

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS QUALIFICACIÓ EQUIPAMENT NUCLI



Ajuntament de  
Riudellots de la Selva

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

**QUALIFICACIÓ EQUIPAMENT NUCLI**

**APROVACIÓ INICIAL  
DESEMBRE 2021**

## 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.

L'àmbit de modificació és el en el nucli antic de Riudellots, una parcel.la situada al carrer La Cellera nún. 27.



L'àmbit de la modificació avarca la totalitat de la parcel.la. Segons cadastre té una superfície de 832 m<sup>2</sup> i segons el plànols de l'ICC té una superfície de 861 m<sup>2</sup>.

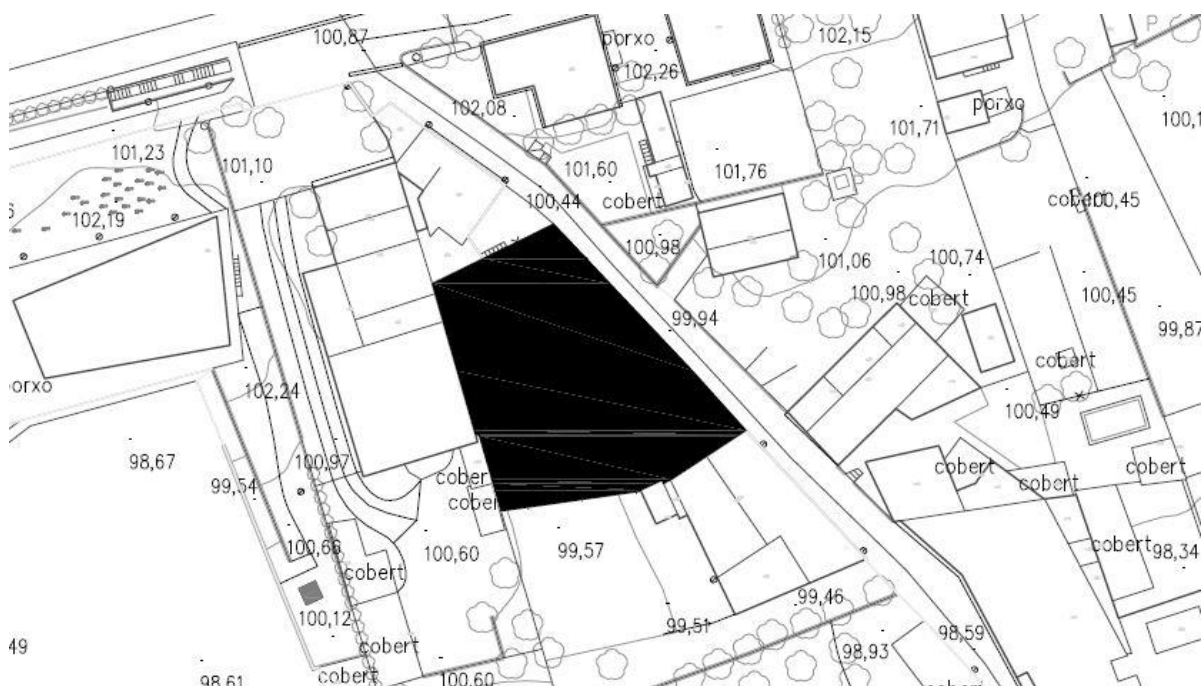
Actualment l'Ajuntament ja la està ocupant amb un contracta de lloguer; principalment l'ús utilitzat és el d'aparcament. .

La voluntat municipal és la de poder construir en aquest indret un edifici d'equipaments bàsicament culturals, associatius, i socials per la població.

La situació molt propera al centre administratiu i zona d'aparcament i molt ben situat en el centre històric del municipi, fa que estigui en una situació immillorable per implantar serveis públics municipals, culturals, socials i associatius.

## MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS QUALIFICACIÓ EQUIPAMENT NUCLI

La situació de i les mides de la parcel·la fan que aquesta sigui optima per l'ús que necessita l'Ajuntament. En les proximitats del nucli no s'hi troba una parcel·la que tingui una forma regular i amb aquesta superfície. També s'han iniciat converses amb la propietat de l'interès municipal sobre la parcel·la.

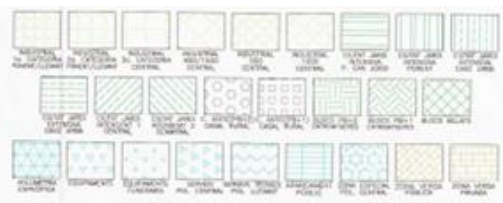


Per tant la necessitat i la oportunitat s'ajunten en aquest cas.

A nivell de urbanístic, el planejament urbanístic vigent que ordena aquests terrenys es el Text Refos de la revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva aprovat definitivament el 19/05/1999.

Aquesta parcel·la està classificada de sòl urbà consolidat en Clau Casc Antic. Casa Rural PB+2

Article 54 de les NNSS



## **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.

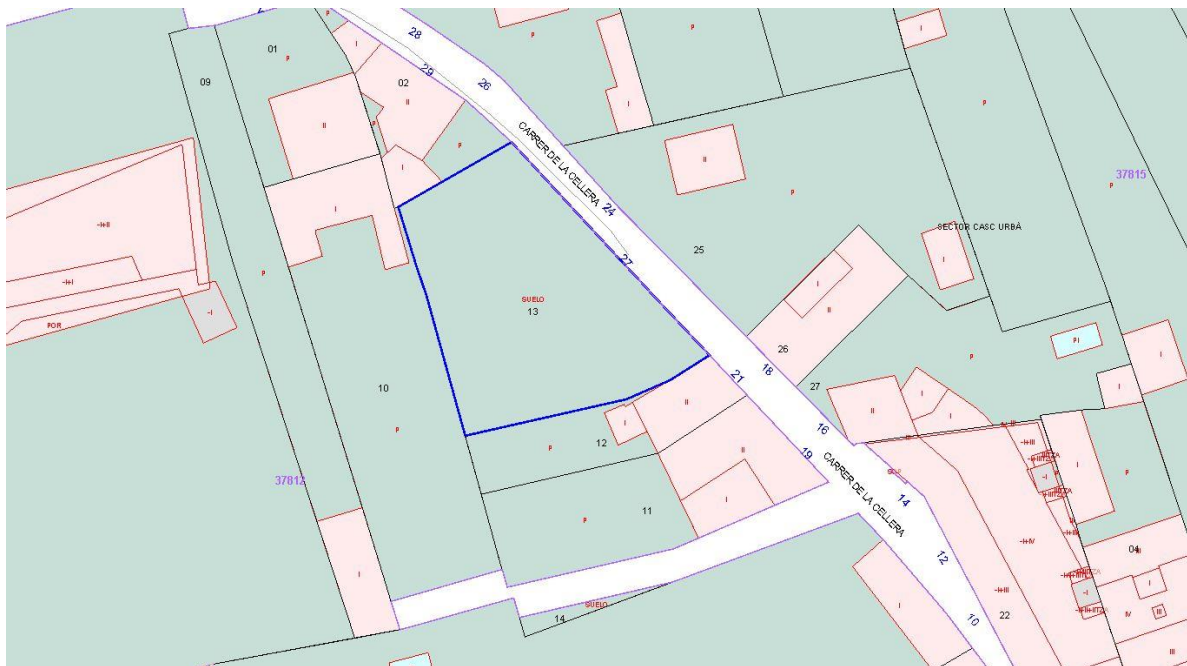
La modificació en tràmit no pot ser considerada com una revisió del planejament general ja que no suposa cap canvi dels criteris d'estructura general i orgànica que va fixar les NNSS de Riudellots de la Selva.

## MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS QUALIFICACIÓ EQUIPAMENT NUCLI

Per tant, la modificació s'emmarca dins les previsions de l'article 4 de les NNS 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

L'àmbit de modificació és la parcel·la situada al carrer La Celler, 27.



### CAPÍTOL 5. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ, OBJECTIUS I CRITERIS

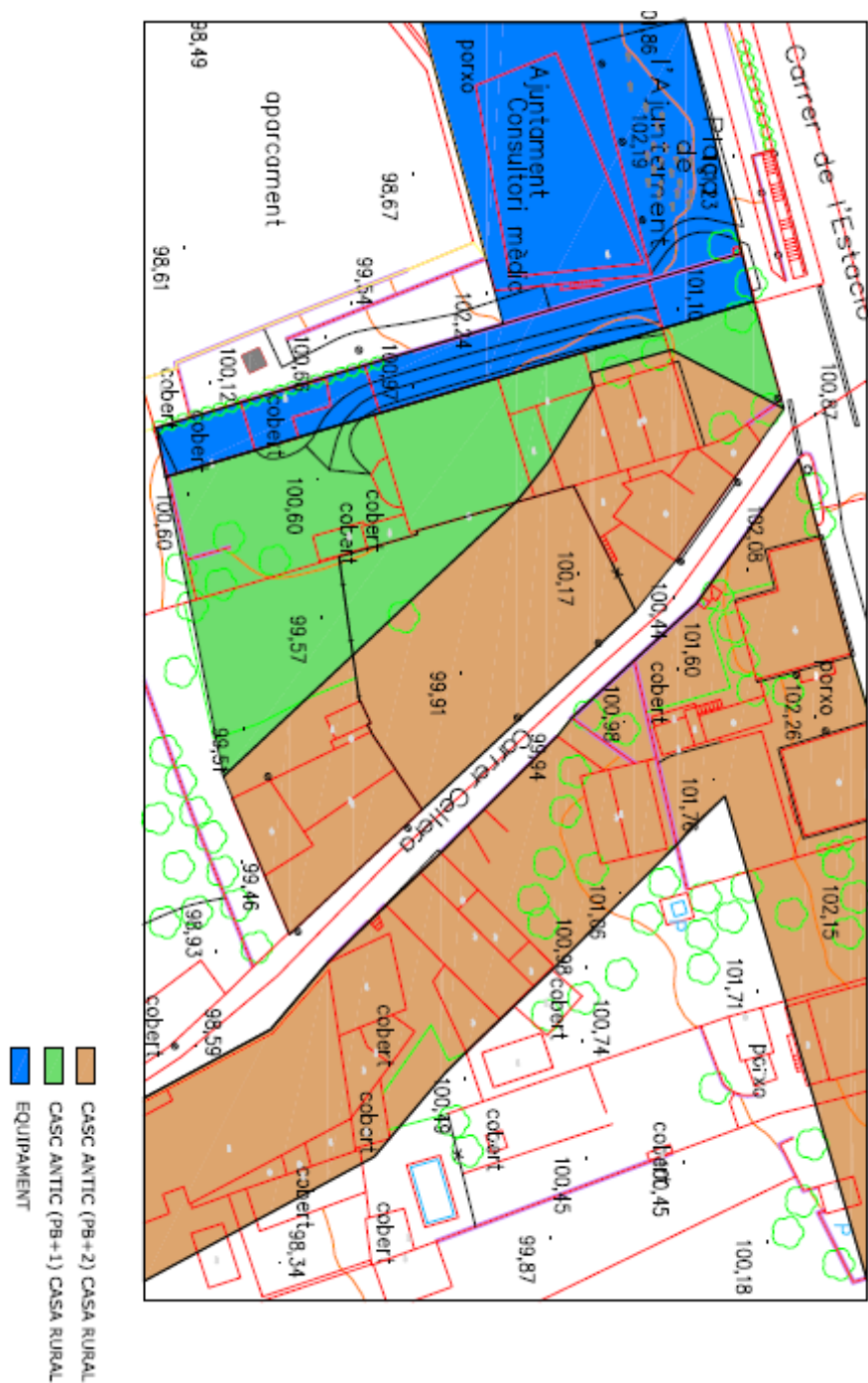
L'objectiu de la modificació serà possibilitar la implantació d'un edifici d'equipaments bàsicament social, cultural o associatiu en ple casc antic del municipi.

En tot el casc antic no trobem una parcel·la d'aquestes característiques i que actualment sigui un solar sense edificació, això fa que sigui una oportunitat única per dotar al centre del municipi d'unes instal·lacions i serveis per les persones en una situació de proximitat; només cal recordar que l'estructura industrial del municipi fa que els equipaments els tinguem sempre en situació llunyana als nuclis de població i inclús en aquest cas pel fet de ser el nucli antic fa més difícil aquesta possibilitat.

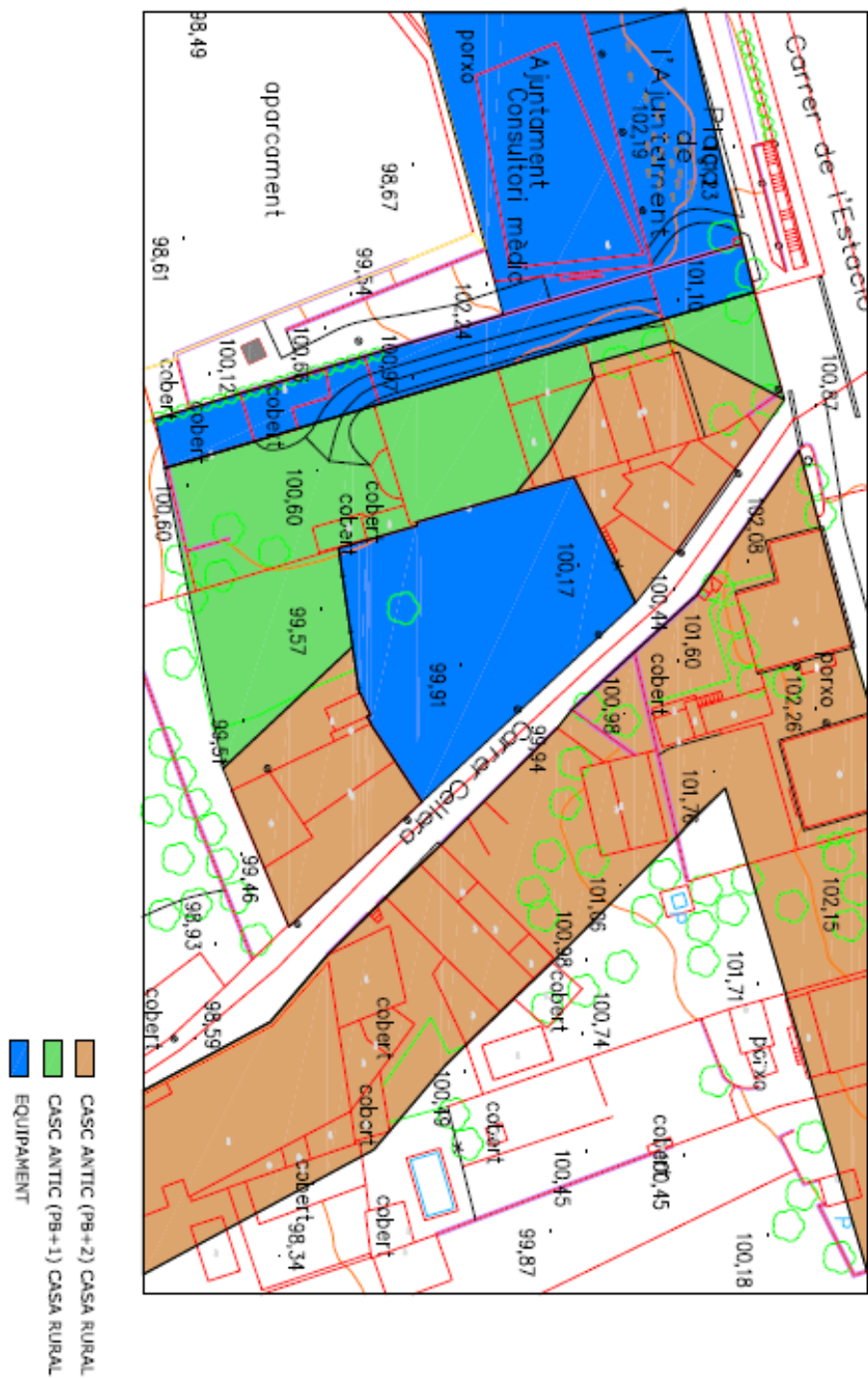
En el punt 9 de la memòria incorporem un estudi que justifica la necessitat d'equipaments públics que té el municipi, inclús que es troba en situació de no complir els estàndards establerts per la llei d'urbanisme. Segurament en una futura revisió del planejament aquest serà un dels temes a preveure, nosaltres amb aquesta modificació fem un primer pas en aquesta direcció.

### CAPÍTOL 6. 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.



CAPÍTOL 7. PLANEJAMENT PROPOSAT



## MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS QUALIFICACIÓ EQUIPAMENT NUCLI

### **CAPÍTOL 8. 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, i en tot cas es una disminució en dos habitatges.

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

#### INFORME MEDIAMBIENTAL

Aquesta Modificació puntual NO requalifica cap àmbit de Sòl No Urbanitzable. En conseqüència 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

#### 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 una disminució del sostre i per tant no són d'aplicació.

#### INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Les modificacions proposades en aquest document comporten conseqüències econòmiques o financeres ja que està previst l'expropiació de mutu acord de la parcel·la que es qualifica com a equipament.

## **CAPÍTOL 9. JUSTIFICACIÓ NECESSITAT D'EQUIPAMENTS AL MUNICIPI**

L'objectiu de la modificació serà possibilitar la implantació d'un edifici d'equipaments.

En tot el casc antic no trobem una parcel·la d'aquesta superfície i sense edificar, l'estructura industrial del municipi fa que els equipaments els tinguem sempre en situació llunyana als nuclis de població.

Per tal de justificar la necessitat equipaments públics que té el municipi, s'ha realitzat una estudi del sostre potencial total del municipi, diferenciant els residencial del industrial o de serveis i també s'han calculat les superfícies actuals i potencials d'equipaments per tal de valorar el compliment dels estàndards establerts per la llei d'urbanisme.

L'article 58.1.f de la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que el Pla haurà de delimitar espais lliures en una proporció de 20m<sup>2</sup> per a cada 100m<sup>2</sup> de sostre admès pel planejament urbanístics per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic. Per analogia, respecte als equipaments s'han de preveure en una proporció de 20m<sup>2</sup> per a cada 100m<sup>2</sup> de sostre admès pel planejament urbanístics per a ús residencial i en una futura revisió del planejament aquest serà un dels temes a preveure, nosaltres amb aquest modificació fem un primer pas en aquesta direcció.

Per fer el càlcul s'ha diferenciat el sòl urbà i el sòl urbanitzable, també s'han diferenciat els sòls destinats a residencial i als destinats a industrial.

Els valors reals i potencials obtinguts s'han comparat els resultants d'aplicar els standarts en sòl residencial de 20 m<sup>2</sup> de sòl d'equipaments per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre i el 5 % de la superfície i en sòl no residencial de 5 m<sup>2</sup> de sòl d'equipaments per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre i el 5 % de la superfície

# MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS QUALIFICACIÓ EQUIPAMENT NUCLI

<b>SÒL URBÀ</b>						
ÀMBIT	TIPUS	SUP ÀMBIT	SOSTRE ÀMBIT	SUP EQUIP		
CASC URBÀ	RES	222.444,00	166.752,00	30.715,00		
PE AMPLIAICIÓ CASC	RES	30.683,00	18.400,00	1.500,00		
PE ABRAS	RES	4.665,00	5.861,00	0,00		
UA3	RES	63.694,00	13.440,00	1.000,00		
UA4 (parcial)	RES	52.940,00	20.733,00	2.340,00		
UA6	RES	30.464,00	15.780,00	1.256,00		
UA7	RES	8.508,00	4.200,00	0,00		
UA11	RES	11.642,00	5.500,00	0,00		
UA13	RES	13.031,00	6.677,00	516,00		
		438.071,00	257.343,00	37.327,00		
ÀMBIT	TIPUS	SUP ÀMBIT	SOSTRE ÀMBIT	SUP EQUIP		
UA1	INDUST	35.786,00	28.162,00	0,00		
UA2	INDUST	15.991,00	17.177,00	0,00		
UA4 (parcial)	INDUST	158.820,00	82.457,00	7.020,00		
UA5	INDUST	11.244,00	4.500,00	0,00		
UA12	INDUST	43.569,00	36.800,00	0,00		
UA14	INDUST	28.619,00	13.873,00	0,00		
UA15	INDUST	82.949,00	62.445,00	3.176,00		
UA16	INDUST	14.990,00	22.558,00	0,00		
UA18	INDUST	38.191,00	16.003,00	2.267,00		
		430.159,00	283.975,00	12.463,00		
<b>SÒL URBANITZABLE</b>						
ÀMBIT	TIPUS	SUP ÀMBIT	SOSTRE ÀMBIT	SUP EQUIP		
PP CENTRAL (parcial)	RES	114.824,00	57.412,00	3.991,00		
PP6	RES	87.497,00	41.998,00	6.588,00		
PP7	RES	58.109,00	28.473,00	5.694,00		
PP8 (parcial)	RES	18.313,00	10.000,00	0,00		
		278.743,00	137.883,00	16.273,00		
ÀMBIT	TIPUS	SUP ÀMBIT	SOSTRE ÀMBIT	SUP EQUIP		
PP CENTRAL	INDUST	650.672,00	325.335,00	22.618,00		
PP3	INDUST	81.068,00	44.587,00	4.053,00		
PP4	INDUST	258.090,00	107.873,00	12.904,00		
PP5	INDUST	168.229,00	42.074,00	8.414,00		
PP8 (parcial)	INDUST	420.715,00	210.000,00	17.188,00		
PP9	INDUST	116.990,00	52.645,00	5.849,00		
		1.695.764,00	782.514,00	71.026,00		
<b>MUNICIPI</b>						
ÀMBIT	TIPUS	SUP ÀMBIT	SOSTRE ÀMBIT	SUP EQUIP REALITAT	5% EQUIP	20/100 5/100
	RES	716.814,00	395.226,00	53.600,00	35.840,70	79.045,20
	INDUST	2.125.923,00	1.066.489,00	83.489,00	106.296,15	53.324,45
	TOTAL	2.842.737,00	1.461.715,00	137.089,00	142.136,85	132.369,65

## MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS QUALIFICACIÓ EQUIPAMENT NUCLI

Si analitzem els resultats veiem que en sòl residencial el sòl potencial destinat a equipaments supera el 5% però està força per sota dels 20 m2 de sòl per 100 m2 de sostre; en sòl no residencial el sòl potencial destinat a equipaments no supera el 5% però està sobre dels 5 m2 de sòl per 100 m2 de sostre; en la anàlisi conjunta de tot el municipi veiem que la superfície d'equipaments no arriba a l'estàndard del 5 %.

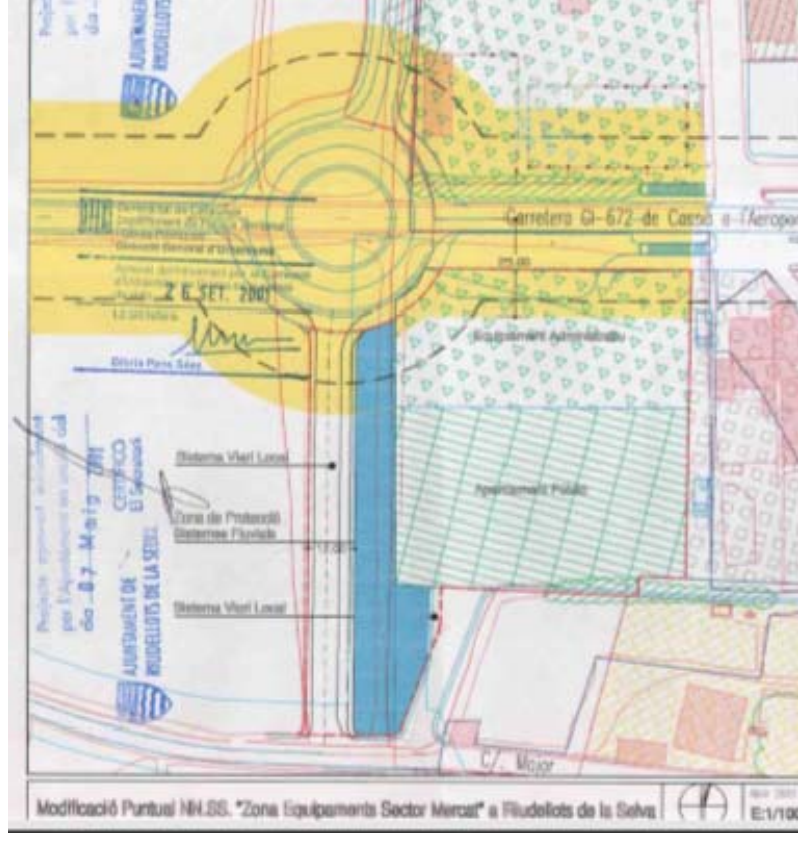
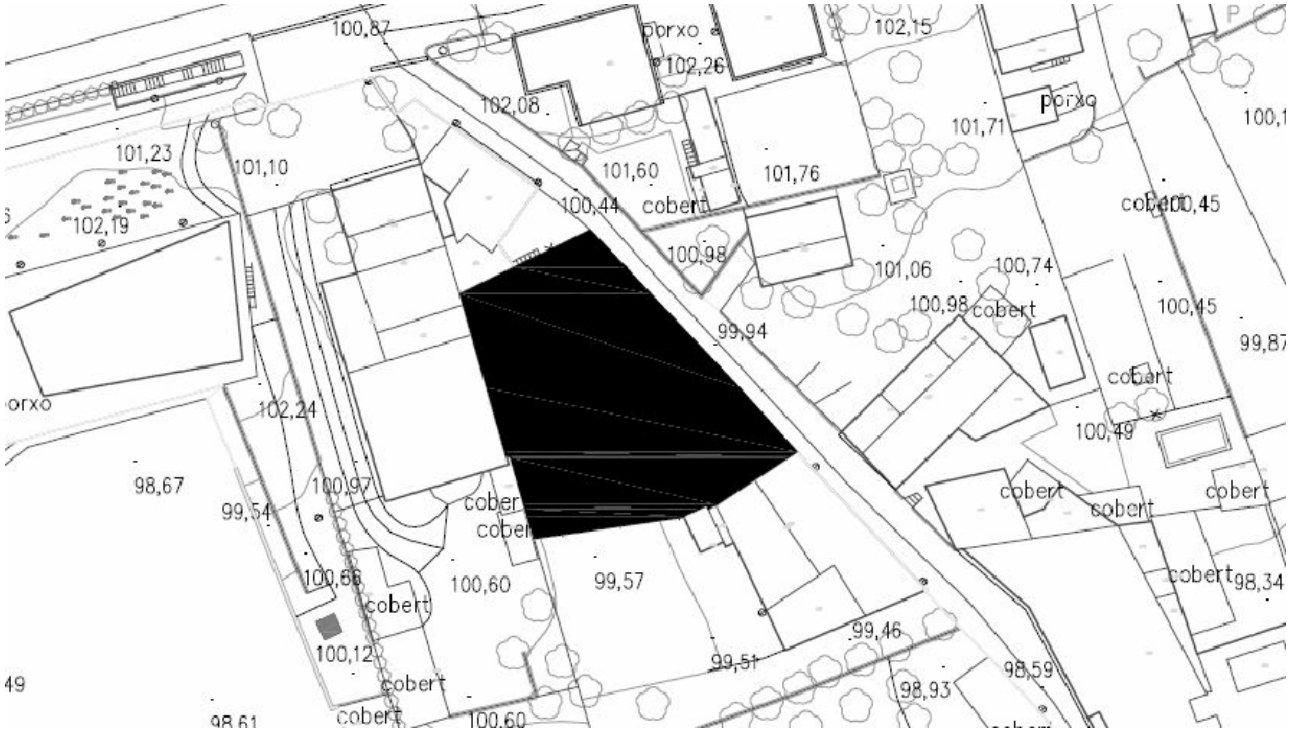
D'aquest anàlisi veiem que tenim una mancança d'uns 5 mil metres quadrats d'equipaments per tal d'estar als estàndards previstos en la Llei d'urbanisme

Riudellots de la Selva, desembre de 2021

Jaume Corominas i Blanch  
Arquitecte, col·legiat número 26.757-0 del COA de Catalunya

# MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS QUALIFICACIÓ EQUIPAMENT NUCLI

## TÍTOL II. PLÀNOLS



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES  
DEL MUNICIPI DE RIUDELLOTS DE LA SELVA  
QUALIFICACIÓ EQUIPAMENT NUCLI ANTIC**

Nº PLÀNOL: NUM 1

PLÀNOL: SITUACIÓ

**PROMOTOR:**  
Excm. Ajuntament  
RIUDELLOTS DE LA SELVA

**ARQUITECTE:**  
Jaume Corominas Blanch  
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

ESCALA: 1/500

DATA: **DESEMBRE 2021**

