



Ajuntament de  
Riudellots de la Selva

## **MODIFICACIÓ PUNTUAL NORMES SUBSIDIÀRIES RIUDELLOTS DE LA SELVA**

Projecte aprovat pel Ple

- Inicialment en sessió de **21 JUNY 2010**
- Provisionalment en sessió de
- Definitivament en sessió de



AJUNTAMENT DE  
RIUDELLOTS DE LA SELVA

Ho Certifico  
La Secretària

**PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA**  
**MUNICIPI: RIUDELLOTS DE LA SELVA**

**JUNY 2010.**

## ANTECEDENTS

Les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva varen ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el dia 19 de novembre de 1997.

En data 15 de desembre de 2005 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Text Refós per la publicació de les Normes Subsidiàries de Riudellots de la Selva, formulat per l'Ajuntament de Riudellots de la Selva en compliment de la Disposició Transitòria Vuitena del Decret Legislatiu 1/2005 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Les normes esmentades preveuen la següent regulació en el Sòl no urbanitzable:

*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%.*

*No es permetrà l'eliminació de límits parcel·lars per aconseguir superfícies de treball més gran, ja que va en detriment de la vegetació ruderal i conseqüentment de la biodiversitat.*

### **3. L'ús**

*L'ús residencial d'habitatge unifamiliar del treballador agrícola, només s'admetrà a partir de les parcel·les mínimes de 4,5 Ha.*

*També es permetran els usos instal·lacions industrials i de emmagatzematge vinculats estrictament a la producció agrícola, forestal, avícola i ramadera.*

*Serveis de carretera. El de manteniment, depenents d'eixos de carretera només s'admetrà, prèvia autorització de l'organisme de qui depengui la carretera.*

### **4. Condicions d'edificació.**

#### **• Tipus d'ordenació.**

*Serà el que és propi dels sòls destinats tradicionalment a l'aprofitament agrícola.*

#### **• Volum.**

*Per a cada extensió mínima a de finca, a efectes edificables s'admet una edificabilitat de 0,1 m2 sostre / m2 sòl, per a edificacions vinculades al conreu, incloent els usos pecuaris.*

- **Finca mínima.**

La superfície mínima de finca necessària a efectes d'edificació en aquest tipus de sòl és de 4,5 Ha, (Quatre hectàrees i mitja), que és l'assenyalada com a mínima de conreu en el decret 169/83 de 12/4/83 de la Generalitat de Catalunya; llevat que a l'emparament de l'article 3 aptd 2 d'aquest mateix decret, la finca fos més petita i la titularitat d'ella fos d'abans de 20/5/85.

En el cas d'ampliacions existents, fora que sigui una masia de les catalogades en aquestes normes, es preveu en el aptad 10 d'aquest article.

- **Alçada màxima.**

L'alçada reguladora de les edificacions serà de nou metres i mig ( 9,5 mts).

- **Separació de camins i partions.**

Serà de sis metres, (6 m.), com a mínim de les partions de cada parcel·la o camins públics de pas, excepte altres disposicions més restrictives que li siguin d'aplicació.

Les construccions respectaran les zones de protecció establertes per a la xarxa de carreteres, la xarxa hidrogràfica i les fonts.

- **Composició arquitectònica**

Les noves edificacions i les ampliacions de les existents es realitzaran d'acord amb les exigències del paisatge on es situïn, tant pel que fa referència a llur situació en el territori com per la composició volumètrica i els materials emprats. En aquest sentit es prohibeix de manera especial l'obra sense revestir, excepte que sigui de pedra vista natural del sector, així com les cobertes que no siguin les tradicionals de la comarca.

Les obres de reforma es realitzaran procurant conservar tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici i si s'hi troben elements amagats que no estiguessin visibles, es procurarà tornar-los a la seva funció anterior, harmonitzant-los amb els nous que es precisin, d'acord amb la finalitat de l'edifici.

Les obertures es tractaran d'acord amb les proporcions, formes i tipus de fusteria tradicional a la comarca.

Els motius decoratius: com a norma general es recomana la màxima simplicitat, emprant amb gran moderació els elements de coronació dels elements dels edificis, i això només a on estigui justificat.

No s'admeten els colors vius, (anyil, vermell, groc, etc), per a la pintura de les façanes.

En tot cas s'utilitzaran els colors neutres segons els tons dominants de l'entorn.

- **Condicions sanitàries.**

Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es determinen en cada cas, depuraran en fosses les aigües residuals. Les aigües de la pluja desguassaran fora o després de les fosses.

Les fosses de depuració dels habitatges seran de tipus digestiu de tres cambres, amb relació de volum 2/1/1, rebent la primera cambra les aigües dels sanitaris i cuina, a la segona les aigües dels banys i a la tercera la de les rentadores.

El volum mínim de la fossa serà de 4 m<sup>3</sup> (corresponent a una població de 6 persones). El dimensionat es farà en funció de la població total que serveixi. La sortida de la fossa es farà en un pou absorbent o bé a un corrent d'aigua contínua.

- **Emplaçament**

Les edificacions s'emplaçaran a menys de 50 metres dels camins públics existents, de manera que no calgui obrir noves vies privades d'accés.

- **Ampliacions.**

Fora el cas de masies en el catàleg definit en aquestes Normes Subsidiàries es podrà fer una ampliació de les edificacions destinades a habitatges unifamiliars en una proporció màxima d'un 35 % respecte a l'edificació existent en el moment de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries presents i sempre complint amb les condicions abans establertes

## **OBJECTIUS**

Aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament té per objectiu modificar les condicions de les edificacions en el sòl agrícola pel que fa als coberts agrícoles.

Amb la normativa vigent no es permet d'implantació de edificacions per sota la unitat mínima de conreu de 4.5 hc segons consta en *l'art 144 disposicions específiques per al sòl agrícola*.

Es proposa que sigui admesa la construcció de coberts agrícoles en les finques existents per sota la unitat mínima de conreu de 4.5 hc.

## **JUSTIFICACIÓ**

El municipi de Riudellots de la Selva s'ha caracteritzat per ser un municipi compromès amb el món agrari i la pagesia i ha estat respectuós en preservar àrees de gran valor agrícola per aquest ús, incentivant la diversitat dels sistemes agraris i evitant que el creixement i l'activitat econòmica pugui deteriorar aquest equilibri.

La seva forta identitat de municipi agrícola es manifesta prenent iniciatives i voluntats encaminades a promoure la protecció, conservació i l'enfortiment de l'activitat agrícola en el municipi.

La normativa que regula les edificacions emplaçades en sòl agrari impossibilita la construcció de coberts agrícoles en finques rustiques per sota de 4,5 hc de superfície. Aquest mesura entenem que es excessivament restrictiva i contraria a la voluntat municipal de promoure i mantenir viva l'activitat agrària del municipi.

Per tal de possibilita la implantació de coberts agrícoles es proposa que la limitació actual de les normes, de restringir les edificacions en les finques que tinguin una superfície inferior a 4.5 hc, no sigui d'aplicació als coberts agrícoles. Considerant que no s'admeten segregacions per sota la unitat mínima de conreu de 4.5 hc s'evita l'especulació amb la finalitat que puguin proliferar aquestes edificacions.

## MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

Es proposa substituir el contingut de l'article 144.4 Condicions d'edificació que diu :

### 4. Condicions d'edificació.

- **Tipus d'ordenació.**

*Serà el que és propi dels sòls destinats tradicionalment a l'aprofitament agrícola.*

- **Volum.**

*Per a cada extensió mínima a de finca, a efectes edificables s'admet una edificabilitat de 0,1 m2 sostre / m2 sòl, per a edificacions vinculades al conreu, incloent els usos pecuaris.*

- **Finca mínima.**

*La superfície mínima de finca necessària a efectes d'edificació en aquest tipus de sòl és de 4,5 Ha. (Quatre hectàrees i mitja), que és l'assenyalada com a mínima de conreu en el decret 169/83 de 12/4/83 de la Generalitat de Catalunya; llevat que a l'emparament de l'article 3 aptd 2 d'aquest mateix decret, la finca fos més petita i la titularitat d'ella fos d'abans de 20/5/85.*

*En el cas d'ampliacions existents, fora que sigui una masia de les catalogades en aquestes normes, es preveu en el aptad 10 d'aquest article.*

- **Alçada màxima.**

*L'alçada reguladora de les edificacions serà de nou metres i mig ( 9,5 mts).*

- **Separació de camins i partions.**

*Serà de sis metres, (6 m.), com a mínim de les partions de cada parcel·la o camins públics de pas, excepte altres disposicions més restrictives que li siguin d'aplicació.*

*Les construccions respectaran les zones de protecció establertes per a la xarxa de carreteres, la xarxa hidrogràfica i les fonts.*

- **Composició arquitectònica**

*Les noves edificacions i les ampliacions de les existents es realitzaran d'acord amb les exigències del paisatge on es situïn, tant pel que fa referència a llur situació en el territori com per la composició volumètrica i els materials emprats. En aquest sentit es prohibeix de manera especial l'obra sense revestir, excepte que sigui de pedra vista natural del sector, així com les cobertes que no siguin les tradicionals de la comarca.*

*Les obres de reforma es realitzaran procurant conservar tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici i si s'hi troben elements amagats que no estiguessin visibles, es procurarà tornar-los la seva funció anterior, harmonitzant-los amb els nous que es precisin, d'acord amb la finalitat de l'edifici.*

*Les obertures es tractaran d'acord amb les proporcions, formes i tipus de fusteria tradicional a la comarca.*

*Els motius decoratius: com a norma general es recomana la màxima simplicitat, emprant amb gran moderació els elements de coronació dels elements dels edificis, i això només a on estigui justificat.*

*No s'admeten els colors vius, (anyil, vermell, groc, etc), per a la pintura de les façanes.*

*En tot cas s'utilitzaran els colors neutres segons els tons dominants de l'entorn.*

- **Condicions sanitàries.**

*Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es determinen en cada cas, depuraran en fosses les aigües residuals. Les aigües de la pluja desguassaran fora o després de les fosses.*

*Les fosses de depuració dels habitatges seran de tipus digestiu de tres cambres, amb relació de volum 2/1/1, rebent la primera cambra les aigües dels sanitaris i cuina, a la segona les aigües dels banyos i a la tercera la de les rentadores.*

*El volum mínim de la fossa serà de 4 m<sup>3</sup> (corresponent a una població de 6 persones). El dimensionat es farà en funció de la població total que serveixi. La sortida de la fossa es farà en un pou absorbent o bé a un corrent d'aigua contínua.*

- **Emplaçament**

*Les edificacions s'emplaçaran a menys de 50 metres dels camins públics existents, de manera que no calgui obrir noves vies privades d'accés.*

- **Ampliacions.**

*Fora el cas de masies en el catàleg definit en aquestes Normes Subsidiàries es podrà fer una ampliació de les edificacions destinades a habitatges unifamiliars en una proporció màxima d'un 35 % respecta a l'edificació existent en el moment de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries presents i sempre complint amb les condicions abans establertes.*

per un nou articulat que digui :

**4. Condicions d'edificació.**

• **Tipus d'ordenació.**

Serà el que és propi dels sòls destinats tradicionalment a l'aprofitament agrícola.

• **Volum.**

Per a cada extensió mínima a de finca, el sostre màxim admissible no sobrepassarà 0.1 m<sup>2</sup> de sostre per cada metre quadrat de sòl, per a edificacions vinculades al conreu, incloent els usos pecuaris.

• **Finca mínima.**

La superfície mínima de finca necessària a efectes d'edificació en aquest tipus de sòl és de 4,5 Ha, (Quatre hectàrees i mitja), que és l'assenyalada com a mínima de conreu en el decret 169/83 de 12/4/83 de la Generalitat de Catalunya; llevat que a l'emparament de l'article 3 aptd 2 d'aquest mateix decret, la finca fos més petita abans de 20/5/85. Els coberts agrícoles no tindran aquesta restricció.

No s'admetran segregacions de finca per sota la unitat mínima de conreu, en cap cas i tampoc amb la finalitat de edificar.

En el cas d'ampliacions existents, fora que sigui una masia de les catalogades en aquestes normes, es preveu en el aptad 10 d'aquest article.

• **Alçada màxima.**

L'alçada reguladora de les edificacions serà de nou metres i mig ( 9,5 mts).

• **Separació de camins i partions.**

Serà de sis metres, (6 m.), com a mínim de les partions de cada parcel·la o camins públics de pas, excepte altres disposicions més restrictives que li siguin d'aplicació.

Les construccions respectaran les zones de protecció establertes per a la xarxa de carreteres, la xarxa hidrogràfica i les fonts.

• **Composició arquitectònica**

Les noves edificacions i les ampliacions de les existents es realitzaran d'acord amb les exigències del paisatge on es situïn, tant pel que fa referència a llur situació en el territori com per la composició volumètrica i els materials emprats. En aquest sentit es prohibeix de manera especial l'obra sense revestir, excepte que sigui de pedra vista natural del sector, així com les cobertes que no siguin les tradicionals de la comarca. Les obres de reforma es realitzaran procurant conservar tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici i si s'hi troben elements amagats que no estiguessin visibles, es procurarà tornar-los la seva funció anterior, harmonitzant-los amb els nous que es precisin, d'acord amb la finalitat de l'edifici.

Les obertures es tractaran d'acord amb les proporcions, formes i tipus de fusteria tradicional a la comarca.

Els motius decoratius: com a norma general es recomana la màxima simplicitat, emprant amb gran moderació els elements de coronació dels elements dels edificis, i això només a on estigui justificat.

No s'admeten els colors vius, (anyil, vermell, groc, etc), per a la pintura de les façanes.

En tot cas s'utilitzaran els colors neutres segons els tons dominants de l'entorn.

• **Condicions sanitàries.**

Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es determinen en cada cas, depuraran en fosses les aigües residuals. Les aigües de la pluja desguassaran fora o després de les fosses.

Les fosses de depuració dels habitatges seran de tipus digestiu de tres cambres, amb relació de volum 2/1/1, rebent la primera cambra les aigües dels sanitaris i cuina, a la segona les aigües dels banys i a la tercera la de les rentadores.

El volum mínim de la fossa serà de 4 m<sup>3</sup> (corresponent a una població de 6 persones). El dimensionat es farà en funció de la població total que serveixi. La sortida de la fossa es farà en un pou absorbent o bé a un corrent d'aigua contínua.

• **Emplaçament**

Les edificacions s'emplaçaran a menys de 50 metres dels camins públics existents, de manera que no calgui obrir noves vies privades d'accés.



- **Ampliacions.**

*Fora el cas de masies en el catàleg definit en aquestes Normes Subsidiàries es podrà fer una ampliació de les edificacions destinades a habitatges unifamiliars en una proporció màxima d'un 35 % respecte a l'edificació existent en el moment de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries presents i sempre complint amb les condicions abans establertes.*

*Les obres s'autoritzaran sense perjudici de l'obtenció de les autoritzacions del organismes les competències dels qual puguin resultar afectades.*



Ajuntament de  
Riudellots de la Selva

Gerard Carreras Comas, arquitecte municipal  
Riudellots de la Selva, 17 juny de 2010.