

Projecte aprovat pel Ple

- Inicialment en sessió de 03 NOV. 2009
- Provisionalment en sessió de 18 GEN. 2010
- Definitivament en sessió de



AJUNTAMENT DE
RIUDELLOTS DE LA SELVA

Ho Certifico
La Secretària

MODIFICACIÓ PUNTUAL NORMES SUBSIDIÀRIES RIUDELLOTS DE LA SELVA

CIUTAT JARDI INTENSIVA CASC URBÀ

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

AGOST 2009.

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 sector Ciutat Jardí Intensiva - Casc Urbà-:

SECCIÓ III CIUTAT JARDÍ

Article 64.- Definició

Compren aquells sòls urbans on l'edificació es preveu en volumetria aïllada.

En funció de la mida de la parcel·la i de la intensitat d'edificació es diferencia en dues categories:

*Aïllada intensiva.
Aïllada extensiva.*

Article 65.- Condicions d'edificació.

Mida de la parcel·la i front mínim. Segons tipologia :

| Tipologia | Sup.mínima m2 | Long. mínima (m) |
|-------------------|---------------|------------------|
| Aïllada intensiva | 300 m2 | 12 ml. |
| Aïllada extensiva | 450 m2 | 16 ml. |

No obstant s'admetrà l'edificació en parcel·les de superfície i dimensions inferiors a les aquí exposades en les següents circumstàncies:

Quan procedeixin de segregació o divisió escripturada abans de l'aprovació inicial d'aquestes normes.

En les parcel·les existents entre altres dues edificades o limitant amb espais públics sense possibilitat d'ampliació de la seva superfície o longitud.

Ocupació de parcel·la i edificabilitat.

Venen determinades pel següent:

| Tipologia | Ocupació % | Edificabilitat m2/m2 |
|-------------------|------------|----------------------|
| Aïllada intensiva | Pral 40% | 0,8 m2/m2 |
| Aïllada intensiva | Scd. 5% | |
| Aïllada extensiva | Pral 40% | 0,8 m2/m2 |
| Aïllada extensiva | Scd. 5% | |

Alçada màxima de l'edificació.

L'alçada màxima d'aquest tipus d'edificació és de 6,15 mts, (sis metres amb quinze centímetres). Tenint en compte el que s'especifica al final d'aquest punt.

Per sobre d'aquesta alçada reguladora només es podrà construir la coberta de l'edifici amb un pendent màxim del 30%, cambra d'aire i elements de coberta plana o terrat amb una alçada màxima de 0,60 mts, els



cossos d'escala, els elements bàsics de les instal·lacions i els acabats decoratius. Partint de l'alçada reguladora màxima en les alineacions anterior i posterior de l'edifici, es podrà construir sota el pla de la coberta inclinada, una edificació amb una ocupació màxima de planta del 50% de la de les plantes inferiors.

Separacions mínimes.

Segons tipologia :

| Tipologia | Separació a tots els llindars. |
|-------------------|--------------------------------|
| Aïllada intensiva | 2 mts (dos metres) |
| Aïllada extensiva | 3 mts (tres metres) |

Edificacions auxiliars.

Segons tipologia :

Aïllada intensiva

Es permet d'adossar al llindar posterior amb una profunditat màxima de 3,5 mts adossats al llindar lateral i sempre que hi hagi acord escrit entre els veïns i s'executin els dos sense deixar mitgeres a la vista. Excepcionalment es permet adossar al llindar lateral per tal de tapar una paret de mitgera de l'edificació auxiliar del veí, existent en el moment d'aprovació inicial d'aquestes normes. En aquest cas serà d'iguals dimensions de llargada que la existent. L'alçada màxima d'aquesta edificació serà de 2,40 mts sota forjat i s'haurà de cobrir amb teula amb un pendent d'un 20 a un 30% o amb coberta plana ajardinada.

Aïllada extensiva.

Les edificacions auxiliars independents de l'edificació principal només es permeten en aquelles parcel·les que a causa del pendent natural del terreny en la direcció normal a la via pública en el lloc d'emplaçament presentí, a 6 mts, (sis metres), de la via un desnivell igual o superior a 2,00 metres, (dos metres). En aquest cas s'admetrà l'edificació auxiliar ocupant la franja de separació del front de parcel·la en una longitud de façana no superior a 4,5 mts. Aquesta edificació auxiliar, en cap cas, tindrà una edificabilitat superior a 30 m². L'alçada lliura serà d'un màxim de 2,30 mts per sobre la rasant del carrer i la coberta serà o plana amb terrassa o ajardinada; en cap cas de coberta inclinada.

Tanques.

Cal distingir en les dues tipologies: en l'aïllada intensiva la parcel·la es separarà de la via pública amb una tanca massissa i opaca d'alçada entre 0,9 i 1,2 mts, i fins a 2 metres es permet tancar amb reixa metàl·lica i clos vegetal per la part de fora o amb gelosia.

En l'aïllada extensiva, al igual que per a les edificacions entre mitgeres de PB+2, la part de solar que queda entre el vial i l'edificació no podrà fer-se una tanca en tot el llarg d'aquest carrer i com a separació entre veïns es permet la separació del tipus clos vegetal amb una alçada màxima de 70 cms.

Edificacions aparellades.

En el cas de Ciutat jardí aïllada extensiva es permet que en parcel·les d'una superfície mínima de 700 m² i mitjançant projecte d'edificació unitari i construcció simultània puguin adossar-se dos habitatges, regint en aquest cas la normativa com si es tractés d'una sola vivenda.

Article 66.- Condicions d'ús.

Habitatge.

Només unifamiliars aïllats a excepció del casos de agrupació de parcel·les o de parcel·la superior a 700 m² en Ciutat Jardí aïllat extensiu en que es permet l'habitatge bifamiliar aïllat.

Residencial. No es admès.

Comercial. No s'admet.

Oficines.

Fins a un màxim d'un 25% de la superfície edificada de les parcel·les.

Sanitari.

Cultural Religios.

Esportiu.

OBJECTIUS

Aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament té per objectiu modificar els usos de la zona *Ciutat Jardí intensiva Casc Urbà*.

Amb la normativa vigent no es permet l'ús comercial en planta baixa en la zona *Ciutat Jardí intensiva Casc Urbà*.

Es proposa que sigui admès l'ús comercial en les plantes baixes d'aquest sector, amb una limitació de 250 m² de superfície màxima per establiment d'us comercial en les parcel·les que confrontin amb el Carrer Estació i l'Avinguda Països Catalans.

JUSTIFICACIÓ

L'oferta comercial del poble es concentra bàsicament en la zona d' eixample, en la zona conformada pels carrers Estació i Avda. Països Catalans.

El creixement urbanístic que experimenta el municipi de Riudellots de la Selva degut al desenvolupament de noves àrees residencials ha motivat la demanda d'implantació d'usos comercials a la zona de l'eixample i més en concret en l'entorn del carrer Estació i Avda. Països Catalans.

La normativa que regula les edificacions situades en determinats sectors del carrer Estació i de la Avda Països Catalans és la "Zona de Blocs Aïllats " i la zona de "Edificacions entre mitgeres". Ambdues normatives admeten els usos comercials.

Una altre normativa que regula les edificacions en aquest sector es la "Ciutat Jardí Intensiva Casc Urbà". Aquesta no admet usos comercials.

Per tal de possibilita la implantació de l'activitat comercial en la zona d' eixample que confronta amb els carrers Estació i Avda. Països Catalans es proposa modificar la normativa de la zona "Ciutat Jardí Intensiva Casc Urbà" per canviar l'ús i adoptar criteris similars als de la regulació dels usos comercials continguts en la zona "Edificacions entre mitgeres " .

MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

Es proposa substituir el contingut de l'article 66, condicions d'ús, que diu :

Article 66.- Condicions d'ús.

Habitatge.
Només unifamiliars aïllats a excepció del casos de agrupació de parcel·les o de parcel·la superior a 700 m2 en Ciutat Jardí aïllat extensiu en que es permet l'habitatge bifamiliar aïllat.

Residencial. No es admès.

Comercial. No s'admet

Oficines.
Fins a un màxim d'un 25% de la superfície edificada de les parcel·les.

Sanitari.

Cultural Religios.

Esportiu.

per un nou articulat que digui :

Article 66.- Condicions d'ús.

Habitatge.
Només unifamiliars aïllats a excepció del casos de agrupació de parcel·les o de parcel·la superior a 700 m2 en Ciutat Jardí aïllat extensiu en que es permet l'habitatge bifamiliar aïllat.

Residencial. No es admès.

Comercial. Només s'admet l'ús comercial en PB en les parcel·les que confrontin amb el carrer Estació i amb la Avda Països Catalans amb un màxim de superfície de 250 m2 per establiment

Oficines.
Fins a un màxim d'un 25% de la superfície edificada de les parcel·les.

Sanitari.

Cultural Religios.

Esportiu.

Gerard Carreras Comas, arquitecte municipal
Riudellots de la Selva, 3 agost de 2009.

Projecte aprovat pel Ple

- Inicialment en sessió de 03 NOV. 2009
- Provisionalment en sessió de 18 GEN. 2010
- Definitivament en sessió de



AJUNTAMENT DE
RIUDELLOTS DE LA SELVA

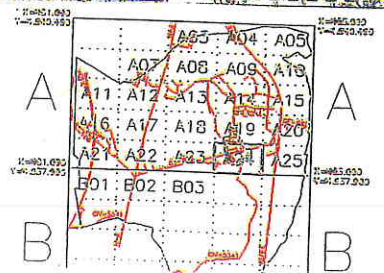
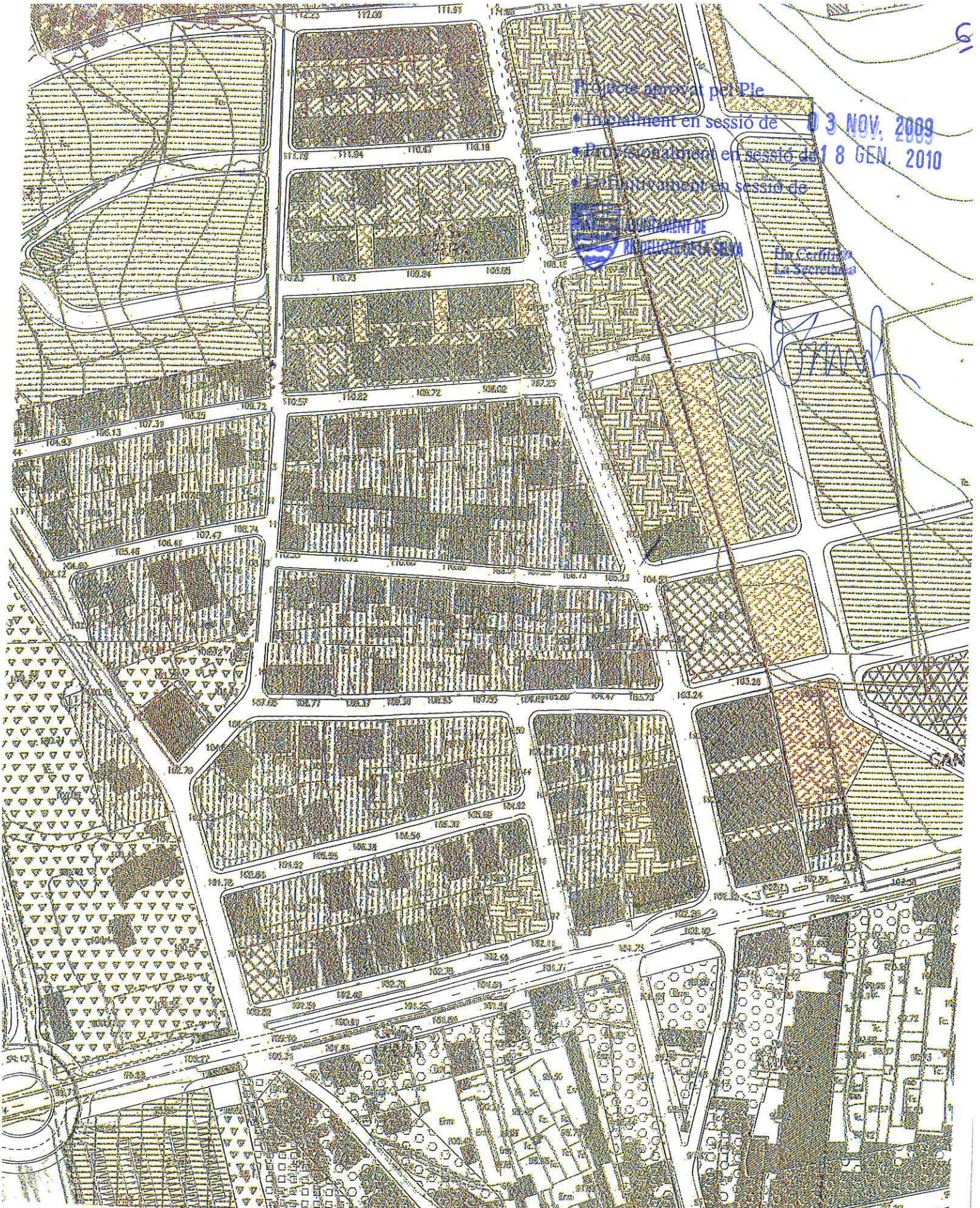
Ho Certifico
La Secretària



Projecte aprovat pel Ple
 • Aprovament en sessió de 3 NOV. 2009
 • Aprovament en sessió de 18 GEN. 2010
 • Aprovament en sessió de

DEPARTAMENT DE
 MANEJAMENT DE
 TERRITORI I SPM

La Cerència
 La Secretaria



| | | | | | | | | | |
|---|---|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------------|--|
| | | | | | | | | | |
| INDUSTRIAL 1a. CATEGORIA POMER/LEUW | INDUSTRIAL 3a. CATEGORIA POMER/LEUW | INDUSTRIAL CENTRAL | INDUSTRIAL 600/1500 CENTRAL | INDUSTRIAL 500 CENTRAL | INDUSTRIAL 1000 CENTRAL | CIUTAT JARDI INTERIOR P. CAS JORDI | CIUTAT JARDI INTERIOR POMER | CIUTAT JARDI INTERIOR CAS URB. | |
| | | | | | | | | | |
| CIUTAT JARDI CAS URB. | CIUTAT JARDI INTERIOR 1 CENTRAL | CIUTAT JARDI INTERIOR 2 CENTRAL | C. MITJ(CP=2) CAS RUSL | C. MITJ(CP=1) CAS RUSL | BLOCS PB-2 ENTORRONS | BLOCS PB-1 ENTORRONS | BLOCS P21A5 | | |
| | | | | | | | | | |