alçada tipus de 10m, corresponent a l'alçada màxima prevista dels arbres potencials d'aquests espais. A l'entorn del mas Hostal Nou, qualificat com a equipament per la present MpNS, s'ha considerat la creació d'una bosquina amb alçades arbòries que oscil·len entre els 8 i els 12m. Finalment, a les franges on es preveu la restitució de marges i vores vegetals s'ha fixat en 2m l'alçada màxima prevista, ja que aquests elements no estan previstos com a pantalla sinó com a intervenció paisatgística per aconseguir una millor relació entre l'espai construït i l'espai tradicionalment agrícola.

Tal com s'exposa al següent apartat, les mesures d'integració paisatgística han estat orientades a reduir l'exposició de les noves edificacions sobre els principals punts d'observació -A-2 i TAV-, a contextualitzar-les amb les edificacions industrials properes i a ubicar elements vegetals que permeten discernir paisatgísticament entre els espais naturalitzats i els espais industrialitzats.

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUELLOTS DE LA SELVA

El resultat de tot plegat ha estat la reducció important de l'impacte visual de les noves instal·lacions a l'entorn immediat, sobretot a la zona de l'A-2, des d'on es podria contemplar la nova edificació de forma més clara i detallada. Per tant, queda palesa la intervenció paisatgística en aquest sentit, que si bé no arriba a cobrir del tot les noves instal·lacions, sí que se'n redueix de forma considerable la possibilitat de contemplar-les des d'on es podria fer de forma més propera, com és l'autovia A2. I no només això, sinó que es redueix la visual allà on més interessa, perquè és l'autovia el punt de més afluència de persones i, per tant, el lloc des d'on més s'hagués contemplat el nou edifici. En canvi, des de la zona nord, els arbres de la pantalla vegetal no arribaran a cobrir del tot l'edificació i per aquest motiu el mapa inferior mostra com des de la urbanització Sant Jordi es podrà contemplar les noves instal·lacions, encara que només la franja superior d'aquestes.

A la zona est, on s'hi ubiquen altres naus industrials i on hi ha una matriu agroforestal important, l'exposició visual de les noves instal·lacions es veu reduïda de forma considerable amb les intervencions paisatgístiques proposades, i és a les zones més allunyades que es podrà contemplar les instal·lacions. Per tant, a les zones properes en sentit nord, nord-est i est, l'exposició visual es redueix molt.

Figura 28. Detall de les conques visuals i equidistàncies visuals de l'àmbit de la MpNSP (segons ordenació proposada) i amb l'execució de les mesures proposades en els espais lliures.



Font: Elaboració pròpia a partir de les bases cartogràfiques de l'ICGC 1:5.000, 2022.

A escala territorial, tal com s'aprecia al mapa inferior, la reducció de la conca visual propiciada per l'efecte apantallament del verd perimetral es constata amb especial significació tant a l'àrea més pròxima (com s'ha comentat anteriorment) com als quadrants nord-est i sud. Més enllà dels 2km de distància des de l'àmbit d'actuació, la conca visual és pràcticament residual i s'evidencia la funcionalitat de les mesures d'integració paisatgística proposades.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 56 de 73

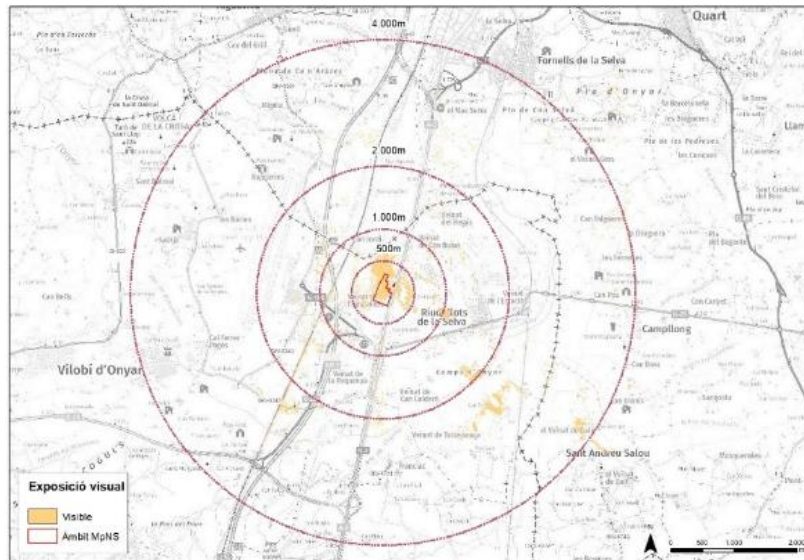
SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

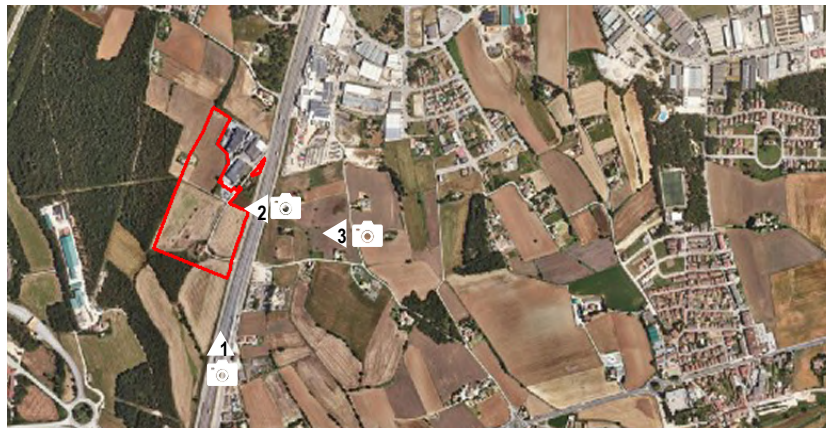
Figura 29. Conques visuals i equidistàncies visuals de l'àmbit de la MpNSP (segons ordenació proposada) i amb l'execució de les mesures proposades en els espais lliures.



Font: Elaboració pròpia a partir de les bases cartogràfiques de l'ICGC 1:5.000, 2022.

A les imatges inferiors es mostra la perspectiva visible des dels llocs on el nou sector generarà impacte visual. En la majoria d'aquests es pot comprovar que l'impacte serà llunyà i quedarà relativitzat pel conjunt d'infraestructures de la comunicació o zones industrials similars a la de l'objecte de la present MpNSP.

Figura 30. Imatges que mostren el sector amb perspectives diferents.



Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 57 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUELLOTS DE LA SELVA



Font: elaboració pròpia sobre Google Street View, 2022.

AJUNTAMENT DE RIUELLOTS DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://riudellotsdelaselva.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 58 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Tal com s'ha esmentat a l'apartat 1.6 de resultat del tràmit d'aprovació inicial, a continuació s'incorporen diversos fotomuntatges que acompanyaran l'anàlisi de visibilitat realitzat anteriorment. L'informe de la CTUGI determinava que, per l'impacte previsible de les volumetries proposades, calia completar el present EIIP amb modelitzacions o fotomuntatges on es pogués valorar la relació dels volums proposats amb el seu entorn i edificis immediats, així com les visuals des de l'A2 i, especialment, des del camí d'Aiguaviva i la urbanització Sant Jordi, i proposar les mesures correctores que s'escaiguin.

Figura 31. Visió nord del sector.



Font: elaboració pròpia, 2023.

Tal com es pot observar en la figura anterior, es fa evident que des de la visió nord de l'entorn no es pot apreciar l'actuació prevista a l'Hostal Nou, ja que queda ocultada pels murs de l'autovia A2.

Cal esmentar que les mesures proposades per a la integració paisatgística del sector estan recolzades per l'article 20 de la normativa urbanística, de determinacions per a la zona industrial (clau 1). En concret, es tracta en l'article 20.1 de condicions de tancament i en el 20.4 de determinacions en relació amb la integració paisatgística de l'activitat industrial. A més, l'article 21 fa referència a les mesures de la parcel·la qualificada de zona verda privada (ús permès d'aparcament, clau VP).

Article 20.1. Condicions d'edificació.

Tanques de parcel·la.

Als llimdars de les parcel·les es construiran tanques opaques, amb tractament de façana, amb una alçada màxima 0,60 metres complementada fins a 2 metres amb element visualment permeable de fusta, reixa, tela metàl·lica o anàleg, acompanyat d'un tractament vegetal d'una amplada no inferior als 2 metres. Les plantacions a realitzar seran de vegetació autòctona, tant d'arbres

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 59 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGÈNCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

com d'arbusts, de manera que es configuri un apantallament vegetal continu i es basaran en la "Norma tecnològica de jardineria i paisatgisme NTJ 01P Pantalles vegetals: recomanacions per al seu ús com a barreres acústiques i visuals" elaborada pel CETAFAC (Col·legi d'Enginyers Tècnics Agrícoles i Forestals de Catalunya).

En el tractament de la tanca s'integrarà l'exemplar de roure existent (coordenades E 482081.3, N 482081.3), que s'haurà de preservar i protegir durant les obres.

La tanca queda exempta de tractament vegetal en cas de trobar-se en la franja de 25m de protecció contra els incendis forestals.

Si hi ha desnivell al carrer es dividirà per a que la tanca, en el seu punt més baix, tingui un mínim de 1,30 m.

Es permetrà que sigui opaca en la part superior, el 10% de la seva superfície, per poder incloure pilars o elements anàlegs.

Article 20.4. Condicions mesures d'integració paisatgística.

Per tal de reduir la visió directa de les edificacions projectades des de l'entorn immediat –camuflant l'impacte visual- cal:

- *Procurar unes alçades màximes edificatòries que garanteixin la proporcionalitat del conjunt constructiu i, conseqüentment, una major integració paisatgística.*
- *Predeterminar clarament la distribució i l'emplaçament dels volums en funció de la coherència amb els elements definitoris del paisatge a la zona.*
- *Les edificacions i el seus elements relacionats amb les xarxes de serveis, hauran de ser assumides a l'interior de parcel·la.*
- *Soterrar les infraestructures de subministrament sempre que sigui viable (línies elèctriques, telefòniques, etc.).*
- *Minimitzar l'impacte lumínic de l'enllumenat nocturn exterior d'acord amb la legislació vigent en matèria d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn; tenint en compte la zonificació del sòl no urbanitzable adjacent com a E2 (grau de protecció alta).*
- *Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat.*
- *Executar els aspectes relacionats amb la tipologia d'edificació en continuïtat amb els existents, materials, textures i colors de paraments exteriors i teulades, així com la integració d'elements destinats a la producció d'energia a partir de fonts renovables.*
- *Els talussos que es generin per a la implantació de les plataformes corresponents, ja siguin desmunts o terraplens, s'hauran de plantar amb arbrat i arbustiva amb unes densitats mínimes de plantació que garanteixin la integració dels mateixos talussos.*

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 60 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGÈNCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Article 21. Determinacions per a la zona verda privada (ús permès d'aparcament) (clau VP).

1. Condicions d'edificació

Edificabilitat: no n'hi ha en tant que no es permet cap mena de construcció sobre rasant, excepció feta de instal·lacions relacionades amb l'ús d'aparcament que en qualsevol cas tindran una alçada màxima de 3,00 metres i una ocupació inferior al 10%.

Pèrgoles i marquesines en espais d'aparcament: no es permeten si desvirtuen el caràcter de zona verda. En tot cas hauran de comptar amb plantes enfiladisses.

Tanques: Als llinars de les parcel·les es construiran tanques opaques, amb tractament de façana, amb una alçada màxima 0,6 metres complementada fins a 2 metres amb element visualment permeable de fusta, reixa, tela metàl·lica o anàleg, acompanyat d'un tractament vegetal d'una amplada no inferior als 2 metres. Les plantacions a realitzar seran de vegetació autòctona, tant d'arbres com d'arbusts, de manera que es configuri un apantallament vegetal continu i es basaran en la "Norma tecnològica de jardineria i paisatgisme NTJ 01P Pantalles vegetals: recomanacions per al seu ús com a barreres acústiques i visuals" elaborada pel CETAF (Col·legi d'Enginyers Tècnics Agrícoles i Forestals de Catalunya). Alternativament, es podrà prescindir de la col·locació de la tanca sempre que l'espai resultant es mantingui en les degudes condicions d'ornat.

Sota rasant es permet la construcció d'una planta soterrània destinada a aparcament, que podrà ocupar solament la franja que resta lliure d'afectacions per proximitat a l'autovia.

2. Condicions d'ús

- Només s'admet l'ús d'aparcament.

3. Condicions de parcel·lació

- No es permet la seva subdivisió.

4. Condicions mesures d'integració paisatgística

Atès aquesta zona verda és part de d'una façana urbana d'especial atenció paisatgística, la urbanització inclourà necessàriament arbrat, i es dissenyarà amb criteris d'integració paisatgística i d'apantallament, en tant que és una 'façana' al llarg autovia A-2 que per la seva exposició visual és significativa per a la qualitat paisatgística de l'entorn:

i. A la franja paral·lela a l'autovia A-2, es plantarà una primera filera d'espècies arbustives que ramifiquin des de la base per tal d'aconseguir un pantalla vegetal que millori les visuals des de l'autovia, principal punt d'observació. Les espècies utilitzades com a pantalles s'han de basar en la "Norma tecnològica de jardineria i paisatgisme NTJ 01P Pantalles vegetals: recomanacions per al seu ús com a barreres acústiques i visuals" elaborada pel CETAF (Col·legi d'Enginyers Tècnics Agrícoles i Forestals de Catalunya). L'espaiat de plantació de la primera filera des de l'A-2 serà de 2 metres.

ii. En segon lloc, es plantarà una segona franja d'arbres a uns 3 metres de la primera de descrita, i la distància entre els diversos elements d'aquesta filera serà la suficient per satisfer l'objectiu de reducció de l'impacte perceptiu de les instal·lacions industrials sobre l'entorn. Aquestes espècies arbòries haurien de ser principalment coníferes intercalades per espècies de creixement ràpid i capçada compacta.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 61 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



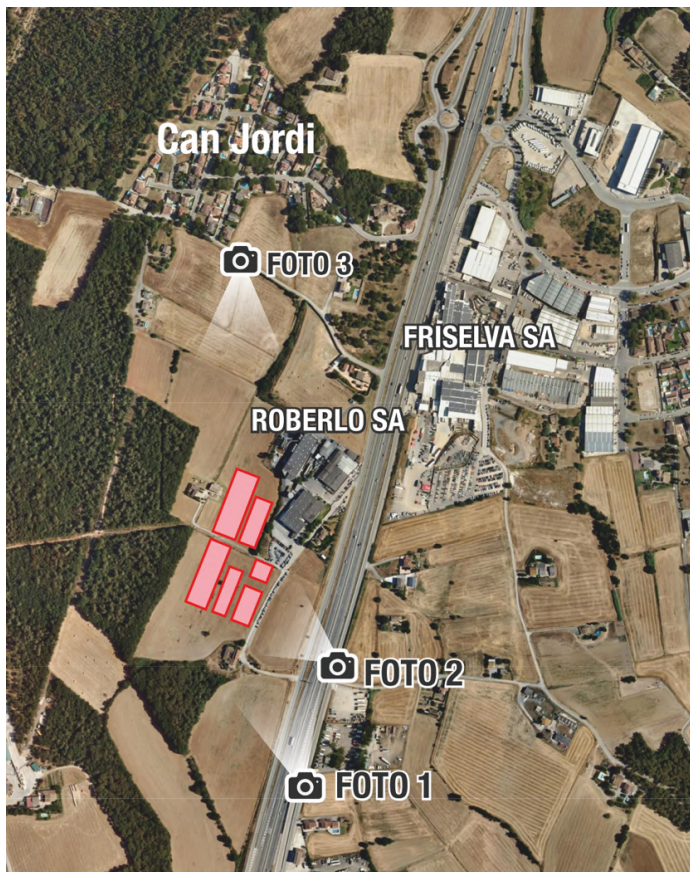
ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Per reduir la impermeabilització i facilitar la infiltració de les aigües pluvials de l'aparcament, s'utilitzarà el sauló o pavimentació que permeti la infiltració. També es permetrà la pavimentació de l'espai amb elements prefabricats que permetin el creixement de vegetació entremig i, a la vegada, doni resistència al pas rodat de vehicles.

Es plantaran peus arboris, autòctons, que serveixin de guia per als vehicles a l'hora d'aparcar. Per evitar que aquests elements arboris es vegin malmesos pels propis cotxes, caldrà que al voltant de cada arbre s'hi creï una vora.

A continuació, es presenten els fotomuntatges d'aquesta proposta de mesures del document urbanístic, sotmeses a aprovació inicial segona. La primera figura mostra els punts de vista des d'on s'han realitzat les fotografies per generar els fotomuntatges.

Figura 32. Plànol dels punts de vista modelitzats.



Font: Elaboració pròpia, 2023.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 62 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA



Figura 33. Fotomuntatge amb el sector vist des del sud-est.



Font: Elaboració pròpia, 2023.

Figura 34. Fotomuntatge amb el sector vist des de l'est.



Font: Elaboració pròpia, 2023.

AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://riudellotsdelaselva.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 63 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

En les imatges de les figures 33 i 34, que recreen la situació futura de la implantació industrial, s'evidencia la total correcció de l'impacte visual que podrien tenir les noves construccions des de l'eix de l'autovia A2 amb l'efecte d'apantallament de les plantacions d'arbrat i arbusts que es plantegen com a mesura d'integració.

Des del camí d'Aiguaviva hi ha visuals obertes cap a l'àmbit del sector només en el tram inferior, des de l'encreuament amb el carrer dels Avets en avall. En la resta de recorregut, les vistes queden amagades per la vegetació existent. En el tram en el que es fa visible l'actuació, les noves edificacions creixen de forma compacte a les existents, sense suposar alçades superiors. El fet que les noves edificacions se situïn de forma esglaonada, adaptant-se al pendent del terreny, contribueix a no generar volums que sobresurten en relació a les construccions de l'activitat industrial ja establerta.

Per altra banda, les plantacions ja previstes com a mesura d'integració al voltant de la parcel·la com a apantallament vers el sòl no urbanitzable, redueixen parcialment l'impacte de la nova implantació donant continuïtat a les masses forestals properes. La figura 35 mostra una simulació, de la visió des del camí d'Aiguaviva, d'una possible distribució de volums considerant l'alçada màxima que contempla la normativa del planejament per poder fer la comprovació en la situació teòrica que podria generar més impacte.

Figura 35. Fotomuntatge amb el sector vist des del nord.



Font: Elaboració pròpia, 2023.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 64 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGÈNCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

5. ESTRATÈGIES, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

Tal com mostren els successius documents ambientals, des de les fases inicials del planejament urbanístic que pretén modificar les NNSS de Riudellots en relació al SAE "Hostal Nou", s'han tingut en compte mesures d'integració paisatgística tant en el desenvolupament de l'ordenació com en la ubicació i disseny dels espais lliures.

Cal recalcar que l'àmbit de la MpNSP es troba en una zona d'elevada exposició paisatgística, segons el Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona (PDUSUG, juny 2010), per al qual cosa caldrà aplicar criteris d'integració paisatgística en el sector, atenent també al seu actual caràcter rural.

En aquest sentit, cal enfocar la MpNSP com una oportunitat per endreçar urbanísticament i millorar la relació entre entorn natural i construït en un espai actualment desendreçat pels usos que s'hi desenvolupen parcialment i que es solapen els uns amb els altres.

Si entenem el paisatge i la seva percepció social com a fenòmens evolutius i que canvien amb el pas del temps, la finalitat última de les mesures d'integració paisatgística és propiciar que l'evolució del paisatge sigui harmònica amb l'evolució de la sensibilitat social, sense perjudici de fixar, amb un objectiu de permanència indefinida, aquells elements, paratges o pautes paisatgístiques d'especial valor patrimonial, ja sigui per l'excel·lència estètica, el valor simbòlic o la significació econòmica.

5.1 ESTRATÈGIA ADOPTADA I OBJECTIUS ESPECÍFICS

L'estratègia principal d'integració paisatgística per a la Modificació puntual de les NNSS es centra en l'aprofitament dels espais lliures, així com de les façanes més exposades arreu del territori, per aconseguir:

- Reduir l'impacte negatiu de les instal·lacions projectades.
- Restituir les funcions ecològiques, socials i paisatgístiques de les cobertes vegetals característiques de la zona, creant un paisatge identitari del lloc.
- Establir un entorn amable al voltant de la Masia Hostal Nou, qualificat com a equipament per la present MpNS.

L'estratègia principal plantejada no és exclouent quant a la proposició d'altre tipus de mesures que actuïn en favor de la integració paisatgística de l'actuació urbanística. Concretament, el sector objecte de transformació urbanística, haurà d'assumir una sèrie de mesures per tal de donar compliment als següents propòsits ambientals de la modificació puntual del planejament urbanístic:

- Créixer en compacitat, racionalitzar l'ús del sòl, procurar l'ús racional de l'espai i adaptar-se a la morfologia del terreny.
- Preservar el marc agroforestal de l'entorn com a valor productiu i ecològic, atendre la transició de la indústria amb l'entorn i conservar dins de l'àmbit elements de l'estructura natural del territori.
- Preservar els valors paisatgístics de l'entorn rural dins del mosaic agroforestal característic del Pla de Girona, garantir la permeabilitat paisatgística amb els espais oberts de l'entorn, evitar la banalització del paisatge de

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 65 de 73

SIGNATURES
 1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGÈNCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

l'espai periurbà i industrial, i reduir l'impacte visual perquè no pertorbi de manera significativa la qualitat paisatgística del sector.

- Preservar el valor històric del patrimoni cultural i dotar-lo de significació paisatgística i funcional dins del mosaic agroforestal articulat per masies.
- Conservar la integritat i la funcionalitat dels sistemes naturals propers i preveure espais i connectors d'ús social de relació amb l'entorn.
- Prevenir els impactes en front del risc d'incendis forestals per la seva situació al costat de matriu boscosa i evitar els efectes per accidents en el transport de mercaderies perilloses per l'autovia A-2.
- Minimitzar les emissions de gasos a l'atmosfera amb efecte hivernacle, garantir la protecció del medi atmosfèric i vetllar per la qualitat ambiental en l'ús de l'aigua i l'energia, la gestió dels residus i el soroll.

5.2 MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Seguidament es descriuen les mesures específiques d'integració paisatgística per a la Modificació puntual de les NS de Riudellots de la Selva respecte el SAE "Hostal Nou".

Aquestes mesures es diferencien segons si corresponen a la fase actual de planejament, a la fase de realització del projecte d'urbanització o del projecte constructiu d'infraestructures associades, a la fase d'execució de les obres, i/o a la fase d'exploació.

Figura 37. Mesures d'integració paisatgística proposades per l'EIIP.

Críteris	Mesures d'integració paisatgística
Reduir la visió directa de les edificacions projectades i actuals des de l'entorn immediat (camuflant l'impacte visual), especialment dels punts d'observació en ruta	PREVENTIVES
	<ul style="list-style-type: none"> • Procurar unes alçades màximes edificatòries que garanteixin la proporcionalitat del conjunt constructiu i, conseqüentment, una major integració paisatgística. • Predeterminar clarament la distribució i l'emplaçament dels volums en funció de la coherència amb els elements definitoris del paisatge a la zona. • Prioritzar les noves edificacions en compactat amb les ja existents. • Les edificacions i altres elements relacionats amb les xarxes de serveis del sector, tal com podria ser el cas de les estacions transformadores, hauran de ser assumides a l'interior del sector i no s'ha de plantejar la seva externalització al sòl no urbanitzable. • Soterrar les infraestructures de subministrament sempre que sigui viable (línies elèctriques, telefòniques, etc.). • Minimitzar l'impacte lumínic de l'enllumenat nocturn exterior d'acord amb allò previst a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn o llurs revisions; tenint en compte la zonificació del sòl no urbanitzable adjacent com a E2 (grau de protecció alta). • Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 66 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUELLOTS DE LA SELVA

Criteris	Mesures d'integració paisatgística
	<ul style="list-style-type: none"> • Executar els aspectes relacionats amb la tipologia d'edificació en continuïtat amb els existents, materials, textures i colors de paraments exteriors i teulades, així com la integració d'elements destinats a la producció d'energia a partir de fonts renovables. <p>CORRECTORES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per les zones verdes s'hauran de tenir en compte les consideracions següents: <ul style="list-style-type: none"> ○ A) Aplicar sistemes de reg eficient, adequant el tipus de reg (goteig, microaspersió, etc.) i la seva freqüència a les característiques dels sòls per tal de disminuir les pèrdues d'aigua. ○ B) Planificar les operacions de reg d'acord amb els pronòstics dels butlletins meteorològics de cada dia o instal·lar sensors de pluja. ○ C) Aplicar criteris de xerojardineria per l'ús sostenible de l'aigua (espècies autòctones, que requereixin poca aigua i s'adaptin a les condicions climàtiques del lloc). ○ Les espècies emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat en el manteniment. • A la franja paral·lela a l'A-2, a l'espai qualificat de zona verda privada (ús permès d'aparcament) segons la MpNS, es plantarà una primera filera d'espècies arbustives que ramifiquin des de la base, per tal d'aconseguir un pantalla vegetal que millori les visuals del nou sector des de l'autovia, el principal punt d'observació. Les espècies utilitzades com a pantalles vegetals s'han de basar en la <i>Norma tecnològica de jardineria i paisatgisme NTJ 01P Pantalles vegetals: recomanacions per al seu ús com a barreres acústiques i visuals</i>, elaborada pel Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics Agrícoles. L'espaiat de plantació de la primera filera des de l'A-2 serà de 2 metres i estarà a una cota superior a la de la via de servei que limita l'àmbit. • En segon lloc, es plantarà una segona franja d'arbres a uns 3 metres de la primera de descrita, i la distància entre els diversos elements d'aquesta filera serà la suficient per satisfer l'objectiu de reducció de l'impacte perceptiu de les instal·lacions industrials sobre l'entorn. Aquestes espècies arbòries haurien de ser principalment coníferes intercalades per espècies de creixement ràpid i capçada compacta. • L'altre indret on es preveu una pantalla vegetal és al límit oest del sector, en paral·lel amb el nou camí que delimitarà per l'oest la zona industrial. La finalitat, en aquest sentit, és doble: reduir les visuals de les noves edificacions sobre la matriu agroforestal del sud-oest i projectar ombra tot significat el camí de vora. En aquest cas, la pantalla vegetal estarà formada per una pantalla densa de caducifolis (generen ombra a l'estiu i deixen passar la llum a l'hivern) amb una separació de 5 metres entre cada arbre per aconseguir una reducció de les visuals i, també, de la contaminació sonora sobre l'entorn. Les espècies utilitzades per la pantalla vegetal s'han de basar en la <i>Norma tecnològica de jardineria i paisatgisme NTJ 01P Pantalles vegetals: recomanacions per al seu ús com a barreres acústiques i visuals</i>, elaborada pel Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics Agrícoles.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 67 de 73

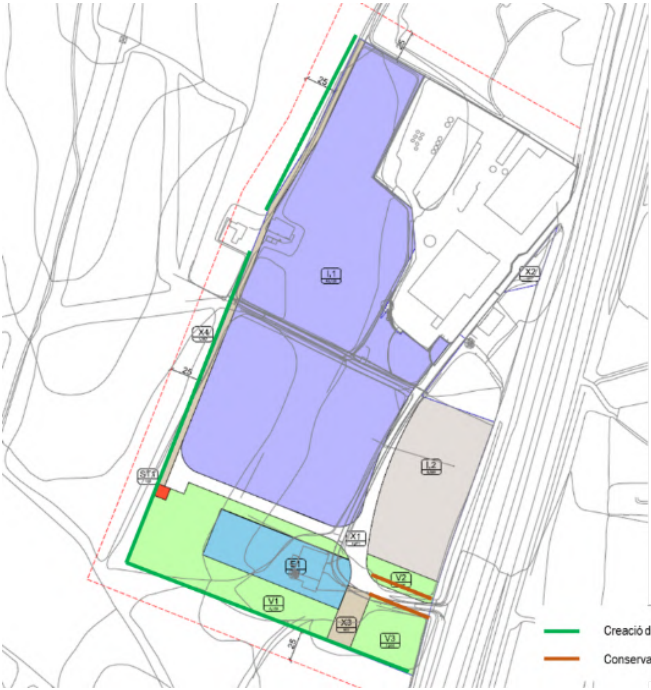
SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Criteris	Mesures d'integració paisatgística
	<ul style="list-style-type: none"> En tercer lloc, hi ha un punts on es planteja la recuperació de marges i vores vegetals com a element definidor i limitador típic d'aquest territori. Aquests espais són el marge sud de l'àmbit, ocupat principalment per l'ús d'espai lliure. Es planteja la imitació dels marges existents actualment a l'àmbit, vegetats amb espècies arbòries i alguna d'arbustiva. També es recomana la creació de vores vegetades al límit oest del sector, on el nou camí peatonal delimitarà amb el sòl no urbanitzable. La conservació dels marges és rellevant perquè redueixen els fenòmens erosius, afavoreixen la recàrrega hídrica, mantenen la biodiversitat i la connectivitat ecològica i serveixen de límit visual entre camps i propietats. 

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 68 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

- Per als espais lliures es proposen les mesures següents:



- 1 Vegetació pròpia de les comunitats forestals de la zona (bosc mixt d'alzina i roure)
- 2 Apantallament vegetal amb vegetació existent pròpia de l'entorn del mas (arbres fruiters)
- 3 Dues fileres d'arbres de fulla caduca, i podrien cobrir un tram de passeig des del vial fins al límit de l'àmbit, on s'obren les vistes
- 4 Espai de vegetació amb peus de distribució irregular, espècies diverses, i habilitació de mobiliari urbà pel descans, i parc saludable
- 5 Espai obert d'estrat herbaci, amb llistonars, algunes fileres d'arbres caducifolis, i bancs



- Pel que fa a la banda nord del sector, les plantacions ja previstes com a mesura d'integració, al voltant de la parcel·la com a apantallament vers el sòl no urbanitzable, reduiran parcialment l'impacte de la nova implantació donant continuïtat a les masses forestals properes.





Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 69 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Criteris	Mesures d'integració paisatgística
	<p>En síntesi de les mesures d'apantallament i integració paisatgística es presenta la figura següent:</p> 
<p>Disseny ecofriendly de la zona verda (amb ús permès d'aparcament) i del vial perimetral de l'oest</p>	<p>PREVENTIVES</p> <ul style="list-style-type: none"> Per reduir la impermeabilització i facilitar la infiltració de les aigües pluvials, s'utilitzarà el sauló o similar. També es permetrà la pavimentació de l'espai amb elements prefabricats que permetin el creixement de vegetació entremig i, a la vegada, doni resistència al pas rodat de vehicles.  <p>CORRECTORES</p> <ul style="list-style-type: none"> Es plantaran peus arboris, propis de les característiques climàtiques del lloc, que serveixin de guia per als vehicles a l'hora d'aparcar. Per evitar que aquests elements arboris es vegin malmesos pels propis cotxes, es proposa que a al voltant de cada arbre s'hi creï una vora a l'estil de la fotografia inferior.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 70 de 73



SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

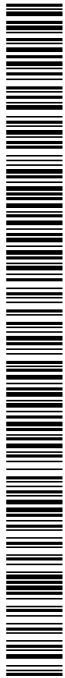
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUELLOTS DE LA SELVA

Criteris	Mesures d'integració paisatgística
	 <ul style="list-style-type: none"> Com a mesura excepcional, aquests peus arboris, a la zona verda amb ús permès d'estacionament, es poden substituir amb la implementació d'una coberta que allotgi mecanismes de generació d'energies renovables. Aquestes no es permetran si desvirtuen el caràcter de zona verda. En tot cas hauran de comptar amb plantes enfiladisses per a la seva integració. La finalitat d'aquesta excepció és fomentar l'ús d'energies renovables, l'autogeneració dins del propi sector productiu i la mitigació del canvi climàtic, renunciant parcialment a la funció d'integració paisatgística que generarien els arbres. Tanmateix, cal apuntar que la funció termoreguladora que se'ls hi pretén als arbres en aquesta zona, pot quedar parcialment compensada per l'efecte de la coberta.  <ul style="list-style-type: none"> En cas d'aplicar la darrera opció (zona verda privada amb ús permès d'estacionament amb cobertes solars fotovoltaïques), es recomana potenciar la vegetació arbòria perimetral de la zona, amb la finalitat d'encerclar l'àmbit i ocultar, encara que tímidament, la infraestructura. El camí perimetral de l'oest del sector es pavimentarà amb sauló estabilitzat, aconseguint una òptima naturalització del mateix i reduint clarament les despeses de manteniment.
Reduir l'exposició al risc d'incendi forestal	PREVENTIVES <ul style="list-style-type: none"> S'establirà un perímetre de protecció contra els incendis forestals de 25 metres, segons el que estableix la <i>Llei 5/2003, del 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana</i>. Aquesta franja estarà lliure de vegetació seca i massa arbòria aclarida, per tal que garantir el que estableix la legislació. Aquesta franja de 25 metres s'establirà a tot el contorn de l'àmbit objecte de MpNS, sempre dins els límits del propi sector i els apantallaments vegetals hauran de respectar aquesta franja de 25 metres.
Preservació dels elements paisatgístics característics	PREVENTIVES <ul style="list-style-type: none"> Els talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord a les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl. Als casos en que no es compleixi aquest criteri (si el

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
 Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
 Pàgina 71 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
 2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA. - Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
 3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Críteris	Mesures d'integració paisatgística
	pendent dels talussos de terres és > 3H:2V), hauran d'aplicar-se tècniques de bioenginyeria en l'estabilització i revegetació dels talussos.
Conservar, integrar i harmonitzar aquells components naturals o antròpics presents en l'àmbit de l'actuació en què resideixi algun valor reconegut (estètic, natural, etc.)	<p>PREVENTIVES</p> <ul style="list-style-type: none"> Durant la urbanització del sector es conservaran els arbres preexistents dels espais destinats a sistemes del nou sector, que figuren a l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE). Com a excepció, els únics arbres que es podran obviar seran els que formin part dels espais destinats a les zones amb aprofitament urbanístic. Durant les obres d'urbanització s'abalisaran els arbres de l'entorn de la masia, que s'han de conservar, per evitar que siguin malmesos durant el moviment de terres o bé per la maquinària. Conservar, en la mesura del possible, tots els elements arquitectònics rellevants de la Masia Hostal Nou, definidors de l'arquitectura tradicional de la zona. Èmfasi especial per l'escut que figura a la façana est de la masia. En la mesura que sigui possible, preservar les elements arquitectònics associats a la masia de Cal Carreter de les Bòries, inclosa dins la zona destinada a ús industrial.
Minimització de l'impacte sobre el sòl durant la fase d'obra	<p>PREVENTIVES</p> <ul style="list-style-type: none"> Delimitar la superfície ocupada per elements relacionats amb les obres d'urbanització del sector (grues, sitges, etc.) promovent la menor ocupació del sòl possible. Queda totalment prohibit el terraplenat amb terres i/o materials de rebaixos, d'enderrocs i residus de la construcció, susceptibles d'alterar les característiques físico-químiques del sòl. S'haurà de garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics que li són propis. <p>CORRECTORES</p> <ul style="list-style-type: none"> Es col·locaran els acopis en espais que es destinaran a edificacions o vials, evitant l'ocupació d'espais vegetats fora de l'àmbit d'urbanització. S'abonaran els acopis de terres amb adobs naturals (d'origen animal, vegetal o mixt) o amb biofertilitzants. La restauració/revegetació de talussos es farà el més aviat possible per minimitzar el risc d'erosió. Prèviament cal fer un decapatge selectiu de les terres orgàniques superficials amb interès edàfic. Aquestes terres un cop sanejades de branques, blocs de pedra, s'abassegaran en llocs adients en petites piles.
Minimització de l'impacte sobre el paisatge durant la fase d'obra	<p>CORRECTORES</p> <ul style="list-style-type: none"> Ubicar els abocadors i abassegaments de terra en punts de menor visibilitat, en piles inferiors a 2 metres d'alçada. Assegurar un cop acabada l'obra el restabliment de les característiques de la zona mitjançant la seva revegetació o d'altres pràctiques.

Font: Elaboració pròpia, 2022.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-01155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 72 de 73

SIGNATURES
1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

7. CONCLUSIÓ

El present Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) de la *Modificació puntual de les Normes Subsidiàries del terme municipal de Riudellots de la Selva en relació al SAE "Hostal Nou"* ha avaluat la incidència paisatgística que tindrà l'execució de la nova ordenació urbanística del sector (veure apartat 4.2 *Anàlisi de la visibilitat de l'actuació*) i proposa **mesures específiques d'integració paisatgística** (veure capítol 5. *Estratègies, criteris i mesures d'integració*).

La MpNSP classificarà com a sòl urbà delimitat una parcel·la de 75.918 m² que actualment està classificada com a no urbanitzable i amb la qualificació majoritària de sòl agrícola, adjacent a la indústria Roberlo i en sintonia amb aquest element industrial existent. Tot i que alguns dels espais que configuren el nou àmbit establert per la MpNSP estan ocupats per zona verda privada amb ús permès d'aparcament o relacionats amb la indústria propera, la nova actuació urbanística suposarà, en termes de valor productiu i paisatgístic: (1) la pèrdua de sòl agrícola, actiu configurador del mosaic agroforestal del Pla de Girona, característic del territori on s'insereix, i (2) una major exposició de l'entorn industrial a importants infraestructures viàries properes, en un espai d'alta exposició visual.

Per tant, l'actuació s'emmarca en un espai ja fragmentat paisatgísticament (vies de comunicació, aparcaments, indústries preexistents) i amb una elevada exposició paisatgística des de l'A-2.

No obstant, mitjançant una correcta ordenació de l'espai sensible als criteris i objectius productius però també ambientals, socials i paisatgístics, és una oportunitat de millora paisatgística per a tot el Veïnat de l'Hostal Nou, ja que l'ordenació preveu l'adequació de zones verdes adjacents dins l'àmbit que envoltaran la Masia Hostal Nou, que actuaran com a apantallament vegetal reduint l'impacte visual de les noves instal·lacions i configurant un paisatge identitari del lloc on s'emmarca. Les quals es concreten en:

- Apantallament vegetal dens a la façana est de l'àmbit, sobre l'espai de major freqüentació (autovia A2), aconseguint una reducció important de la conca visual projectada per les noves edificacions.
- Conservació i creació de marges i vores vegetals donat que són un element tradicional i definidor del paisatge agrícola del Pla de Girona i que, a més a més, contribueixen a la connectivitat ecològica de multitud d'espècies vegetals i animals i millora la transició paisatgística entre l'entorn agrícola i el futur entorn construït.
- Reducció de la permeabilització en la zona verda privada amb ús permès d'aparcament, afavorint la infiltració de les aigües pluvials, així com de tot aquell espai aliè a les naus industrials. En el camí de l'oest del sector s'utilitzarà sauló estabilitzat, evitant així la permeabilització i l'escolament superficial de les aigües i reduint la formació de xaragalls i les despeses de manteniment.
- Delimitació de les places d'estacionament mitjançant vegetació que contribueixi a la naturalització de l'entorn, reduint la visual de l'edificació i protegint la imatge d'una excessiva concentració de vehicles.
- Creació d'una zona d'espais lliures a l'entorn de la masia Hostal Nou, millorant la integració de l'element arquitectònic amb l'entorn. No s'entendria la masia sense la relació amb el paisatge agrícola i amb els fruiters del seu voltant, que es conservaran durant tot el procés d'urbanització i que s'integraran amb les futures zones verdes perimetrals a la masia.

Codi Segur de Verificació: 9cdd7dcc-9ad1-401f-afe4-011155b3e8f32
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L011171501_2025_29393265
Data d'impressió: 19/03/2025 11:50:33
Pàgina 73 de 73

SIGNATURES

1.- JOAN SOLA (R: B17521618), 27/12/2023 16:21
2.- Ajuntament de Riudellots de la Selva, DILIGENCIA.- Per fer constar que el present Text refós de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', ha estat verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 17 de març de 2025.
3.- Elia Massó Tamayo (TCAT) (Secretària - Interventora), 19/03/2025 11:11



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

- Plantació a la banda nord del sector de dues franges vegetades al límit amb els camps agrícoles adjacents. El que es planteja són dues plantacions lineals que contextualitzin el canvi d'un sòl natural sense alterar a un de més antropitzat.

Per aquests motius es confirma que l'execució de l'ordenació prevista en la Modificació puntual de les NNSS, sempre i quan s'executin les mesures correctores i les mesures d'integració paisatgística previstes en el present EIIP, és **COMPATIBLE** amb els condicionants fixats i amb la capacitat d'acollida del paisatge.

Girona, desembre de 2022.

Carme Calafat Gestoso

Ambientòloga (UdG)

Màster en Canvi Ambiental: anàlisi i gestió (UdG)

Joan Solà i Subiranas

Geòleg (UAB)

Màster en Enginyeria i Gestió Ambiental (UPC)