



**AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA**

**Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament**

**Àmbit de la unitat d'actuació 1 FRIUSA**

Setembre 2013

## ÍNDEX

I.	MEMORIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.....	4
1.	Situació i àmbit d'actuació .....	4
2.	Objecte de la modificació .....	4
3.	Conveniència i oportunitat .....	4
4.	Formulació i tramitació .....	5
5.	Marc urbanístic i legal.....	6
6.	Descripció i justificació de la modificació .....	6
II.	NORMATIVA URBANÍSTICA .....	8
1.	Normativa vigent.....	8
2.	Normativa proposada .....	9
III.	PLANOLS .....	12



# **I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA**

## **1. Situació i àmbit d'actuació**

L'àrea objecte de la present modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva es troba situada en l'extrem nord del municipi de Riudellots de la Selva en la comarca de la Selva, a tocar dels municipis de Fornells de la Selva i d'Aiguaviva.

L'àmbit territorial és assenyalat gràficament en els plànols del present document urbanístic i correspon als terrenys de propietat de l'escorxador industrial FRIUSA, a tocar la carretera N-II. En concret la modificació fa referència a la unitat d'actuació 1 Friusa, delimitada pel planejament general vigent.

## **2. Objecte de la modificació**

La present modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva té dues finalitats. D'una part es proposa establir les separacions en el límit de parcel·la respecte les edificacions, concretant així un paràmetre fonamental de la zona establerta pel pla. D'altra part es proposa possibilitar una edificació elevada per sobre del vial que separa les dos parcel·les de la mateixa activitat, que permeti la connexió d'aquestes.

La finalitat de la modificació és la de permetre millorar el funcionament de l'activitat industrial existent, que l'empresa Friusa ve desenvolupant en aquest municipi.

## **3. Conveniència i oportunitat**

L'article 97.1 del Text refós de la Llei d'Urbanisme disposa que les propostes de modificació d'una figura del planejament han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i la oportunitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

La conveniència i oportunitat de la proposada es fonamenta d'una banda en l'interès d'establir de forma precisa el paràmetre corresponent a la separació de les edificacions al límit de la parcel·la, completant d'aquesta manera les condicions d'edificació necessàries per l'obtenció de les corresponents llicències d'edificacions que se'n derivin.

Pel que fa al segon objecte de la modificació, que fa referència a la possibilitat de construir un edifici pont entre les dues parcel·les de la mateixa propietat, la

oportunitat es fonamenta en la necessitat de facilitar l'ampliació de l'activitat industrial existent, reconeguda pel mateix planejament general del municipi, possibilitant el seu funcionament i l'adequació a les normatives i legislacions extracomunitàries.

La confluència dels interessos públics i privats exposats justifica la iniciativa i la oportunitat de la modificació plantejada.

#### **4. Formulació i tramitació**

El present document de modificació puntual de les Normes Subsidiàries del planejament de Riudellots de la Selva es presenta de conformitat i als efectes previstos a l'article 101.3 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Així, d'acord amb el que disposa l'article 76.2 de la mateixa legislació urbanística en relació a l'article 96, la modificació està promoguda per l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, a petició de Friusa, i es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

La redacció del document està realitzada per tècnic competent en virtut del que estableix la disposició addicional tretzena del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Pel que fa a la tramitació de l'expedient queda regulada pel que disposa l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme en relació a l'article 96 de la mateixa Llei. Les aprovacions inicial i provisional pertocuen a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva i l'aprovació definitiva a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona. Tanmateix, atesa la naturalesa de la modificació que afecta a un sòl urbà consolidat, no procedeix sol·licitar cap informe en atenció als objectius de la modificació proposada.

Finalment, atenent als objectius proposats per la present modificació i donada l'entitat menor d'aquesta, no requereix ni l'aportació de cap documentació ambiental, ni cap estudi de la mobilitat generada, d'acord amb el que estableix la legislació aplicable. Tanmateix, la modificació, tal com s'exposa, no comporta un increment del sostre edificable, ni de la intensitat dels usos i per tant no requereix de la documentació establerta per l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Igualment en no comportar cap increment del sostre respecte l'atorgat pel planejament vigent, no requereix ni l'increment de les reserves per a sistemes urbanístics, ni cap cessió en relació a l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que disposen els articles 99.3 i 100 de la mateixa Llei

## **5. Marc urbanístic i legal**

El marc urbanístic i legal ve donat, d'una banda pel que disposa la legislació catalana d'aplicació, mitjançant el Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament que desplega la Llei d'Urbanisme.

D'altre banda resulten d'aplicació les vigents Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Riudellots de la Selva, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 19 de novembre de 1997 i publicades al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 2 d'agost de 1999. Aquest planejament estableix una unitat d'actuació anomenada Friusa, regulada en l'article 86 de la normativa urbanística, que permet l'ampliació de les instal·lacions existents a canvi de efectuar unes cessions d'espais lliures i l'obligació d'urbanitzar un vial intermedi de 10 metres d'amplada. Actualment s'han complert aquestes obligacions de cessió i urbanització.

En l'àmbit objecte de la present modificació resulta d'aplicació, alhora, la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament en l'àmbit de les unitats d'actuació Friusa, Roberlo i Acebsa, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 21 de novembre de 2007 i publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 22 de juny de 2010, als efectes de la seva vigència. Aquest document urbanístic vigent va modificar l'article 73 de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries, tot establint un nou redactat que regula les condicions d'edificació dels tres àmbits industrials aïllats inclosos en tres àrees de gestió urbanística.

La modificació ara proposada contempla la precisió de certs aspectes de l'esmentat article 73 de la normativa urbanística, que serien d'aplicació no obstant exclusivament per l'àmbit de la unitat d'actuació de Friusa.

## **6. Descripció i justificació de la modificació**

L'empresa Friusa es troba en un entorn aïllat, entre els termes municipals de Riudellots de la Selva, d'Aiguaviva i de Fornells de la Selva, al sud de l'àrea metropolitana de Girona. Es tracta d'una indústria càrnica, tipus escorxador en funcionament des dels anys 70 de segle passat, d'importància en el sector càrnic de les comarques gironines.

Els planejaments urbanístics dels diferents municipis, en atenció a d'importància i dimensió de les instal·lacions existents, han reconegut l'interès d'aquesta activitat, classificant-la com a sòl urbà. De fet el municipi de Riudellots de la Selva, ja va contemplar aquesta classificació de sòl urbà en les

Normes Subsidiàries aprovades l'any 1997, delimitant no obstant un àmbit de gestió urbanística, amb la finalitat de possibilitar l'ampliació de les instal·lacions en una nova parcel·la a llevant de les edificacions inicials, separada per un vial de 10 metres d'amplada, tot condicionant el seu desenvolupament a l'obligació d'efectuar les corresponents cessions dels espais lliures i a la urbanització del vial.

Actualment, l'empresa Friusa, per tal de poder desenvolupar adequadament l'activitat d'escorxador, adaptant-se a les estrictes normatives d'activitats extracomunitàries, requereix ampliar les instal·lacions existents en la parcel·la situades a llevant de l'antic camí, amb unes condicions òptimes de control de qualitat, requerides per les normatives vigents. A tal efecte es fa necessari la construcció d'un edifici pont, de 5 metres d'amplada i un gàlib lliure respecte el vial públic de 5 metres, que permeti la interconnexió entre les actuals instal·lacions i la futura ampliació. Tanmateix, per tal de facilitar el desenvolupament de les llicències d'edificació i un cop resten precisats els paràmetres urbanístics de la zona industrial pel planejament vigent, cal definir la separació mínima de les edificacions als límits de parcel·les. Estranyament el planejament vigent difereix en el temps la concreció d'aquest paràmetre, especificant que serà un document de planejament derivat (pla de millora urbana) la figura adequada.

Donat l'estat de consolidació de la parcel·la, i amb coherència amb el que ja preveuen els planejaments aprovats i vigents dels municipis veïns, es proposa definir una separació mínima de 5 metres a totes les partions, excepte en la façana situada en la illa a ponent del vial intermedi, a on les edificacions existents es troben alineades en aquest.

Les modificacions proposades, suposen un ajust i una concreció de les condicions d'edificació, sense permetre en cap cas l'increment dels paràmetres d'edificabilitat i de volum màxim definits per la normativa vigent. A tal efecte el sostre derivat de l'edifici pont comptabilitza com a sostre edificable i per tant s'ha de descomptar de l'edificabilitat màxima permesa en la zona industrial afectada.

Pere Fina Segura,

Arquitecte

Riudellots de la Selva, setembre 2013

## II. NORMATIVA URBANÍSTICA

### 1. Normativa vigent

L'article 73 de la normativa urbanística vigent, resultat de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Riudellots de la Selva, aprovada per la Comissió d'urbanisme de Girona el 21 de novembre de 2007, disposa:

*Article 73 – Condicions d'edificació*

*Industrial derivat de les Uu. Aa. FRIUSA, ROBERLO I ACEBSA.*

*Dins aquest àmbit, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, etc) i la instal·lació dels mitjans necessaris per la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars) requereix de la resolució favorable de la Direcció General de Aviacion Civil (DGAC) conforme els articles 29 i 30 del Decret sobre Servituds Aeronàutiques.*

*Alçada màxima:*

*L'alçada màxima de l'edificació a fer serà de 12 m (dotze metres), sense fixació especificada del numero de plantes. Tanmateix l'alçada reguladora es podrà superar amb instal·lacions singulars vinculades amb l'activitat, sempre que sigui justificat pel provés de fabricació i en cap cas sobrepassin els 25 m d'alçada total. Les noves instal·lacions singulars que superin l'alçada reguladora hauran de complir les condicions següents:*

- 1. Es disposaran al voltant de les edificacions principals existents dels sectors o com a ampliació de les mateixes.*
- 2. Sempre que les infraestructures ho permetin es situaran a la part posterior de les finques.*
- 3. Les construccions no ultrapassaran la cota de 176 metres sobre el nivell del mar.. En el cas que les construccions previstes superin la cota esmentada o es trobin en valors pròxims serà necessari un nou informe vinculant de la Direcció General de Aviacion Civil.*

*Ocupació de parcel·la:*

*Serà del 75% de la parcel·la neta.*

*Les instal·lacions singulars que superin l'alçada reguladora computaran com a ocupació i en cap cas suposaran més del 20% de la ocupació de l'edificació industrial principal.*

Edificabilitat:

*Serà d'1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcel·la neta amb un volum màxim de 9m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (nou metres cúbics per metre quadrat).*

Usos:

*En aquest sentit serà equiparable als usos industrials permesos en el Polígon de Riudellots Sectors Ponent i Central.*

Distàncies a perímetre:

*Serà especificat en un pla de millora d'ordenació de volums de l'ampliació.*

*Les noves instal·lacions singulars que superin l'alçada reguladora en tot cas respectaran els límits de separació de parcel·la establerts per l'ordenació general de l'àmbit, i com a mínim aquesta serà igual a la meitat de l'alçada total (en el punt més alt de la instal·lació) de l'element singular.*

## **2. Normativa proposada**

Com a resultat de la present modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament, l'article 73 passa a tenir la següent redacció:

### Article 73 – Condicions d'edificació

Industrial derivat de les Uu. Aa. FRIUSA, ROBERLO I ACEBSA.

Dins aquest àmbit, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, etc) i la instal·lació dels mitjans necessaris per la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars) requereix de la resolució favorable de la Direcció General de Aviación Civil (DGAC) conforme els articles 29 i 30 del Decret sobre Servituds Aeronàutiques.

Alçada màxima:

L'alçada màxima de l'edificació a fer serà de 12 m (dotze metres), sense fixació especificada del numero de plantes. Tanmateix l'alçada reguladora es podrà superar amb instal·lacions singulars vinculades amb l'activitat, sempre que sigui justificat pel provés de fabricació i en cap cas sobrepassin els 25 m

d'alçada total. Les noves instal·lacions singulars que superin l'alçada reguladora hauran de complir les condicions següents:

4. Es disposaran al voltant de les edificacions principals existents dels sectors o com a ampliació de les mateixes.
5. Sempre que les infraestructures ho permetin es situaran a la part posterior de les finques.
6. Les construccions no ultrapassaran la cota de 176 metres sobre el nivell del mar.. En el cas que les construccions previstes superin la cota esmentada o es trobin en valors pròxims serà necessari un nou informe vinculant de la Direcció General de Aviación Civil.

#### Ocupació de parcel·la:

Serà del 75% de la parcel·la neta.

Les instal·lacions singulars que superin l'alçada reguladora computaran com a ocupació i en cap cas suposaran més del 20% de la ocupació de l'edificació industrial principal.

#### Edificabilitat:

Serà d'1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcel·la neta, amb un volum màxim de 9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (nou metres cúbics per metre quadrat).

#### Usos:

En aquest sentit serà equiparable als usos industrials permesos en el Polígon de Riudellots Sectors Ponent i Central.

#### Distàncies a perímetre:

Serà especificat en un pla de millora d'ordenació de volums de l'ampliació.

Les noves instal·lacions singulars que superin l'alçada reguladora en tot cas respectaran els límits de separació de parcel·la establerts per l'ordenació general de l'àmbit, i com a mínim aquesta serà igual a la meitat de l'alçada total (en el punt més alt de la instal·lació) de l'element singular.

#### Condicions específiques per a la UA FRIUSA:

La distància al perímetre de la parcel·la és d'un mínim de 5 metres en tots els límits, excepte pel que fa a la façana amb edificació alineada a carrer situada en la illa edificada a ponent del vial intermedi, en la qual es podrà mantenir l'alineació a vial existent.

Es possibilita la construcció d'un edifici pont entre les dues parcel·les separades pel vial intermedi, amb una amplada màxima de 5 metres, una alçada lliure entre forjats de 2.50 metres, tot deixant un gàlib lliure respecte la rasant del vial de 5 metres. Aquesta construcció comptabilitza als efectes de l'edificabilitat i la ocupació màxima establertes per la zona.