



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL
MUNICIPI DE RIUDELLOTS DE LA SELVA**

**MODIFICACIÓ DE QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN ELS
ÀMBITS, SECTOR MERCAT I SECTOR DE PONENT**

**APROVACIÓ INICIAL
MAIG 2022**

MODIFICACIÓ DE QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN ELS ÀMBITS DE SECTOR MERCAT I SECTOR DE PONENT

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

Les Normes Subsidiàries del municipi de Riudellots de la Selva van ser aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 19 de maig de 1999 i publicat en data 2 d'agost de 1999.

Els àmbits de modificació són l'àmbit A -Sector Mercat- i l'àmbit B -Sector Ponent-,

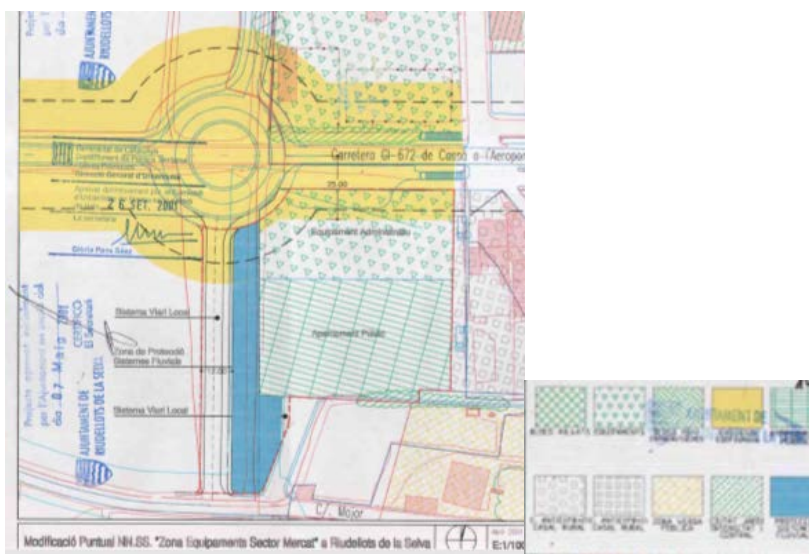


l'àmbit A - Sector Mercat -



l'àmbit B - Sector Ponent -

El primer àmbit - Sector Mercat - ja va ser objecte d'una modificació puntual de NNSS l'any 2001 per tal d'ajustar la zona d'equipaments administratius i aparcament, amb l'objectiu de poder construir l'equipament municipal on hi ha l'Ajuntament, Dispensari, Sala d'actes, Jutjat de Pau etc.



MODIFICACIÓ DE QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN ELS ÀMBITS DE SECTOR MERCAT I SECTOR DE PONENT

El segon àmbit - Zona Ponent – forma part de l'antic Pla Parcial Polígon Ponent aprovat definitivament en data 19 de desembre de 1995, anterior a la revisió de les NNSV vigents.



En data 29 de gener de l'any 2002 es va formalitzar una escriptura pública les modificacions del Projecte de Compensació del Pla Parcial Sector Ponent d'adaptació del document a la Revisió de NNSV que actualment són vigents.

Altres aspectes que han transformat els àmbits de la modificació:

En la zona del mercat a l'any 2017 la Generalitat executa les obres de Millora de nus, nou vial urbà de connexió entre la C-25 i el carrer Major

Significatiu també el fet que per acord del Ple de la Corporació, en sessió extraordinària celebrada el dia 21 d'octubre de 2019, es va acordar, entre d'altres, aprovar definitivament el projecte d'obra municipal titulat ACTUALITZACIÓ DEL PROJECTE CONSTRUCTIU DE CANALITZACIÓ DEL REC DE CAL QUECO I URBANITZACIÓ DELS VIALS TRAM: AV. GIRONA – CARRER MAJOR, aquest projecte entre altres actuacions preveu el cobriment del rec de Cal Quero entre el vial de nova construcció i la zona d'equipaments i aparcament, també preveu realitzar l'enjardinament de la part coberta entre el citat vial i la zona d'equipaments.

Amb aquests antecedents l'objectiu de la modificació serà respecte a l'àmbit A - Zona Mercat – modificar els sistemes existents, viari, hidràulic i zona verda, per ajustar-ho a les modificacions generades per les obres del carrer d'accés de la C-25 al carrer Major i les futures obres de canalització del Rec de Can Quero que culminaran la urbanització d'aquesta zona del municipi que va iniciar amb l'equipament, l'aparcament, el vial d'accés des de la rotonda de la carretera C-25 i les actuals obres d'urbanització del carrer Major. En l'informe previ d'una proposta de modificació anterior l'ACA ha indicat que la superfície ocupada per la canalització soterrada del rec de Cal Quero conservarà la qualificació d'espai integrant del domini públic hidràulic, i no podrà ser ocupada, ni tan sols temporalment, amb cap tipus de construcció.

MODIFICACIÓ DE QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN ELS ÀMBITS DE SECTOR MERCAT I SECTOR DE PONENT

Respecte a l'àmbit - Zona Ponent – l'objectiu de la modificació es ajustar els límits de les zones verdes situades al costat del carrer Farigola i partides per el carrer Xaloc.

La tramitació conjunta del dos àmbits és amb l'objectiu de mantenir l'equilibri de superfícies de zones verdes. Sempre en el ben entès de que no es tracta de importants modificacions del sistema de zones verdes, si no, mes aviat d'ajustos i adaptacions cartogràfiques, al respecte, indicar que aquesta modificació es realitza amb la cartografia actualitzada.

S'incorpora a la documentació gràfica, en els plànols d'ordenació de la modificació puntual la línia d'edificació de la carretera C-25, aquesta línia d'edificació, la qual, atès que se situa en sòl classificat com a urbà, en virtut de l'article 41 del Text refós de la Llei de carreteres i atès que es donen les circumstàncies previstes a l'article 87.1b del Reglament general de carreteres, quedarà ajustada al front de façana del conjunt de l'equipament que inclou l'Ajuntament

CAPÍTOL 2. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

Aquesta modificació es troba emmarcada pel Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, pel decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i per les determinacions de la normativa urbanística municipal, es a dir les NNSS vigents.

En concret, l'article 4 de la normativa urbanística municipal del planejament vigent preveu la possibilitat de modificar les determinacions vigents seguint el procediment establert per la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL 3. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT

Les competències per a la formulació d'aquesta modificació puntual de les NNSS de Riudellots de la Selva, venen regulades per l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010. D'acord amb aquestes determinacions, la promoció de la modificació correspon a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva com a promotor de les NNSS vigents.

La redacció d'aquest document ha estat realitzada per Jaume Corominas i Blanch, col·legiat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el número 26757-0, tècnic competent per a la redacció de documents de planejament urbanístic..

La tramitació del document es realitzarà d'acord amb el que preveuen els articles 85.1, 86 bis i 96 del Decret Legislatiu 1/2010, segons els quals la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

La documentació i les determinacions necessaris per la modificació dels instruments de planejament venen determinades per l'article 117 i 118 del decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

En aquest sentit, pertoca a l'Ajuntament l'aprovació inicial i provisional del document. El document en tràmit s'ha de posar a informació pública per termini de 30 dies un cop acordada la seva aprovació inicial i s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, informes que s'hauran d'emetre en el termini d'un mes.

Les competències per a l'aprovació d'aquesta modificació venen regulades per l'article 80.a del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, segons el qual, l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

MODIFICACIÓ DE QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN ELS ÀMBITS DE SECTOR MERCAT I SECTOR DE PONENT

La modificació en tràmit no pot ser considerada com una revisió del planejament general ja que no suposa cap canvi dels criteris d'estructura general i orgànica que va fixar les NNSS de Riudellots de la Selva.

Per tant, la modificació s'emmarca dins les previsions de l'article 4 de les NNSS de Riudellots de la Selva que regula la possibilitat de modificar el document ja que no s'altera la coherència de les previsions i ordenació que fixa el planejament aprovat.

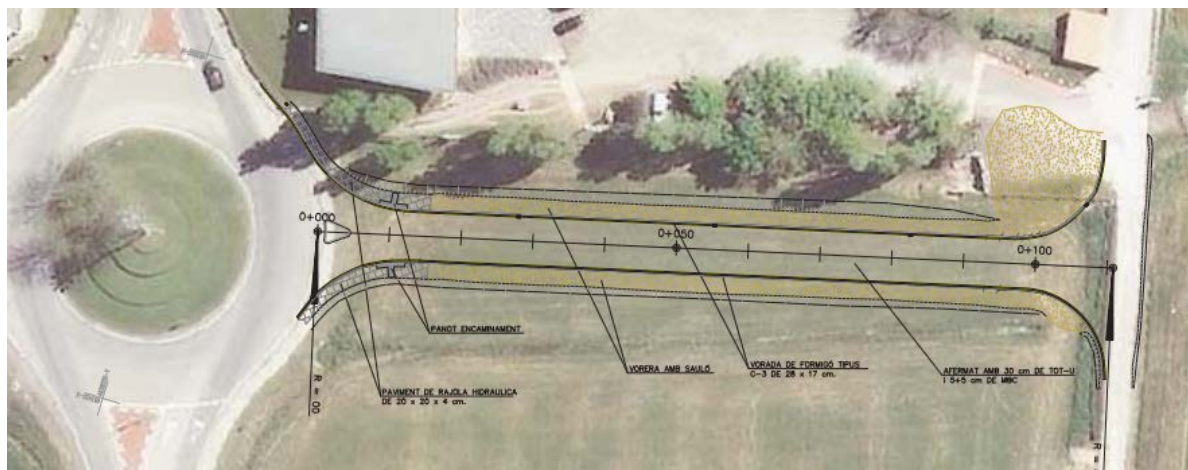
CAPÍTOL 4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

Tal com s'ha comentat, en els punts anteriors, la proposta de modificació es localitza en l'àmbit A - Sector Mercat- i l'àmbit B -Sector Ponent-, del terme municipal de Riudellots de la Selva.

CAPÍTOL 5. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ, OBJECTIUS I CRITERIS

Els objectius de la modificació seran diversos, així respecte a l'àmbit A - Zona Mercat -.

Es pretén modificar els sistemes existents, viari, hidràulic, zona verda, equipament administratiu i aparcament per ajustar-ho a les modificacions generades per les obres del nou vial urbà de connexió entre la C-25 i el carrer Major i per les futures obres de canalització del Rec de Can Quero que culminaran la urbanització d'aquesta zona del municipi que van iniciar amb l'equipament, l'aparcament, les actuals obres d'urbanització del carrer Major i també per la futura ampliació de l'edifici d'equipament administratiu per tal d'ampliar el dispensari municipal.



Planta general projecte de Vial d'accés

MODIFICACIÓ DE QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN ELS ÀMBITS DE SECTOR MERCAT I SECTOR DE PONENT

Respecte a l'àmbit - Zona Ponent – l'objectiu de la modificació serà ajustar els límits de les zones verdes situades al costat del carrer Farigola i partides per el carrer Xaloc.



Superposició

La tramitació conjunta del dos àmbits és amb l'objectiu de mantenir l'equilibri de superfícies de zones verdes. Sempre en el ben entès de que no es tracta de importants modificacions del sistema de zones verdes, si no, mes aviat d'ajustos i adaptacions cartogràfiques, al respecte, indicar que aquesta modificació es realitza amb la cartografia actualitzada.

CAPÍTOL 6. PLANEJAMENT VIGENT

Planejament vigent

Les Normes Subsidiàries del municipi de Riudellots de la Selva van ser aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 19 de maig de 1999 i publicat en data 2 d'agost de 1999.

El primer àmbit - Sector Mercat - ja va ser objecte d'una modificació puntual de NNSS l'any 2001 per tal d'ajustar la zona d'equipaments administratius i aparcament, amb l'objectiu de poder construir l'equipament municipal on hi ha l'Ajuntament, Dispensari, Sala d'actes, Jutjat de Pau etc.

MODIFICACIÓ DE QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN ELS ÀMBITS DE SECTOR MERCAT I SECTOR DE PONENT



El segon àmbit - Zona Ponent – forma part de l'antic Pla Parcial Polígon Ponent aprovat definitivament en data 19 de desembre de 1995, anterior a la revisió de les NNSS vigents.



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la present MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI PER LA MODIFICACIÓ DE QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN ELS ÀMBITS DE SECTOR MERCAT I SECTOR DE PONENT fou objecte d'aprovació inicial pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 20 de juny de 2022.

MODIFICACIÓ DE QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN ELS ÀMBITS DE SECTOR MERCAT I SECTOR DE PONENT

CAPÍTOL 7. PLANEJAMENT PROPOSAT

El primer àmbit - Sector Mercat -



Amb aquesta distribució s'ajusta les qualificacions als usos a que es destinaran els diferents sistemes urbanístics, així la qualificació com a zona verda a banda i banda del vial, permetrà l'adequació de tot aquest espai com element verd de protecció i delimitació dels espais públics. La superfície ocupada per la canalització soterrada del rec de Cal Queco també conservarà la qualificació d'espai integrant del domini públic hidràulic a l'hora que zona verda.

El segon àmbit - Zona Ponent



MODIFICACIÓ DE QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN ELS ÀMBITS DE SECTOR MERCAT I SECTOR DE PONENT

Amb aquesta distribució s'ajusta les qualificacions als usos actuals. Aquesta modificació suposa una disminució de zones verdes que seran compensades amb escreix en l'àmbit de la zona del Marcat; a més aquesta disminució de zones verdes suposa un petit augment de la clau d'aprofitament amb Clau 4 que per tant també hauran de suposar un augment de les zones verdes per compensar l'augment d'aprofitament.

Aquests números queden justificats en els quadres de superfícies annex.

La tramitació conjunta del dos àmbits és amb l'objectiu de mantenir l'equilibri de superfícies de zones verdes. Sempre en el ben entès de que no es tracta de importants modificacions del sistema de zones verdes, si no, mes aviat d'ajustos i adaptacions cartogràfiques, al respecte, indicar que aquesta modificació es realitza amb la cartografia actualitzada.

CAPÍTOL 8. QUADRES

ZONA AJUNTAMENT							
	VIARI	ELL PROTEC FLUVIAL	ELL JARDÍ	EQUIPAMENT	APARCAMENT	SNU	
VIGENT	1.338,35	1.245,58		2.466,21	3.309,09	871,16	
	26,05						
	141,97						
TOT VIGENT	1.506,37	1.245,58	0,00	2.466,21	3.309,09	871,16	9.398,41
PROPO	1.338,35		871,16	2.004,30	2.596,13		
	141,97		1.984,59				
TOT PROPO	1.480,32	0,00	2.855,75	2.004,30	3.058,04	0,00	9.398,41
VARIACIO	-26,05	-1.245,58	2.855,75	-461,91	-251,05	-871,16	0,00
			1.610,17				
ZONA PONENT							
	VIARI	ELL PROTEC FLUVIAL	ELL JARDÍ	EQUIPAMENT	CLAU 4	SNU	
VIGENT	0,00	0,00	7.127,99	0,00	192,56		7.320,55
PROPO	0,00		6.490,99	0,00	829,56		7.320,55
VARIACIÓ	0,00	0,00	637,00	0,00	-637,00		0,00
			-637,00				

La modificació de la zona de Marcat – Ajuntament suposa un augment de superfície de sistemes de 871,16 m2 provinents d'un sòl no urbanitzable de propietat municipal i que es qualifica com a espai lliure ELL, també es produeixen diferents variacions amb un increment de Ell espais lliures de 1.610,17 m2, comptabilitzant els aportats del sòl no urbanitzable.

La modificació de la zona de Ponent suposa una variació en negatiu de zones verdes de 637,36 m2. En la zona de Ponent també suposa una modificació en positiu de 637,36 m2 de superfície d'aprofitament privat en Clau 4 Ciutat Jardí.

L'increment de sostre generat per la modificació puntual és de 510 m2, calculat en base a que la l'ampliació de superfície és de 637 m2 en Clau 4 que té una edificabilitat de 0,80.

En compliment dels articles 99 i 100 del Decret Legislatiu 3/2012 aquest increment de sostre suposarà una cessió del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic i unes cessions mínimes per a zones verdes i equipaments de 20 m2 per cada 100 m2 de sostre.

CAPÍTOL 9. REQUERIMENTS ESTABLERTS LLEI D'URBANISME

MEMÒRIA SOCIAL

Aquesta Modificació Puntual de NNSS de Riudellots de la Selva afecta de forma molt poc substancial sostre residencial, ni és l'objecte de la modificació.

En conseqüència cal considerar que no és necessària la incorporació de la Memòria social en aquest document.

INFORME MEDIAMBIENTAL

Aquesta Modificació afecta i requalifica una franja d'uns 800 m2 paral·lels al carrer d'accés al nucli des de la C-25 actualment Sòl No Urbanitzable. Entenem que per la magnitud, la situació i l'estat actual que és un marge de la carretera, té poc o cap incidència ambiental i per tant NO és d'aplicació el que s'estableix a l'art. 86bis i DT 8a del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, de l'art. 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i als articles 5, 6, 7 i 8 de la Llei 6/2009, d'Avaluació ambiental de plans i programes. En data 10 de març de 2021 es va fer consulta previa i sol·licitud a la OTTAGI de declaració de manca d'efectes sobre el medi ambient de la Modificació puntual i en data 21 d'abril s'informa per part de la OTTAGI i es conclou que no ha d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica donat que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

MOBILITAT SOSTENIBLE

Les actuacions previstes en aquesta Modificació puntual no afecten la vialitat interna de l'àmbit, ni genera cap increment substancial de sostre residencial o industrial que podria modificar els càlculs de desplaçaments interiors.

CESSIONS ADDICIONALS

Pel que fa referència a l'article 96 i els articles 99 i 100, cal fer esment que la modificació proposada comporta un increment de sostre edificable de 510 m2. En compliment dels articles 99 i 100, aquest increment de sostre suposarà una cessió del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic i unes cessions mínimes per a zones verdes i equipaments de 20 m2 per cada 100 m2 de sostre.

Numèricament:

15% de 510 m2 = 76,05 m2 de sostre, que correspondria 95,06 m2 de cessió en espai lliure.

$510 \text{ m}^2 * 20/100 = 102 \text{ m}^2$ d'increment de zones verdes

Ja hem indicat que aquesta modificació suposa:

La modificació de la zona de Mercat – Ajuntament suposa una variació en positiu de 1.610,17 d'espais lliures dels que 871,16 provenen d'un increment de la superfície de sistemes i la resta prové principalment de modificar la qualificació de sistema hidràulic per espai lliure, un cop es cobreix el rec.

La modificació de la zona de Ponent suposa una variació en negatiu de zones verdes de 637 m2.

Per tant si tenim una variació en negatiu de 637,36 m2 mes els 95,06 i més els 102 m2 que cal compensar dona una variació de 834 m2 però tenim una variació en positiu de 1.610,17 m2, per tant,

$834 \text{ m}^2 < 1.610,17 \text{ m}^2$ COMPLEIX

MODIFICACIÓ DE QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN ELS ÀMBITS DE SECTOR MERCAT I SECTOR DE PONENT

I respecte a la disminució de sistemes de 637,36 m2 es veu compensat per l'increment de 871,16 m2 de la zona que s'incorpora a l'altre costat del vial d'accés.

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Les modificacions proposades en aquest document no comporten conseqüències econòmiques o financeres que no hagin estat previstes en el corresponent projecte d'enjardinament de la nova zona verda de la zona Mercat dins del projecte corresponen i per tant no es considera necessària la redacció de l'Informe de sostenibilitat econòmica.

CAPÍTOL 10. REQUERIMENTS AESA

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Girona.

En el plano correspondiente, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

A nivel normatiu s'incorpora les següents condicions:

- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple o pudiera permitirse conforme a la Modificación Puntual, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona, que vienen representadas en los planos de la modificación puntual, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.
- La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.

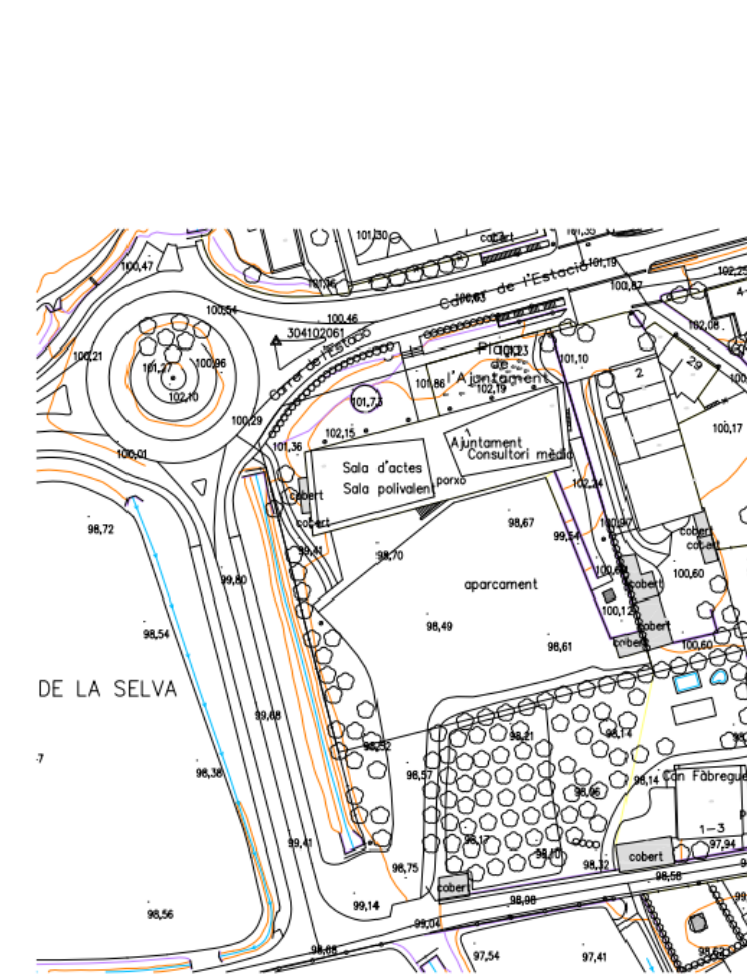
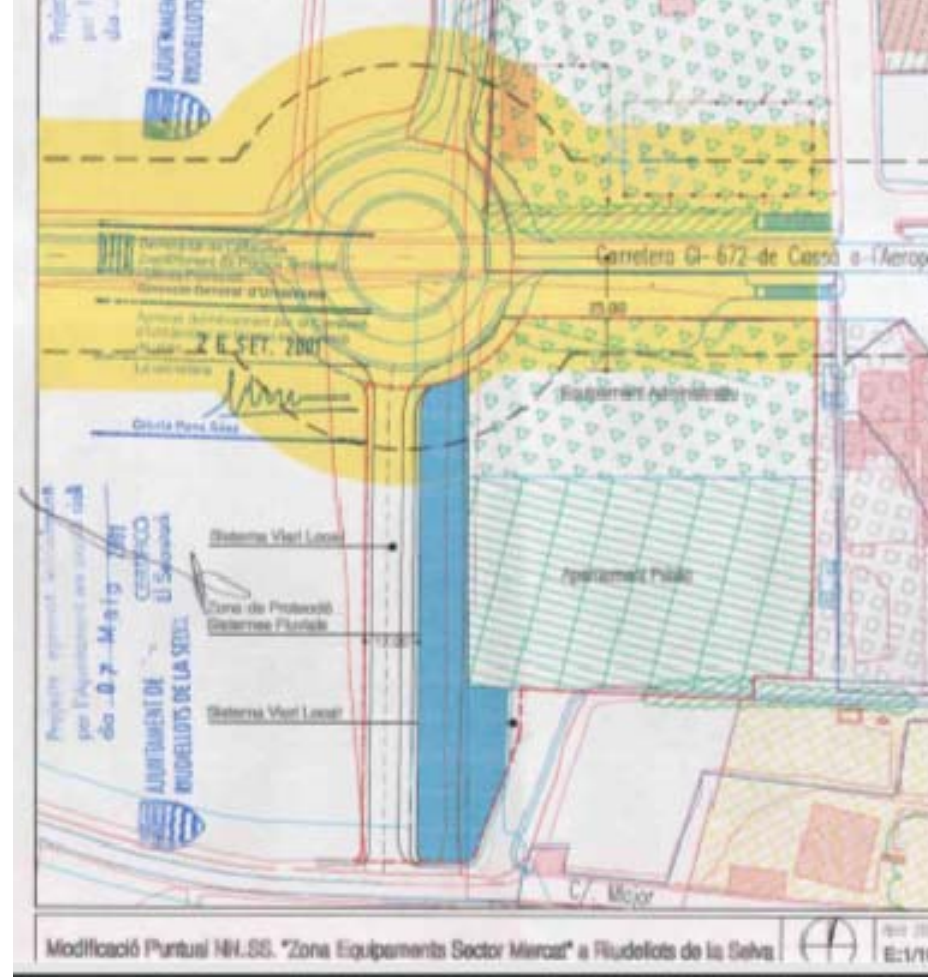
Riudellots de la Selva, maig 2021

Jaume Corominas i Blanch

Arquitecte, col·legiat número 26.757-0 del COA de Catalunya

MODIFICACIÓ DE QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN ELS ÀMBITS DE SECTOR MERCAT I
SECTOR DE PONENT

TÍTOL II. PÀNOLS

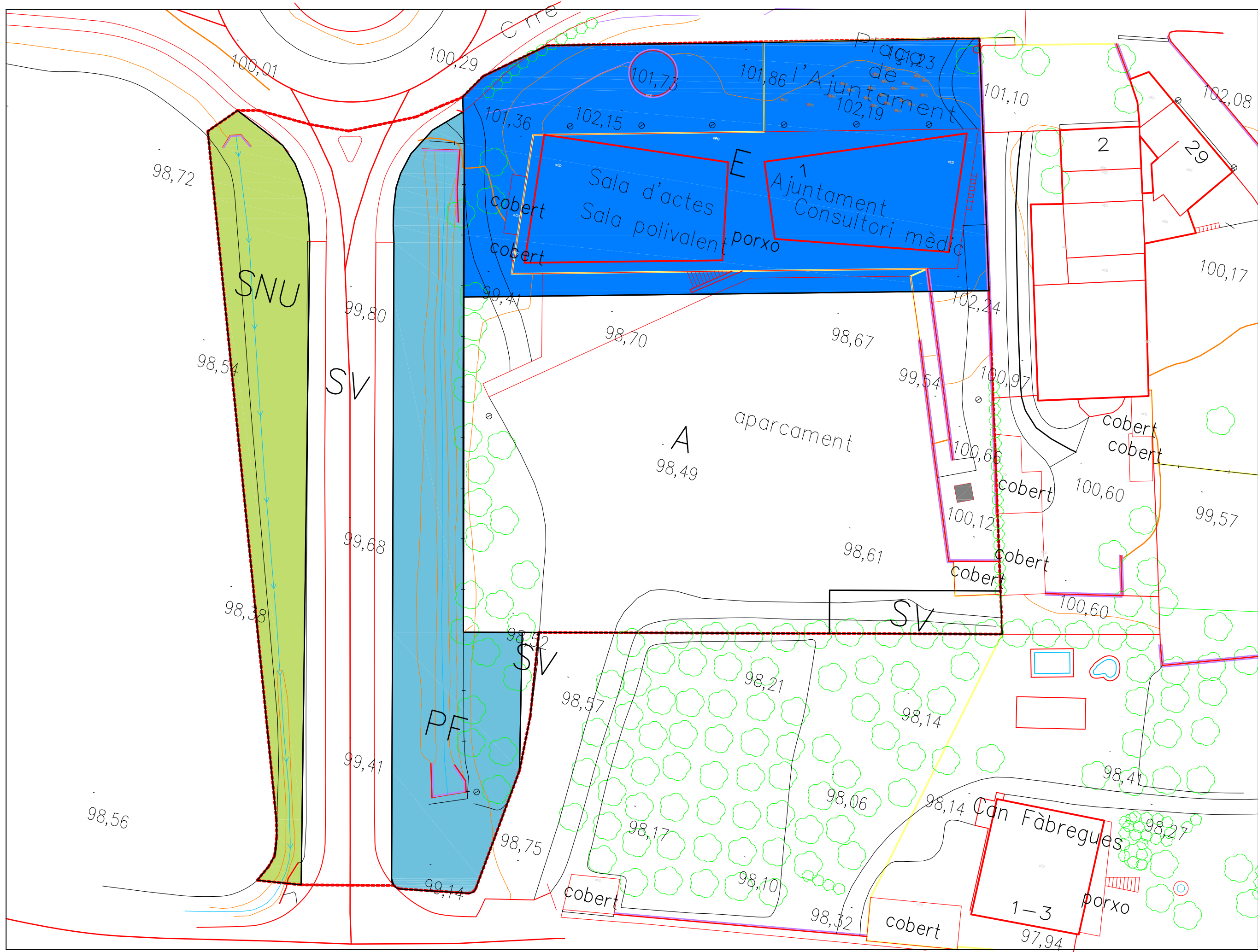


MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIARIES DEL MUNICIPI DE RIUDELLOTS DE LA SELVA
MODIFICACIÓ DE QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN ELS ÀMBITS, SECTOR MERCAT I SECTOR DE PONENT
 Nº PLÀNOL: 1

PROMOTOR:
Excm. Ajuntament de Riudellots de la Selva
ESCALA:

ARQUITECTE:
Jaume Corominas Blanch
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS
DATA: **Desembre 2021**





ARQUITECTE:
 Jaume Corominas Blanch
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

PROMOTOR:
 Excm. Ajuntament de Riudellots de la Selva

DATA:
 Maig 2022

ESCALA:
 1/ 500

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE RIUDELLOTS DE LA SELVA
URBANISME I PLANEJAMENT
QUADRANT DE QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN ELS ÀMBITS, SECTOR DE RIUDELLOTS DE LA SELVA, SECTOR DE PONENT

PLÀNOL:
 PLANEJAMENT VIGENT - MERCAT

er constatar que la pres

