



Ajuntament de Riudellots de la Selva

Títol del projecte:

**Modificació puntual de les Normes Subsidiàries
de Planejament de Riudellots de la Selva,
del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou'**

- Document per a l'aprovació inicial -

Actuació:

2213.3 Hostal Nou

Municipi i comarca:

Riudellots de la Selva (Selva)

Redactor:

INSTITUT CATALÀ DEL SÒL. Direcció de Projectes

Data:

Novembre 2022

Contingut del llibre:

DOCUMENT 1. Resum per a l'exposició pública
DOCUMENT 2. Memòria
DOCUMENT 3. Normes urbanístiques

Preàmbul

La present Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', (**MpNSP SAE Hostal Nou**, d'ara endavant) es redacta d'acord amb l'article 117 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant, D 305/2006), segons el qual, la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics "se subjecten al mateix procediment que la seva formació".

Taula de contingut

DOC 1 Resum per a l'exposició pública

Introducció.....	7
1. Delimitació dels terrenys subjectes a suspensió de llicències.....	7
2. Resum de l'abast de les determinacions de la Modificació	8

DOC 2 Memòria

1. Antecedents.....	13
2. Formulació del document.....	17
2.1. Iniciativa i formulació.....	17
2.2. Procediment.....	18
2.3. Contingut documental.....	19
3. Memòria de la informació.....	21
3.1. Situació dels terrenys objecte de la Modificació	21
3.2. Marc legal de referència	23
3.3. Situació respecte el planejament vigent	23
3.3.1. Legislació territorial.....	23
3.3.2. Legislació urbanística.....	27
3.3.3. Altra legislació urban.: Catàleg de Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable	32
3.4. Característiques naturals del territori.....	35
3.5. Estructura de la propietat.....	35
3.6. Tractament legal dels ocupants	37
3.7. Situació respecte les servituds de l'Aeroport de Girona- Costa Brava.....	38

4. Memòria de l'actuació	41
4.1. Objectius de la Modificació	41
4.2. Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació.....	41
4.3. Justificació de l'ampliació del sòl de l'àrea especialitzada existent (en els termes de l'article 3.14 de les normes d'ordenació territorial del PTPCG).....	43
4.4. Descripció de la delimitació del sector 'Hostal Nou'	45
4.5. Descripció de la proposta d'ordenació.....	46
4.5.1. Descripció general de la proposta	46
4.5.2. Descripció de la proposta de concreció volumètrica de les naus del SAE. Alçades	50
4.5.3. Descripció del sòl públic de cessió	51
4.5.4. Descripció de les obres d'urbanització i serveis	56
4.5.5. Vinculació de terrenys fora sector (per a la connectivitat del sector)	64
4.5.6. Imatge de conjunt (no normativa)	66
4.5.7. Justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible, de les directrius per al planejament urbanístic, i de l'avaluació ambiental i plans i programes.....	67
4.5.8. Justificació de l'avaluació de la mobilitat generada	68
4.5.9. Acompliment de l'article 99 del DL 1/2010	70
4.5.10. Acompliment de les determinacions paisatgístiques establertes en els plànols d'ordenació del PDUSUG i l'article 6.7 de la normativa	71
4.5.11. Acompliment i incorporació de la perspectiva de gènere en l'ordenació.....	72
4.6. Execució urbanística del planejament	74
4.6.1. Sistema d'actuació i administració actuant.....	74
4.6.2. El Projecte de reparcel·lació i aprofitament urbanístic	74
4.6.3. El Projecte d'obres d'urbanització.....	74
4.6.4. Agenda de l'actuació.....	74
5. Avaluació econòmica i financera	75
5.1. Estudi del cost de les obres d'urbanització i repercussió per m2.....	75
5.2. Estudi i justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació	76
5.3. Informe de sostenibilitat econòmica.....	77
6. Quadre de dades	79
6.1.1. Quadre de dades de sòl. Zonificació proposada	79
6.1.2. Quadre de sòl i sostre net de les parcel·les. Parcel·lació proposada	79
Annex 1: Informe de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC)	81

DOC 3 Normes urbanístiques

Títol 1. Disposicions generals

- Capítol 1. Definició, contingut i vigència
- Capítol 2. Gestió, desenvolupament i execució

Títol 2. Règim urbanístic del sòl

- Capítol 1. Disposicions generals
- Capítol 2. Determinacions per als sistemes
- Capítol 3. Determinacions per a les zones

Títol 3. Normativa de caràcter ambiental

DOC 4 Plànols

- Plànols d'Informació.**
- I1. Emplaçament
 - I2. Estat actual: ortofotomapa dels terrenys
 - I3a. Descripció del planejament vigent: classificació dels terrenys
 - I3b. Descripció del planejament vigent: qualificació dels terrenys
 - I4. Topogràfic, cadastral i preexistències
 - I5a. *Servidumbres Aeropuerto de Girona: según RD 378/1988*
 - I5b. *Servidumbres Aeropuerto de Girona: actuales Plan Director*
 - I5c. *Servidumbres Aeropuerto de Girona: desarrollo previsible*
 - I5d. *Servidumbres Aeropuerto de Girona: afecciones acústicas*
- Plànols d'Ordenació.**
- O1. Zonificació proposada
 - O2. Ordenació de l'edificació i parcel·lació proposada
 - O2b. Concreció volumètrica naus (plànol no normatiu)
 - O3. Comparativa espais lliures públics: planej. vigent i proposat
 - O4a. Vialitat: planta
 - O4b. Vialitat: perfils longitudinals
 - O5. Imatge de conjunt (plànol no normatiu)
- Plànols de Xarxes.**
- X1. Xarxa de Pluvials: existent i projectada
 - X2. Xarxa de Sanejament residuals: connexió a xarxa i projectada
 - X3. Xarxa d'Abastament aigua potable i xarxa de reg de les zones verdes
 - X4. Xarxa de Subministrament elèctric en BT i MT: existent i projectada
 - X5. Xarxa de Telecomunicacions: existent i projectada
 - X6. Vinculació de terrenys fora sector

DOC 5 Titularitat de les finques afectades

DOC 6 Estudi Ambiental Estratègic (EAE)

DOC 7 Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG)

DOC 8 Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic (EIIP)

planejament



Ajuntament de Riudellots de la Selva

Títol del projecte:

Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou'

Document 1: Resum de la documentació per a la informació pública

Introducció

El present Resum del document per a la informació pública de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', (**MpNSP SAE 'Hostal Nou'**; d'ara endavant) dóna compliment a l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en tant que, conté un document comprensiu dels extrems següents:

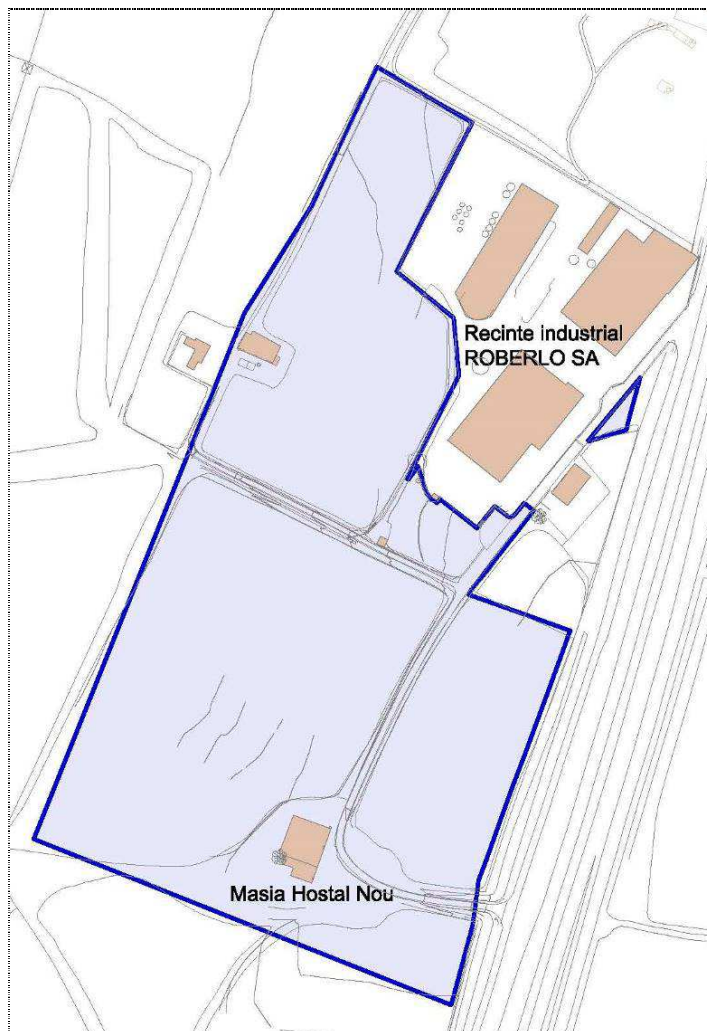
Primer. Plànol de delimitació dels terrenys subjectes a suspensió de llicències d'activitats i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti d'una modificació de planejament, resum d'aquesta alteració.

1. Delimitació dels terrenys subjectes a suspensió de llicències

Se suspèn l'atorgament de noves llicències d'activitats en els terrenys inclosos en aquesta Modificació. Els efectes de la suspensió s'extingiran definitivament un cop aprovada definitivament la present Modificació.

A continuació, es mostra, en límit de color blau, els terrenys subjectes a suspensió de noves llicències d'activitats i tramitacions:



2. Resum de l'abast de les determinacions de la Modificació

2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació

El Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines – PTPCG – aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010, categoritza gran part del territori situat entre l'autopista AP-7 i l'autovia A-2 de *sòl de protecció preventiva*, sens perjudici que mitjançant el planejament general municipal i en el marc de les estratègies del PTPCG estableix per a cada assentament, es pugui delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades si s'escau.

En aquest sentit s'hi poden desenvolupar actuacions d'interès territorial en aquelles àrees de sòl de protecció preventiva que no estiguin especialment protegides per raons d'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal, com és el cas dels terrenys que ens ocupa.

Així mateix, l'ampliació de *l'àrea especialitzada on es situa la U.A Roberlo* pot ser objecte d'extensió mitjançant l'ocupació del sòl confrontant de protecció preventiva.

2.2. Objectius i determinacions de la Modificació

Els objectius de la modificació són els següents:

- Delimitar un sector de sòl urbanitzable i definir els paràmetres bàsics d'aquest nou àmbit, en el sentit de configurar la unitat de gestió adequada i necessària per garantir el desenvolupament efectiu aquest futur sector d'activitats econòmiques proposat 'Hostal Nou'.
- Aportar sòl per desenvolupar activitats econòmiques, necessari per a cobrir la demanda actual del municipi, i en aquest sentit ampliar la disponibilitat de sòl al voltant del sector industrial existent, afavorint la cohesió i consolidació de la trama industrial.
- Configurar una reordenació del sector industrial existent, en un sector d'activitats econòmiques de major mida, que pot representar un important potencial per la seva situació estratègica enfront de l'eix viari de l'A2.
- Afavorir els principis de compacitat i sostenibilitat atès que el futur sector s'ubica a tocar el sòl industrial consolidat que conjuntament amb el futur desenvolupament, comportarà la creació d'un continu industrial que afavoreix el millor aprofitament de la xarxa de serveis i la sinèrgia de les activitats que s'hi desenvolupen.
- Garantir una millor funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes i els equipaments, i en aquest sentit incloure la masia de l'Hostal Nou en aquest àmbit, en tant que es tracta una edificació d'interès històric per a Riudellots, únic exponent d'hostal situat a peu del Camí Reial (Camí Ral), tot garantint-ne la seva preservació mitjançant la qualificació de sòl d'equipament públic, i així enaltir aquest espai envoltant-lo de les noves zones verdes públiques.

2.3. Formulació i documentació de la Modificació

La present Modificació conté la següent documentació:

- Document 1: Resum del document per a la informació pública
- Document 2: Memòria
- Document 3: Normes urbanístiques
- Document 4: Plànols
- Document 5: Titularitat de les finques afectades
- Document 6: Estudi Ambiental Estratègic (EAE)
- Document 7: Estudi de la Mobilitat Generada (EAMG)
- Document 8: Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic (EIIP)

2.4. Descripció de la Modificació

L'ampliació de l'àrea especialitzada on es situa la U.A. Roberlo, es realitza mitjançant la delimitació dels terrenys contigus en grau de planejament derivat. Així es defineixen:

- les zones ús privat per al creixement d'activitat econòmica, que en són dos: la de tipus industrial (color violeta) i l'àrea d'aparcament privat (color beix), amb les respectives característiques particulars descrites als articles 20 i 21 de les normes del Doc.núm.2.
- la resta de terrenys tindran destí públic: equipament públic (color blau clar), zones verdes (color verd) i vials.

Aquestes qualificacions s'identifiquen gràficament en el plànol d'ordenació O.1. *Zonificació proposada* indicat a continuació:



Detall del plànol d'ordenació O.1

Aquesta ordenació compacta de la zona de creixement d'activitat econòmica, comporta redistribuir les zones verdes de sòl urbà consolidat obtingudes per cessió en el desenvolupament de l'antiga U.A. Roberlo, per tal d'agrupar-les al voltant del mas Hostal Nou i millorar la seva funcionalitat.

Així doncs l'ordenació del sector 'Hostal Nou' s'estableix en única figura de planejament, la present MpNSP, que amb detall de planejament derivat permetrà la transformació efectiva de tots els terrenys de l'àmbit d'actuació, tant dels classificats actualment de no urbanitzable com de les peces que ja són urbà consolidat.

2.5. Execució urbanística del planejament

L'execució del planejament urbanístic requereix l'aprovació d'un projecte més detallat que sigui exigible, que en el cas que ens ocupa, es tracta de l'aprovació definitiva del corresponent Projecte d'obres d'urbanització que executa el sector 'Hostal Nou', que es tramita amb simultaneïtat amb la present Modificació.

Les obres d'urbanització hauran d'estar iniciades en el termini màxim de 1 any des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte d'obres d'urbanització.

planejament



Ajuntament de Riudellots de la Selva

Títol del projecte:

**Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament
de Riudellots de la Selva del sector d'activitats econòmiques
'Hostal Nou'**

Document 2: Memòria

1. Antecedents

En data 21 d'octubre de 2016, l'Ajuntament de Riudellots de la Selva va iniciar els tràmits de modificació puntual del planejament general vigent amb la tramitació de la documentació de l'Avanç de planejament de la **MpNSP SAE 'Hostal Nou'**, que redactat per l'Incasòl, fou tramès a als departaments competents en matèria de medi ambient i urbanisme, a l'efecte del previst a l'article 86 bis i a la Disp.Trans.18a del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel DL 1/2010. Aquest Avanç de Pla va considerar 3 alternatives de delimitació de l'àmbit, per tal de donar compliment a les demandes actual/futura de sòl d'activitats econòmiques de la zona:



La delimitació de l'àmbit escollida fou l'Alternativa 1 – de superfície aprox. 5 Ha.

Als efectes de la tramitació de l'Avanç de Pla, es disposen dels informes següents:

- En data 23 de desembre de 2016, l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona (OTAA, d'ara endavant) va elaborar el Document d'Abast amb els criteris, objectius i principis ambientals, per a la seva incorporació a l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) de la **MpNSP SAE 'Hostal Nou'**, amb les respostes rebudes dels ens consultats següents:
 - o Agència Catalana de l'Aigua (ACA). Demarcació Territorial de Girona del Departament de Territori i Sostenibilitat. [Informe de data 22/05/2015].
 - o Protecció Civil. Serveis Territorials del Departament d'Interior. [Informe de data 13/12/2016].
 - o Cultura. Serveis Territorials del Departament de Cultura a Girona. [Informe de data 12/12/2016].

La incorporació de les valoracions de la OTAA en el Document d'Abast d'EAE i les determinacions de la resta d'administracions consultades que han emès informe vinculant per raó de llurs competències, han estat integrades i reflectides en el present document de MpNSP, i en aquest sentit per una millor comprensió, s'incorpora una taula en l'apartat 1.3 del Document núm.6. al qual s'indiquen què, com i on s'hi han incorporat.

En data 16 de desembre de 2016, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG) va emetre el corresponent Informe territorial i urbanístic al respecte, amb les següents observacions:

1.1. Des del punt de vista territorial,

- 1.1.1. D'acord amb les determinacions establertes en el PTPCG es pot valorar favorablement la proposta, si bé caldria justificar la necessitat de l'ampliació del sòl industrial en els termes assenyalats en l'article 3.14 de les normes d'ordenació territorial.*
- 1.1.2. Cal esmenar la incoherència detectada pel que fa al planejament territorial vigent, en el sentit que part de l'àmbit es troba en el sistema d'espais oberts, en sòls de protecció preventiva.*

1.2. Des del punt de vista urbanístic,

- 1.2.1 D'acord amb les determinacions establertes en el Pla director urbanístic del Sistema Urbà de Girona, i considerant la importància estratègica de l'Àrea especialitzada de l'Aeroport Girona - Costa Brava, la proposta ha de ser coherent amb les actuacions previstes en aquesta àrea de manera que no es desvirtuïn els objectius i funcionalitats pretesos en el Pla director. Tenint en compte que el Pla director assenyalava de forma indicativa els àmbits que conformen aquesta Àrea Especialitzada, i que en aquest cas es tracta d'un àmbit contigu a una implantació industrial preexistent, i en una ubicació més allunyada de l'aeroport, es podria valorar adequadament una proposta puntual de nous usos industrials si es justifica respecte a la seva vinculació a les necessitats de l'activitat econòmica preexistent.*
- 1.2.2 D'acord amb les determinacions paisatgístiques establertes en els plànols d'ordenació del PDUSUG i l'article 6.7 de la seva normativa, caldrà que part de les cessions corresponents al desenvolupament del nou sector d'activitat econòmica es concentrin al llarg de l'autovia A2.*
- 1.2.3 Pel que fa a la incorporació de sòls urbans qualificats de zona verda de titularitat pública en l'àmbit de la modificació, s'indica que aquests han de mantenir el seu règim fins que sigui possible materialitzar el canvi en altres sòls amb el mateix règim urbanístic, i sempre que es pugui donar adequat compliment a les exigències que estableix l'article 98.1 del TRLU amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures i zones verdes.*
- 1.2.4 Es valora favorablement la proposta plantejada en el DIE pel que fa a l'equipament de la masia de l'Hostal Nou, amb una previsió d'usos vinculats als valors naturals i paisatgístics de l'entorn. Considerant la seva posició aïllada i la barrera física de l'autovia A2, la modificació haurà de justificar la viabilitat de la proposta des del punt de vista de l'interès públic i social, i garantir la seva connectivitat i accessibilitat des del nucli urbà i àrees residencials properes.*
- 1.2.5 Si bé la proposta manté els paràmetres vigents en la UA adjacent, la modificació haurà d'establir els paràmetres adequats per al desenvolupament del futur sector de sòl urbanitzable: superfície, índex d'edificabilitat brut, alçada màxima, cessions mínimes, etc.*
- 1.2.6 Pel que fa a la documentació gràfica, s'indica que el plànol de planejament vigent i proposta ha de reflectir el règim de sòl i les diverses qualificacions de cadascuna de les parcel·les que conformen l'àmbit.*

D'aquest informe de la CTUG, les dues observacions des del punt de vista territorial indicades per a l'Avanç de Pla - punts 1.1.1 i 1.1.2 - , han estat integrades i reflectides en el present document de MpNSP en els apartats 4.3 i 3.3 de la memòria, respectivament.

D'aquest informe de la CTUG, la resta d'observacions urbanístiques indicades per a l'Avanç de Pla, han estat integrades i reflectides en la present MpNSP en els apartats següents del document:

- *Pel que fa al punt 1.2.1:* s'observa la proposta de nous usos industrials respecte a la seva vinculació a les necessitats de l'activitat econòmica preexistent, en l'apartat 4.3 de la memòria del Doc.núm.1.
- *Pel que fa al punt 1.2.2:* s'observen aquestes determinacions paisatgístiques, en l'apartat 4.5.8 de la memòria del Doc.núm.1.
- *Pel que fa al punt 1.2.3:* s'observa la resposta a aquest punt en l'apartat 4.5.2 de la memòria. A més, cal remarcar que per tal de garantir que no es produeixi disminució del sòl de zona verda classificat de sòl urbà consolidat, es tramitaran simultàniament a la present MpNSP els projectes de reparcel·lació i d'urbanització del sector.
- *Pel que fa al punt 1.2.4:* s'observa la viabilitat ambiental de la proposta en Estudi Ambiental Estratègic (EAE) en el Doc.núm.6.
- *Pel que fa al punt 1.2.5:* s'observen els paràmetres urbanístics bàsics en l'apartat 5.1 de la memòria, i el detall de tots els paràmetres en la normativa urbanística en el Doc.núm.2.
- *Pel que fa al punt 1.2.6:* s'observa aquesta documentació gràfica, en els plànols I.3 i O.3 del Doc.núm.4.

En data 28 de juny de 2017, la Direcció General d'Aviació Civil (DGAC) del Ministeri de Foment va emetre el corresponent informe vinculant en matèria de planejament general, a l'efecte del previst a la Disposició Addicional 2ª del RD 2591/1998, de 4 de desembre, sobre l'Ordenació dels Aeroports d'Interès General i la seva Zona de Servei. Les prescripcions d'aquest informe han estat incorporades a la MpNSP, i l'informe esmentat adjuntat al final d'aquesta memòria com ANNEX 1.

En data 28 de maig de 2018, es va formalitzar el *Conveni de col·laboració urbanística entre l'Ajuntament, l'Institut Català del Sòl, la societat Riuland SL i l'empresa Roberlo SAU, pel desenvolupament i execució d'una àrea d'activitat econòmica al terme municipal de Riudellots de la Selva*. L'edicte d'aprovació fou publicat al BOP de Girona núm. 9 de 12/01/2018.

En data 15 de març de 2021, el Ple de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva va acordar aprovar inicialment la MpNSP 'SAE Hostal Nou', - d'acord amb el contingut del conveni esmentat- , i que es correspon amb el següent àmbit:



En data 1 d'abril de 2021, es va rebre notificació de l'informe de la Secretària-Interventora de l'Ajuntament de Riudellots de la S., on es comunica que la referida aprovació de 15/03/2021 no es considera aprovada atesa la incompatibilitat d'un dels membres del Ple per poder adoptar l'acord.

En data 12 d'abril de 2021, es va celebrar un Ple extraordinari a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva que va acordar revocar l'aprovació inicial de la referida MpNSP de data 15/03/2021.

Amb posterioritat a la revocació de l'aprovació inicial, Roberlo SAU ha manifestat que es troba en plena expansió internacional, que fa palesa la necessitat de dur a terme una ampliació de la capacitat productiva i d'emmagatzematge de la prevista inicialment, i que per tant, fa necessària l'ampliació de major superfícies encara per a dur a terme els objectius del seu Pla d'expansió (vegeu apartat 4.3 de la Memòria de la MpNSP).

En aquest sentit, la present MpNSP configura la reordenació del SAE 'Hostal Nou' en un sector mida més gran. Per tant per a l'ampliació del SAE es considera un àmbit a desenvolupar d'aprox. de 7,5 Ha. que es correspon aprox. amb l'Alternativa 3 de l'Avanç de Pla, abans indicada:



Per tot l'exposat, es tramita novament la MpNSP SAE 'Hostal Nou', per a un àmbit delimitat major superfície – d'aprox. 7,5 Ha.

2. Formulació del document

2.1. Iniciativa i formulació

La **MpNSP SAE 'Hostal Nou'** és una promoció d'iniciativa pública, en tant que és una figura de planejament general, tal com estableix el DL 1/2010 i el seu Reglament.

A tals efectes, de comú acord entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Riudellots de la Selva:

- **L'Ajuntament de Riudellots de la Selva** promou i formula la present Modificació, atès que correspon formular els plans d'ordenació urbanística municipal als ajuntaments, de conformitat amb l'article 76.2 del Decret Legislatiu 1/2010.
- **L'Institut Català del Sòl** redacta la present Modificació, atès que aquest Institut té entre les seves funcions:
 - adoptar mesures de suport, tant tècnic com econòmic i financer per a impulsar la finalització de processos d'urbanització, de conformitat amb l'article 3.1.g) de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'Institut Català del Sòl.
 - la gestió urbanística en execució dels plans propis o assumits com a tals, mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació establerts en la legislació urbanística vigent, de conformitat amb l'article 3.1.r) de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'Institut Català del Sòl.

2.2. Procediment

D'acord amb l'article 96 del DL 1/2010, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Atès que el present document tracta d'una modificació d'un planejament general, les pautes procedimentals per a la seva tramitació es corresponen amb les mateixes que les establertes per la formació de planejament general, de conformitat a l'article 85 del DL 1/2010 referit a la tramitació de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

- D'acord amb l'article 85, apartats 1, 4, 5 i 7, del DL 1/2010, **l'aprovació inicial i provisional** del planejament general quan afecta a un únic municipi **pertoca a l'Ajuntament** corresponent.
- Un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'ha de posar a informació pública durant el termini de 45 dies - atesa l'avaluació ambiental d'acord amb l'art.115.c) del D305/2006-. Simultàniament al tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, que han d'emetre el preceptiu informe, com són:
 - o Informe urbanístic i territorial previ a l'aprovació provisional (emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, CTUG)
 - o Resolució de la memòria ambiental - Declaració ambiental estratègica (emès per l'Òrgan ambiental)
- Un cop la MpNSP hagi estat aprovada provisionalment per part de l'Ajuntament, aquest enviarà tota la documentació al *Departament de Territori*, per tal que la CTUG faci l'Informe previ favorable (art.98 del DL 1/2010. Tràmit de zones verdes) i ho elevi a la comissió de territori pertinent, que és la Comissió de Territori de Catalunya (CTC).

D'acord amb l'article 98 del DL 1/2010, **l'aprovació definitiva** de la MpNSP **pertoca a la Comissió de Territori de Catalunya (CTC)**. Pel cas que ens ocupa, aquesta aprovació es produirà tan bon punt estiguin aprovats definitivament per part de l'Ajuntament els documents de 'Projecte de reparcel·lació' i 'Projecte d'obres d'urbanització' del sector, els quals tindran condicionada la seva executivitat (la publicació) a la vigència de la MpNSP.

Finalment, se'n faran les publicacions als respectius butlletins oficials:

- o En primer lloc, la MpNSP serà executiva a partir de la publicació al DOGC de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents (Art. 106.1 DL 1/2010), per part de la CTC.
- o En segon lloc, i amb posterioritat a la publicació de la MpNSP, es publicaran els acords d'aprovació del 'Projecte de reparcel·lació' i 'Projecte d'obres d'urbanització' al BOPG per part de l'Ajuntament.

En altre ordre de coses, s'indica que d'acord amb l'article 91.5 del DL 1/2010, en el supòsit que en la tramitació es produeixi un acord que requereixi la presentació d'un text refós, la resolució subsegüent de l'òrgan competent s'ha de dictar dins el termini de dos mesos d'ençà que aquest s'hagi presentat. Si en lloc d'un text refós s'ha de presentar nova documentació necessària per a analitzar el contingut del pla, la resolució s'ha de dictar dins el mateix termini que la Llei fixa per a l'aprovació definitiva.

2.3. Contingut documental

L'article 59 del DL 1/2010, punt 1, estableix la documentació amb que es formalitzen els plans d'ordenació urbanística municipal. En compliment d'aquest article la present modificació de planejament general, de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi, incorpora la documentació següent:

- Apartat 1.a) de l'article 59 del DL 1/2010:
En compliment de l'apartat a), la memòria descriptiva i justificativa del planejament, amb els estudis complementaris que escaiguin. La memòria referida ha d'integrar:
 - Programa de participació ciutadana. En aquest cas, al tractar-se d'una modificació puntual de planejament general, d'acord amb l'article 117.3 del Decret 303/2006, no és un tràmit obligatori.
 - Justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte. Aquest punt es tracta en el Document núm.2 apartat 4.5.
 - Mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatger i viatgeres. Aquest punt es tracta en el Document núm.7.
 - L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques. Aquest Informe està al Document núm.2 apartat 5.
- Apartat 1.b) de l'article 59 del DL 1/2010:
En compliment de l'apartat b), els plànols d'informació i ordenació urbanística del territori, i, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla. Tots aquests plànols formen el Document núm.4.
- Apartat 1.c) de l'article 59 del DL 1/2010:
En compliment de l'apartat c), les normes urbanístiques, recollides en el Document núm.3.
- Apartat 1.d) de l'article 59 del DL 1/2010:
En compliment de l'apartat d) El catàleg de béns a protegir. En aquest cas, no cal redactar cap catàleg, atès que la modificació no afecta ni modifica el catàleg vigent.
- Apartat 1.e) de l'article 59 del DL 1/2010:
En compliment de l'apartat e), l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar. Agenda i avaluació econòmica estan recollides al Document núm.2, apartats 4.6 i 5, respectivament.
- Apartat 1.f) de l'article 59 del DL 1/2010:
En compliment de l'apartat f), la documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental. Aquesta documentació conforma el Document núm.6.
- Apartat 1.g) de l'article 59 del DL 1/2010:
En compliment de l'apartat g), el programa d'actuació urbanística municipal. En aquesta modificació no s'escau.
- Apartat 1.h) de l'article 59 del DL 1/2010:
En compliment de l'apartat h), la memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en els modalitats corresponents que determina la Llei. En aquesta modificació no s'escau en tant que no hi ha usos residencials.

El punt 2 de l'article 59 del DL 1/2010, tracta de municipis en que l'escassa complexitat urbanística només exigeixi distingir entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, per tant no és d'aplicació al nostre supòsit.

Pel que fa al punt 3 de l'article 59 del DL 1/2010, referent a la memòria, i el punt 4, referent a l'agenda, ja han estat tractats anteriorment.

A més a més, a part de tota la documentació esmentada, i tal i com fixa l'article 99 del DL 1/2010, les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació d'usos, com és el cas que ens ocupa, han d'incloure en la documentació, la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de la modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Al respecte, el Document núm. 5 incorpora les notes simples de les finques afectades.

Així, exposada la formalització documental, s'estableix la correlació següent:

- Document 1 Resum comprensiu per a l'exposició pública
- Document 2 Memòria
- Document 3 Normes urbanístiques
- Document 4 Plànols
- Document 5 Titularitat de les finques afectades
- Document 6 Estudi Ambiental Estratègic (EAE)
- Document 7 Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG)
- Document 8 Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic (EIIP)

3. Memòria de la informació

3.1. Situació dels terrenys objecte de la Modificació

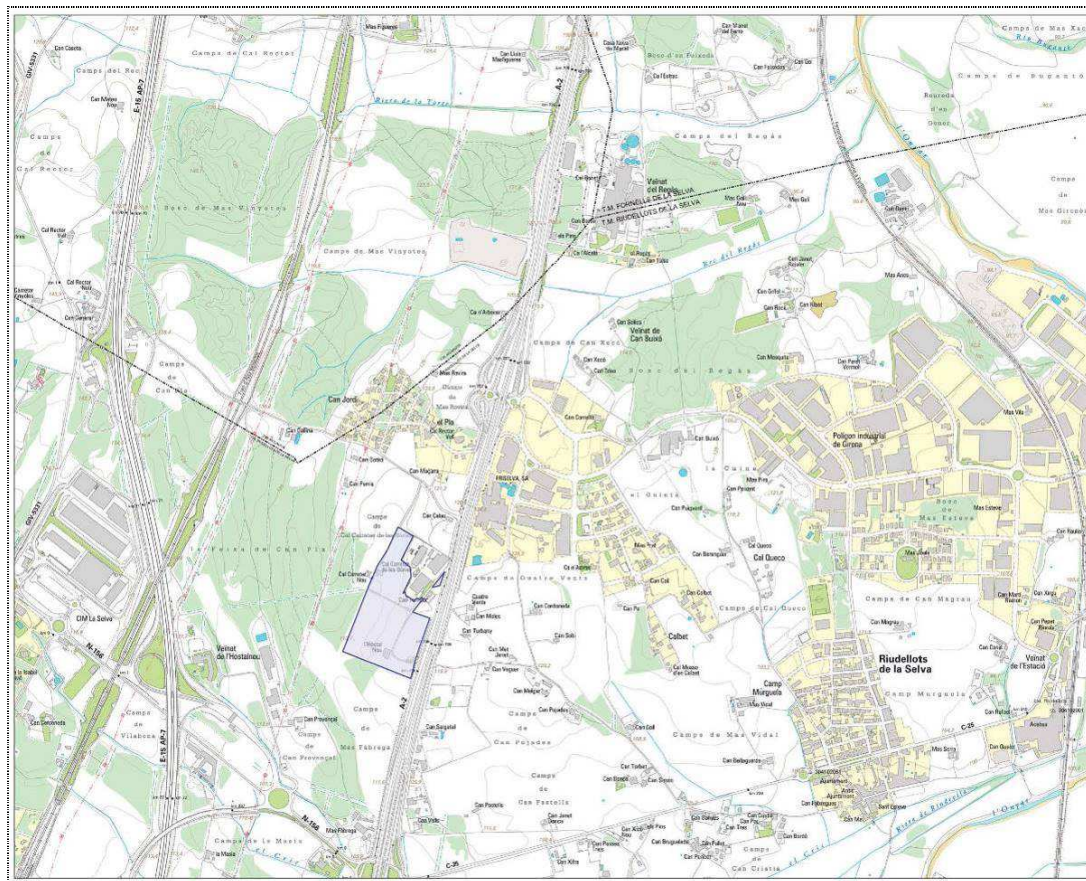
Els terrenys inclosos en la **MpNSP 'Hostal Nou'**, es troben en el municipi de Riudellots de la Selva.

El municipi de Riudellots de la Selva, amb una extensió de 13,38 km, es troba situat a la conca mitjana de l'Onyar, al nord de la comarca de la Selva i limita amb el Gironès.

Tradicionalment Riudellots s'ha caracteritzat per ser un poble entre rius i que es coneix per estar entre vies de comunicació. Amb la creació del Polígon Industrial als anys 70, juntament amb el creixement que ha anat desenvolupant l'economia i l'esplèndida situació entre Girona i Barcelona, fa que en l'actualitat Riudellots es trobi el bell mig d'un important nucli de comunicacions: Aeroport de Girona-Costa Brava, Autovia A-2 (antiga N-II), Eix Transversal, Autopista del Mediterrani AP-7, les vies de ferrocarril del Tren d'Alta Velocitat i les del tren convencional amb l'estació de Rodalies.

La proximitat amb Girona i les bones comunicacions, ha influenciat el desenvolupament econòmic de Riudellots, fins a esdevenir un poble majoritàriament industrial donant com a resultat el creixement de la població, la construcció de noves urbanitzacions i nous serveis.

La superfície total de l'àmbit és d'unes 7,5 Ha aproximadament; el seu perímetre queda precisat a tots els plànols que acompanya aquest document, amb una línia blava que es defineix com a "Límit de l'àmbit de la Modificació", com s'indica a continuació:



Detall del Plànol I1 'Emplaçament'

Topogràficament, els terrenys compresos a l'àmbit d'actuació es situen al voltant d'una implantació industrial existent, ubicada a tocar de la autovia A2 . Aquesta ampliació de 7,5 ha aprox. de sòl al voltant de la implantació actual, en tres noves àrees que es grafien a continuació, prefigura la reordenació d'un sector d'activitats econòmiques de major mida:



Detall del Plànol I2 'Estat actual: ortofotomapa dels terrenys'

- *Àrea principal:* Àrea principal que abasta el sòl de la masia, el camí ral que li dona accés, un descampat que serveix d'aparcament, i principalment camps agrícoles.
- *Àrea menor a l'est:* Àrea complementària de petita superfície de mida triangular, actualment amb caràcter residual, qualificada de zona verda pel planejament vigent, però amb ús d'aparcament no regulat existent.

Les construccions preexistents de l'àmbit abasten l'edifici de la masia anomenada Hostal Nou, que està situat en un lloc elevat i és visible des de les carreteres properes, i que forma part de l'Inventari del Patrimoni Cultural Immoble del departament de Cultura de la Generalitat, que cal preservar per raó del seu interès històric interior de la capella amb gravats i en general tot l'edifici. Bona part de l'estructura de l'edifici és del s. XVI i XVII, tot i que els orígens són molt anteriors, ja que inclou la capella de la Mare de Déu del Roser que se sap construïda en 1420. També existeix la masia de Can Carreter de les Bòries, edificació que a diferència de l'anterior, no està inclosa

entre els béns inventariats per la DG de patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya, en el municipi de Riudellots de la Selva.

3.2. Marc legal de referència

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació d'aquesta *Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva* està format per la següent legislació urbanística de caràcter general:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, DL 1/2010).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. (en endavant, D 305/2006).

3.3. Situació respecte el planejament vigent

L'afectació d'aquests planejaments de rang superior en relació a les alternatives exposades en aquesta memòria, incideixen en dues escales diferents de planejament:

- La legislació territorial, referida a l'àmbit supramunicipal.
- I la legislació urbanística, referida a l'àmbit municipal.

3.3.1. Legislació territorial

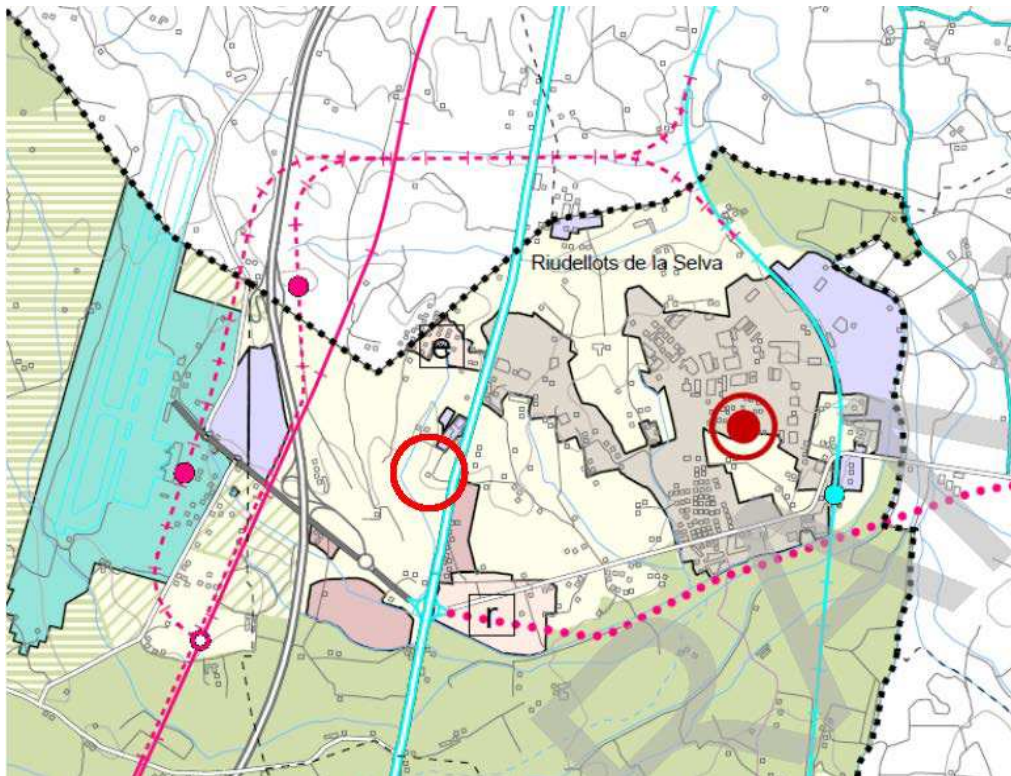
La legislació territorial existent que afecta el sòl que delimitarà la **MpNSP SAE 'Hostal Nou'** de Riudellots de la Selva, està regulada per:

- **Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)**, aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 (publicat al DOGC núm. 5735 de 15/10/2010), i part del document modificat per la sentència 173/2014 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.
- **Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona (PDUSUG)**, aprovat definitivament el 29 de juliol de 2010 (acord i normativa publicada al DOGC núm. 5705 del 01/09/2010).

A continuació, es resumeix la incidència d'aquests planejaments territorials en l'àmbit objecte de modificació:

El **PTPCG** entre d'altres aspectes assenjala la previsió del creixement urbanístic del nucli de Riudellots de la Selva.

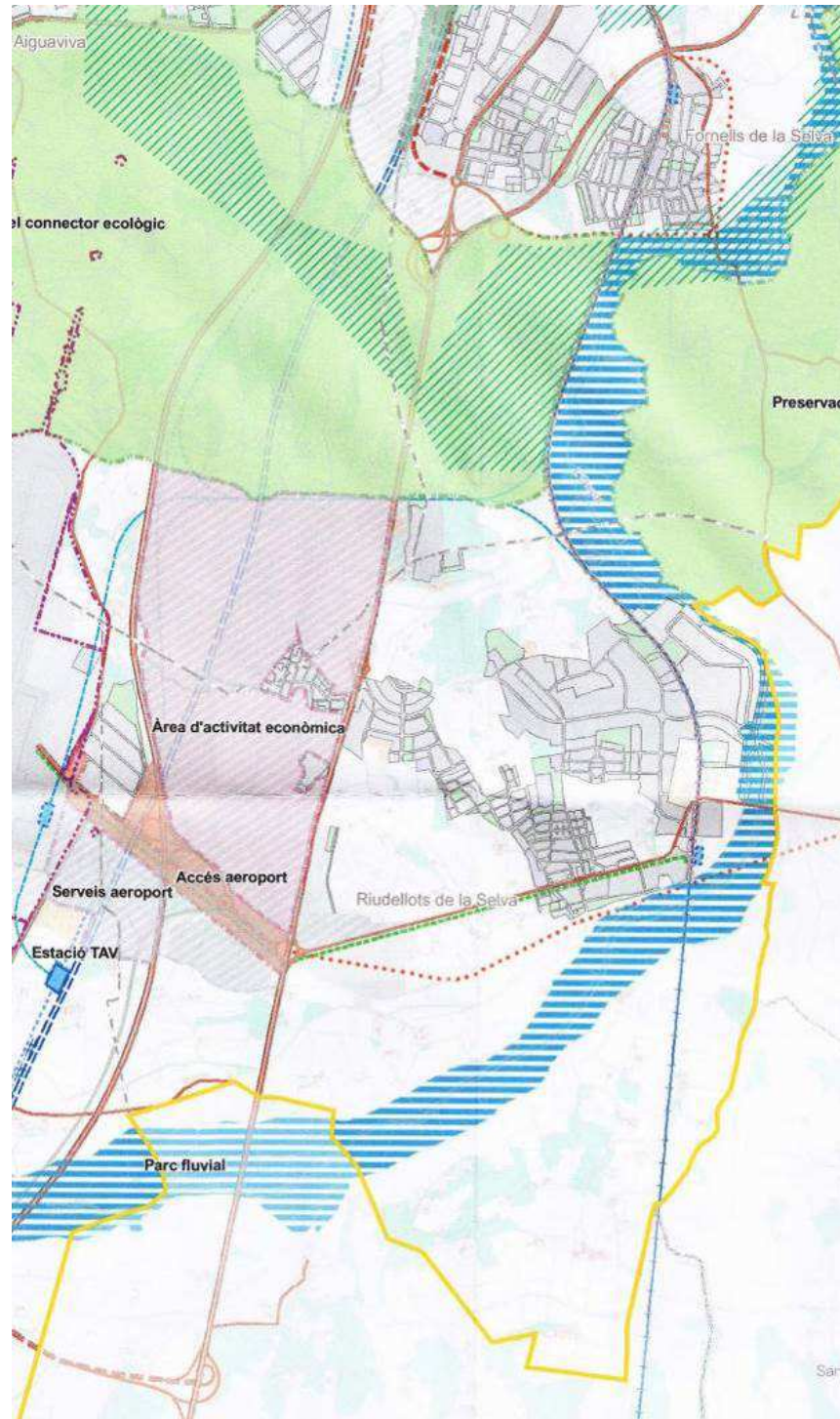
Al respecte, el plànol d'ordenació O.12 del PTPCG relatiu a les estratègies i assentaments a la comarca de la Selva, que es detalla a continuació, categoritza gran part del territori situat entre l'autopista AP7 i l'autovia A2 de *sòl de protecció preventiva*, grafiat en color groc clar.



Al respecte, segons l'article 2.10 de les normes d'ordenació territorial, el PTPCG considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.

D'altra banda en el mateix plànol, també detalla *les àrees especialitzades* en color lila pàl·lid, i que es correspon a la part on es troba assentada l'empresa Roberlo SAU.

El **PDUSUG** entre d'altres aspectes, assenjala de forma indicativa actuacions territorials estratègiques per al desenvolupament d'activitats econòmiques, per absorbir la demanda que es considera que es produirà en els propers anys per aquestes activitats, com és de *proposta d'un nou assentament* situat entre els termes d'Aiguaviva i Riudellots de la Selva, grafiada en la figura següent amb tramata rosa i descrita com *Àrea d'activitat econòmica*:



Detall del plànol 0.4_01 Actuacions Territorials Estratègiques del PDUSUG, on s'indica la proposta de nous assentaments

Pel que fa a la normativa **PDUSUG**, l'article núm. 5.4 'Desenvolupament de la nova àrea especialitzada de l'aeroport Girona – Costa Brava' indica en els corresponents apartats 1) i 2) que:

1. El Pla Director assenyalava de forma indicativa els diferents àmbits que conformen l'àrea especialitzada al voltant de l'aeroport Girona – Costa Brava, i que han de permetre el desenvolupament de les diferents activitats i instal·lacions fixades en l'article 3.10 d'aquesta Normativa.
2. La delimitació i qualificació urbanística d'aquest nou àmbit vindrà fixada dins cada un dels municipis afectats, per a la seva incorporació dins del planejament urbanístic general, mitjançant la seva modificació i adequació a les determinacions d'aquest Pla director.

El desenvolupament de cada un dels diferents àmbits, es farà mitjançant la tramitació de la figura de planejament derivat i els paràmetres urbanístics que determini el planejament municipal, i que s'adequaran als criteris i valors fixats en l'article 3.10 d'aquesta Normativa.

I en aquest sentit, l'esmentat article núm. 3.10 relatiu a 'Determinacions específiques per a assentaments urbans i àrees específiques' estableix pel que fa la Zona d'Activitats Econòmiques – en constant referència i grafiada a en el plànol O.4_01 abans exposat – que aquesta àrea:

Correspon a la zona reservada per a la implantació d'edificacions i instal·lacions per a usos industrials i d'activitats econòmiques.

Els usos i les edificacions admesos es destinaran a aquestes activitats.

El planejament municipal fixarà les condicions, paràmetres i densitats de l'ordenació d'acord amb les característiques del lloc, i definint les condicions d'adequació del i integració paisatgística.

3.3.2. Legislació urbanística

La legislació urbanística existent que afecta el sòl que delimitarà la **MpNSP SAE 'Hostal Nou'** de Riudellots de la Selva, està regulada per:

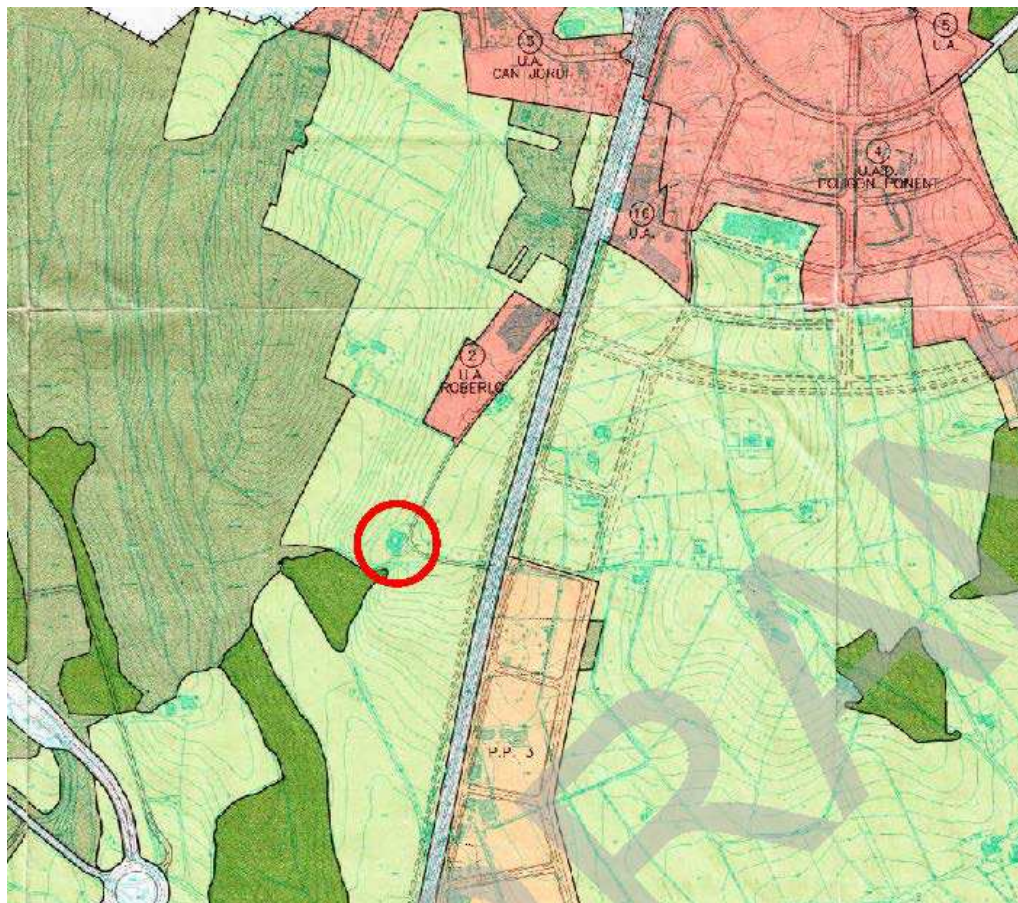
- **Revisió de les Normes subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva (NSP de Riudellots, d'ara endavant)**, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 19 de novembre de 1997 (acord publicat al DOGC núm. 2943 de 2/08/1999).
- **Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva referent a les disposicions sobre sòl erm**, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 27 d'abril de 2005 (acord publicat al DOGC núm. 4879 de 19/07/2006), així com el **Text refós de les NSP de Riudellots de la Selva** que se'n deriva del compliment de la DT8a del TRLU i que fou publicat al DOGC núm. 4656 de 16/06/2006.
- **Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de la Unitat d'Actuació Roberlo (MpNSP UA Roberlo, d'ara endavant)**, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 18 de desembre de 2001 (acord publicat al DOGC núm. 4038 de 29/12/2003).
- **Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, en l'àmbit de les Unitats d'Actuació Roberlo, Friusa i Acebsa (MpNSP UA FR-RO-AC, d'ara endavant)** aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 14 d'abril de 2010 (acord i normativa publicada al DOGC núm. 5655 de 22/06/2010).

A continuació, es resumeix la incidència d'aquests planejaments urbanístics en l'àmbit objecte de modificació:

En primer lloc, les **NSP de Riudellots** van definir la UA Roberlo, amb una superfície de 16.002 m², i alhora amb l'objectiu de cessió de zones verdes així com la urbanització del vial d'accés.

Així el planejament va fixar una Unitat d'Actuació en el territori sense connectivitat amb el continu urbà del municipi i conformant un nucli urbà aïllat enclavat en mig de sòl no urbanitzable, de terrenys d'ús agrícola majoritàriament.

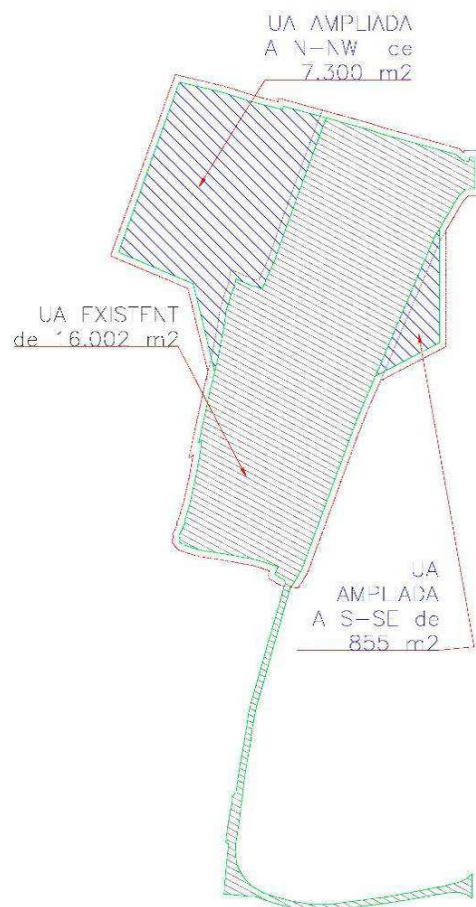
Com es pot veure en la figura següent, el planejament municipal va classificar sòl urbà (en color vermell) rodejat de sòls no urbanitzables - agrícola o forestal - (en color verd clar i fosc, respectivament). Per últim, en sòl no urbanitzable agrícola s'indica la Masia Hostal Nou amb un cercle en vermell.



Detall del plànol de NSP de Riudellots, abans de l'ampliació de la UA Roberlo

Amb posterioritat, l'aprovació de la **MpNSP UA Roberlo** va permetre el creixement de l'activitat de Roberlo SA mitjançant la configuració d'una Unitat d'Actuació ampliada, que va consistir en ampliar el sòl classificat com a urbà en 8.155 m², dels quals 7.300 m² situats a N-NW i 855 m² situats a S-SE, segons l'esquema següent (que prové de la referida MpNSP):

ESQUEMA D'AMPLIACIÓ



Així, amb aquesta ampliació la UA Roberlo que inicialment tenia una superfície de 16.002 m² va esdevenir de 24.157 m², amb la distribució del sòl següent:

Sòl públic de 4.538 m², dels quals:

- 1.703 m² de vial públic (ja urbanitzats i cedits anteriorment al municipi)
- 2.607 m² d'espais lliures (1.980 m² ja cedits anteriorment al municipi + 627 m² de nova cessió situada al S-SE del camí de l'Hostal Nou)
- 228 m² d'equipament (de nova cessió i situats al S-SE del camí de l'Hostal Nou)

Sòl privat net de 19.619 m² per a ús industrial, dels quals:

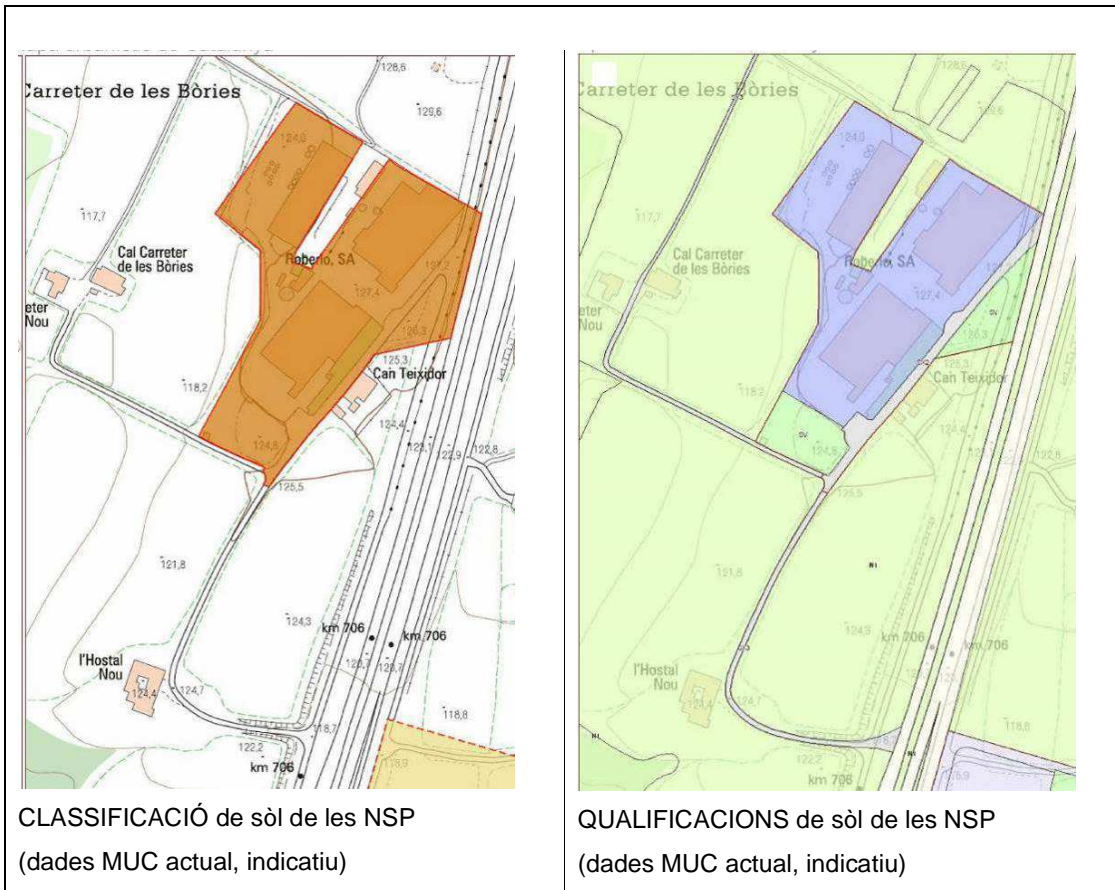
- una part dels terrenys de 12.319 m², ja romanien en aquest situació, i disposava dels accessos existents des de la via pública,
- una part dels terrenys de 7.300 m², situada al N-NW del recinte, passa a ser incorporada a la titularitat privada, i a sistematitzar-se en un recinte únic

Gràficament, la **MpNSP UA Roberlo** incorpora el plànol següent:



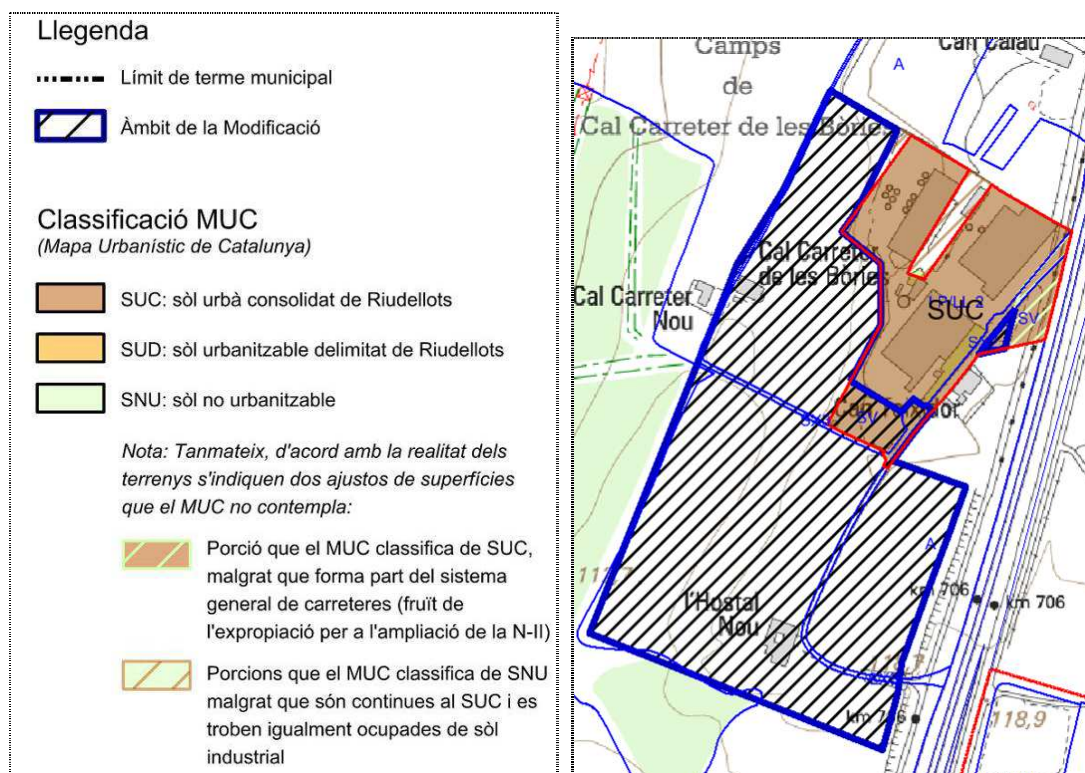
Detall del plànol de la MpNSP UA Roberlo

S'adverteix però que aquest plànol hi manquen el detall de qualificacions urbanístiques, així com que es deixa entreveure l'escapçament dels terrenys de la UA Roberlo ampliada, en el seu límit est per dur a terme l'ampliació de l'antiga N-II a Autovia actual. Es constata que la superfície en tramats en vermell és solament d'uns 5.700 m² i que per tant manca tramatar 1.600 m² de la part a tocar de la nau 'vella' de Roberlo. Aquest plànol de la *MpNSP UA Roberlo*, va ocasionar que actualment el mapa MUC (del RPUC) hi ha 'un calaix de sòl rústic' d'uns 1.600 m² entre la nau 'vella' de Roberlo i la seva ampliació de l'any 2001, com es pot veure en la figura següent:



Es constata que actualment el MUC no reflecteix els límits físics de la realitat construïda, discrepàncies aquestes que provenen de la errònia transcripció al MUC del plànol de la *MpNS UA Roberto*, així com també per l'escapçament dels terrenys en el seu límit est per dur a terme l'ampliació de la N-II a Autovia actual. Per aquest motiu, els límits del sector SAE 'Hostal Nou' s'ajustaran als límits físics de la realitat de les finques veïnes, - de major precisió que no pas el MUC actual -, quedant aquests reflectits en els plànols del document que s'aprovi definitivament.

Vist tot l'exposat, la classificació del sòl urbà vigent (segons el MUC) i les superfícies pendents d'ajustar (que el MUC no contempla) es detallen en plànol I3 anomenat '*Descripció del planejament vigent: classificació dels terrenys*', que té la llegenda següent:



Detall del Plànol I3 'Descripció del planejament vigent: classificació dels terrenys'

Així doncs, per tot l'exposat, la classificació actual dels terrenys inclosos en la **MpNSP SAE 'Hostal Nou'**, gairebé la totalitat – 96% – és de sòl no urbanitzable, de tipus agrícola (també anomenat rústic) i camins. La resta – 4% – correspon a sòls classificats com a sòl urbà consolidat (SUC) ja desenvolupats.

A mode de resum, les superfícies de sòl incloses en la Modificació són les següents:

QUADRE DE DADES DEL PLANEJAMENT VIGENT			
Sòl no urbanitzable (SNU)		7,1955 Ha	96%
Clau A	Sòl agrícola (en codi MUC, equival a N1 Rústic)	6,9435 Ha	93%
Clau SX3	Sistema viari en sòl no urbanitzable	0,2520 Ha	3%
Sòl urbà consolidat (SUC)		0,2892 Ha	4%
Clau SV	Sistema espais lliures (zv cedides i estació electr.)	0,2256 Ha	3%
Clau SX2	Sistema viari en sòl urbà	0,0636 Ha	1%
TOTAL sòl de l'àmbit		7,4847 Ha	100%

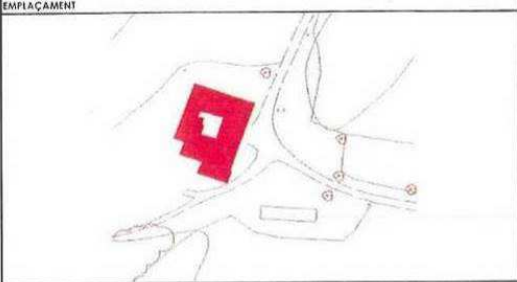

3.3.3. **Altra legislació urbanística: Catàleg de Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable**

Cal esmentar també l'existència del *Text refós Pla Especial i Catàleg de Masies i Cases Rurals en sòl no urbanitzable susceptibles de recuperació i/o preservació (Catàleg municipal, d'ara endavant)*, aprovat definitivament per la CTU de Girona en data 17 de novembre de 2011 (acord i normativa publicada al DOGC núm. 6074 de 24/02/2012).

Dins del àmbit del SAE 'Hostal Nou' hi ha situades dues edificacions a que fa referència l'esmentat document, anomenades **l'Hostal Nou** i **Can Carreter de les Bòries**.

- **L'Hostal Nou:**

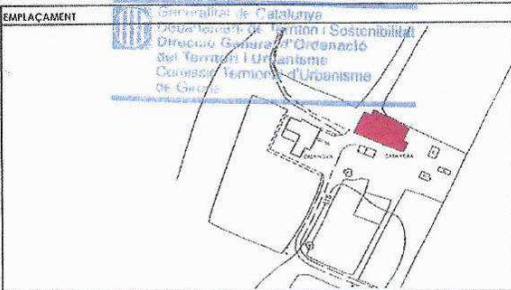

Segons el referit *Catàleg municipal*, aquest edifici es considera 'Tipus A', segons la fitxa següent:

TOPONÍMIA L'HOSTAL NOU		CODI 3P1	
SITUACIÓ/NUCLI		DADES CADASTRALES 001301400DG83G00015M	
SUPERFÍCIE FINCA 453.404		POLÍGON 1 PARCEL·LA 13	
COORDENADA UTM X / UTM Y X=482156.4304 Y=4638616.2598		SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 351	
PROTECCIÓ ACTUAL		DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA I ENTORN PAISATGÍSTIC	
EMPLAÇAMENT		N° PLANTES II	
		SOSTRE TOTAL	
FOTOGRAFIA		EDIF. PRINCIPAL <input checked="" type="checkbox"/> TIPOUS	
		EDIF. AUXILIAR <input checked="" type="checkbox"/> ANEXA CAPELLA	
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		ENTORN PAISATGÍSTIC	
<input type="checkbox"/> URBÀ <input checked="" type="checkbox"/> NO URBANITZABLE <input type="checkbox"/> URBANITZABLE PROGRAMAT <input type="checkbox"/> URBANITZABLE NO PROGRAMAT		<input checked="" type="checkbox"/> CANI CONJUNT <input checked="" type="checkbox"/> ERM <input type="checkbox"/> HIDROGRÀFIC	
ÚS ACTUAL		ANY CONSTRUCCIÓ	
<input checked="" type="checkbox"/> HABITAGE <input type="checkbox"/> EXPLOITACIÓ AGRÍCOLA <input type="checkbox"/> CASA COLÒNIES <input type="checkbox"/> TERAPÈUTIC <input type="checkbox"/> TALLER		DARRERA REFORMA S XVIII TEULADA 1998/1995/1997/2005	
TITULARITAT		JUSTIFICACIÓ MOTUS QUE N'ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I/O PRESERVACIÓ	
<input type="checkbox"/> PRIVADA FAMILIAR <input type="checkbox"/> PRIVADA SOCIETAT <input type="checkbox"/> PÚBLICA		TIPUS A <input checked="" type="checkbox"/> ARGUMENTACIÓ: <input type="checkbox"/> INCLÒSA EN EL CATÀLEG D'ENS PATRIMONIALS <input checked="" type="checkbox"/> HISTÒRIC <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PAISATGÍSTIC O MEDIAMBIENTAL <input type="checkbox"/> PAISATGÍSTIC O SOCIAL TIPUS B NO INCLÒSA EN TIPUS A, PERÒ ES JUSTIFICA CONSERVACIÓ/RECUPERACIÓ C NO ES JUSTIFICA LA RECUPERACIÓ O PRESERVACIÓ	
ACCESSIBILITAT		ESTAT CONSERVACIÓ	
<input type="checkbox"/> CAMÍ PRIVAT NOM <input checked="" type="checkbox"/> CAMÍ PÚBLIC NOM <input type="checkbox"/> CARRETERA NOM		<input type="checkbox"/> MOLT BO <input type="checkbox"/> BO <input checked="" type="checkbox"/> MILLORABLE <input type="checkbox"/> DEFICIENT <input type="checkbox"/> RUÏNÓS <input type="checkbox"/> REFER COBERTA <input type="checkbox"/> PROBLEMES ESTRUCTURALS	
TIPUS		ELEMENTS ESPECIALS A CONSERVAR	
<input checked="" type="checkbox"/> ASFALT <input type="checkbox"/> TERRA <input type="checkbox"/> SAULÓ		INTERÉS HISTÒRIC INTERIOR CAPELLA AMB GRAVATS I EN GENERAL TOT L'EDIFICI	
ESTAT CONSERVACIÓ		SITUACIÓ DE RISC	
<input checked="" type="checkbox"/> MOLT BO <input type="checkbox"/> BO <input type="checkbox"/> MILLORABLE <input type="checkbox"/> DEFICIENT		SERVEIS	
OBSERVACIONS		<input checked="" type="checkbox"/> XARXA ELÈCTRICA <input checked="" type="checkbox"/> FOSSA SÈPTICA <input type="checkbox"/> SANEJAMENT PÚBLIC <input type="checkbox"/> ENERGIES ALTERNATIVES I RENOVABLES TIPUS	
PROPOSTA D'INTERVENCIÓ		<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONIA <input type="checkbox"/> XARXA AIGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> POU	
USOS ADMESOS ART. 7		OBSERVACIONS	
CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ ART. 10		Valor Històric atès que és l'únic hostal de l'antic camí ral, mació d'usos lindrà en consideració la possible afectació per ubicació en franja de protecció a carreteres. NOTA: qualsevol intervenció de ampliació, remodelació o transformació d'usos lindrà en consideració la possible afectació per ubicació en franja de protecció a carreteres.	
ACCESSIBILITAT ART. 9		PROPOSTA D'INTERVENCIÓ	

Al respecte d'aquesta edificació, més enllà de formar part del *Catàleg municipal*, la MpNSP en preserva el seu conjunt íntegrament, molt especialment perquè aquesta està inventariada per la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya com un *Bé arquitectònic de Catalunya*: <http://invarquit.cultura.gencat.cat/Cerca>.

Can Carreter de les Bòries:

Segons el referit *Catàleg municipal*, aquest edifici es considera 'Tipus A', segons la fitxa següent:

TOponímIA CAN CARRETER DE LES BÒRIES		CODI 5P1	
SITUACIÓ/NUCLI		DADES CADASTRALS 001300200DG83G0001MM	
SUPERFÍCIE FINCA 50.952		POLÍGON 1 PARCELA 7	
COORDENADA UTM X / UTM Y X=482132.8498 Y=4638889.5956		SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 234	
PROTECCIÓ ACTUAL		PROTECCIÓ ACTUAL	
EMPLACAMENT 		DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA I ENTORN PAISATGÍSTIC	
FOTOGRAFIA 		Nº PLANTES II SOSTRE TOTAL EDIF. PRINCIPAL <input checked="" type="checkbox"/> ANEXA TIPUS EDIF. AUXILIAR <input checked="" type="checkbox"/> INDEPENDENT EDIFICACIÓ AUXILIAR GALLINER	
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		ENTORN PAISATGÍSTIC <input checked="" type="checkbox"/> APBRAT <input checked="" type="checkbox"/> CAMP CONREU <input type="checkbox"/> ERMA <input type="checkbox"/> HIDROGRAFIA	
US ACTUAL		ANY CONSTRUCCIÓ 1900 DARRERA REFORMA TEULAT NOU	
<input checked="" type="checkbox"/> HABITAGE <input type="checkbox"/> NEGOCI FAMILIAR <input type="checkbox"/> EXPLOTACIÓ AGRÍCOLA <input type="checkbox"/> ACTIVITATS LLEURE <input type="checkbox"/> CASA COLÒNIES <input type="checkbox"/> ASSISTENCIAL <input type="checkbox"/> TERAPÈUTIC <input type="checkbox"/> RESTAURACIÓ <input type="checkbox"/> TALLER <input type="checkbox"/> SÒCIO CULTURAL		JUSTIFICACIÓ MOTIUS QUE RECOMANEN LA RECUPERACIÓ I/O PRESERVACIÓ	
TITULARITAT		TIPUS A <input checked="" type="checkbox"/> ARQUITECTÒNIC <input type="checkbox"/> HISTÒRIC <input type="checkbox"/> PAISATGÍSTIC O MEDIAMBIENTAL <input type="checkbox"/> PAISATGÍSTIC O SOCIAL TIPUS B <input type="checkbox"/> NO INCLOSA EN TIPUS A, PERÒ ES JUSTIFICA CONSERVACIÓ/RECUPERACIÓ C <input type="checkbox"/> NO ES JUSTIFICA LA RECUPERACIÓ O PRESERVACIÓ	
ACCESSIBILITAT		ESTAT CONSERVACIÓ	
<input checked="" type="checkbox"/> CAMÍ PRIVAT NDIA <input type="checkbox"/> CAMÍ PÚBLIC NDIA <input type="checkbox"/> CARRETERA NDIA		<input type="checkbox"/> MOLTI BO <input checked="" type="checkbox"/> BO <input type="checkbox"/> MILLORABLE <input type="checkbox"/> DEFICIENT <input type="checkbox"/> RUIÑOS <input type="checkbox"/> REFER C OBERTA <input type="checkbox"/> PROBLEMES ESTRUCTURALS	
TIPUS		ELEMENTS ESPECIALS A CONSERVAR	
<input checked="" type="checkbox"/> ASFALT <input type="checkbox"/> TERRA <input type="checkbox"/> SAULÓ		SITUACIÓ DE RISC	
ESTAT CONSERVACIÓ		SERVEIS	
<input checked="" type="checkbox"/> MOLTI BO <input type="checkbox"/> BO <input type="checkbox"/> MILLORABLE <input type="checkbox"/> DEFICIENT		<input checked="" type="checkbox"/> XARXA ELÈCTRICA <input type="checkbox"/> POSSA SÈPRICA <input type="checkbox"/> SANITARI PÚBLIC <input type="checkbox"/> ENERGIES ALTERNATIVES I RENOVABLES TIPUS <input checked="" type="checkbox"/> TELEFONIA <input checked="" type="checkbox"/> XARXA AIGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> POU	
PROPOSTA D'INTERVENCIÓ		OBSERVACIONS	
USOS ADMESOS ART. 7		ASFALTAT PER ELLS. ACCESSIBILITAT SAULÓ DEFICIENT	
CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ ART. 10		PROPOSTA D'INTERVENCIÓ	
ACCESSIBILITAT ART. 9		USOS ADMESOS ART. 7	

A diferència del cas anterior, aquesta edificació no està inclosa entre els béns inventariats per la DG de Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya, en el municipi de Riudellots de la Selva.

En qualsevol cas, quan els terrenys que formen part del sector adquireixin les condicions urbanístiques pròpies del sòl urbà: primer, l'Ajuntament de Riudellots haurà procedir a deixar sense efecte ambdues Fitxes del Catàleg municipal, en tant les referides edificacions deixaran de formar part del sòl no urbanitzable; i segon, les referides edificacions es regiran pels paràmetres urbanístics de les corresponents qualificacions del sòl urbà on es troben situades.

3.4. Característiques naturals del territori

Les característiques naturals del territori es troben descrites en detall en corresponent l'Apartat 3.3 de l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) - que conforma el Doc.núm.6. de la MpNSP -, on s'ha descrit el **Medi Físic – Biòtic – Antròpic del territori**, manera desglossada segons l'esquema següent:

Medi Físic	Climatologia
	Geomorfologia (pendents del terreny; valor agrari del sòl)
	Geologia
	Hidrologia superficial (xarxa hídrica; risc d'inundació)
	Aigües subterrànies
	Sensibilitat acústica
	Contaminació lluminosa
	Atmosfera i qualitat de l'aire
Medi Biòtic	Hàbitats naturals, vegetals i fauna (espais naturals protegits i espècies protegides; vegetació i hàbitats naturals; fauna; risc d'incendi forestal)
	Connectivitat ecològica
Medi Antròpic. Paisatge	Exposició visual
	Matriu territorial
	Itineraris paisatgístics
	Patrimoni cultural i arquitectònic

Ens segon lloc, en l'Apartat 3.4 de l'EAE se n'exposen els **Riscos Ambientals** (risc d'inundació, risc d'incendi forestal, risc sísmic, i risc químic).

I per últim, en l'Apartat 3.5 de l'EAE també se n'exposen les dades relatives al **Canvi Climàtic**.

3.5. Estructura de la propietat

Com a consideració prèvia, cal subratllar que la relació de propietats en aquest document indicada té caràcter merament informatiu, en tant que la relació precisa de finques i propietaris es realitzarà en el document de reparcel·lació, que inclourà el detall de les dades dels titulars dels terrenys inclosos dins de l'àmbit, així com altres dades registrals i/o qualsevol altre dret que es consideri que és troba afectat en l'execució d'aquesta actuació.

Així mateix, tal com s'ha exposat en l'apartat 3.3.2 d'aquest memòria, els límits del sector SAE 'Hostal Nou' quedaran ajustats als límits físics de la realitat de les finques veïnes. En aquest sentit, una vegada transcorreguda l'aprovació inicial del document de MpNS, s'iniciarà, si fos necessari, un procés d'atermenament per determinar amb exactitud els límits del sector i de les finques veïnes, quedant aquests reflectits en els plànols del document que s'aprovi definitivament de MpNSP, de Proj. de reparcel·lació i de Proj. d'urbanització.

En el moment de la redacció del present document de planejament, s'han recollit les dades registrals de les finques incloses en l'àmbit d'actuació, que conformen el DOC.NÚM.5 anomenat 'Titularitat de les finques afectades', i que es resumeixen en el quadre i figura següents:

QUADRE DE DADES DE L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT		
1) Finques de sòl privat de l'àmbit:		<i>sup. m2sòl</i>
Finca 1	part de la finca ref. cadastral núm. 17159A001000130000QD part de la finca ref. cadastral núm. 17159A001000120000QR	48.630
Finca 2	part de la finca ref. cadastral núm. 17159A001000070000QO	16.430
Finca 3	finca ref. cadastral núm. 17159A001000350000QL	4.375
Subtotal sòl privat:		69.435
2) Sòl de domini públic:		
DP1	Sòl urbà, qualificat de zona verda (municipal)	276
DP2	Sòl urbà, qualificat de zona verda (municipal)	55
DP3a	Sòl urbà, qualificat de zona verda (municipal)	1.900
DP3b	Sòl urbà, qualificat de vial (municipal)	335
DP4	Sòl urbà, qualificat de vial (municipal)	301
DP5	Sòl urbà, estació transf.elèctr. (ús <i>Edistribución Redes Digitales</i>)	25
DP6	Camí públic rural, cap a l'Hostal Nou	1.026
DP7	Camí públic rural, cap a Can Carreter	832
DP8	Accés a l'autovia A-2	662
Subtotal sòl públic:		5.412
TOTAL sòl de l'àmbit		74.847



Detall del Plànol I4 'Topogràfic i Cadastral'

3.6. Tractament legal dels ocupants

Tal i com preveu la normativa vigent, en concret el DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en el desplegament de les modalitat del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.

Correspon, així doncs, a la comunitat de reparcel·lació o bé, si s'escau, a la part concessionària de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.

Per poder exercir el dret de reallotjament, la persona ocupant ha de complir amb els següents requisits:

- a) Que siguin ocupants legals d'un habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge.
- b) Que ocupin l'immoble com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efectes fiscals.
- c) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació si es tracta de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del pla director urbanístic.

Per tal que sigui executable el dret de reallotjament, la residència habitual a l'habitatge afectat s'ha de mantenir fins al moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució, llevat de causa justificada i de la possibilitat d'allotjament transitori mentre no es fa efectiu el reallotjament.

El Projecte de reparcel·lació que s'aprovi inicialment haurà de contenir les condicions i característiques del dret de reallotjament i la relació de les persones ocupants d'habitatges que puguin esdevenir titulars d'aquest dret, de les que es tingui constància pel padró municipal d'habitants o per qualsevol altre mitjà admès en dret. En aquest sentit, l'administració actuant notificarà l'acord d'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació a les persones ocupants dels habitatges afectats per l'actuació, atorgant-los un tràmit d'audiència pel mateix període d'informació pública als efectes que, si són ocupants legals amb residència habitual en l'habitatge afectat que reuneixen els requisits necessaris, procedeixen a sol·licitar el reconeixement fefaent del dret de reallotjament o a renunciar al seu exercici.

La referida notificació:

- a) Ha d'especificar que és en aquest tràmit d'audiència en el qual és procedent sol·licitar el reconeixement del dret de real·lotjament o renunciar al seu exercici i ha d'incloure l'avertiment de les conseqüències en cas de no fer-ho.
- b) Ha de fer esment als requisits legals necessaris per ser titular del dret de real·lotjament, amb especificació de la data concreta en què l'habitatge havia de constituir la residència habitual d'acord amb l'art. 219.1.c) del Decret 305/2006.
- c) Ha de requerir l'aportació, dins del termini d'audiència, del títol que legítimi l'ocupació i qualsevol altra documentació que acrediti el compliment dels requisits a què fa referència l'apartat b).
- d) Ha d'informar de les condicions i característiques del dret de real·lotjament.

Es considerarà que el titular renuncia al seu dret de real·lotjament tant si ho fa de forma expressa, com si dins del termini d'audiència previst en l'article anterior no sol·licita el reconeixement d'aquest dret. En aquest cas, les persones ocupants tenen dret a percebre la compensació pel seu dret i les indemnitzacions per a l'extinció dels drets que corresponguin d'acord amb la Llei d'urbanisme i el seu Reglament.

L'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació comportarà el reconeixement del dret de real·lotjament per a les persones que ho hagin sol·licitat expressament en el tràmit d'audiència derivat de l'aprovació inicial del projecte i hagin acreditat els requisits legals establerts. El Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament haurà d'incloure la relació de les persones titulars del dret de real·lotjament i les condicions i característiques en què es farà efectiu aquest dret. L'acord d'aprovació definitiva s'haurà de notificar a les persones ocupants dels habitatges afectats.

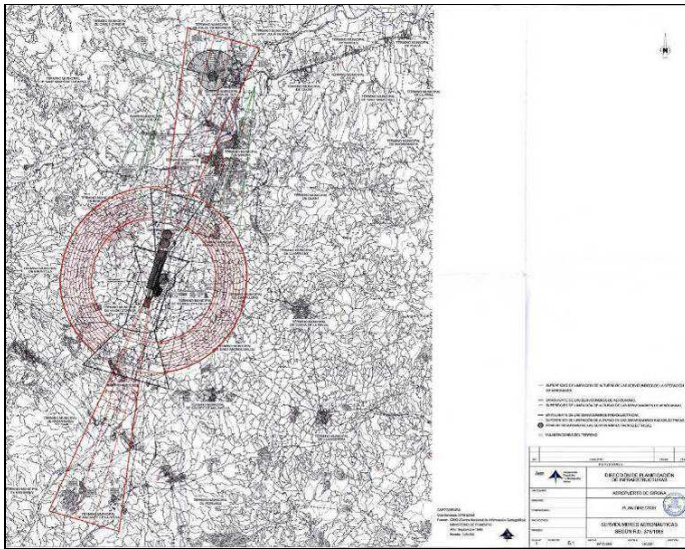
Un cop ferm en via administrativa el Projecte de reparcel·lació posarà a disposició dels titulars del dret de real·lotjament l'habitatge de substitució o l'habitatge d'allotjament transitori. El titular del dret de real·lotjament té el termini d'un mes per traslladar-se a l'habitatge de substitució des que l'obligat li posi a disposició, transcorregut el qual ha de lliurar la possessió material de l'habitatge afectat.

3.7. Situació respecte les servituds de l'Aeroport de Girona- Costa Brava

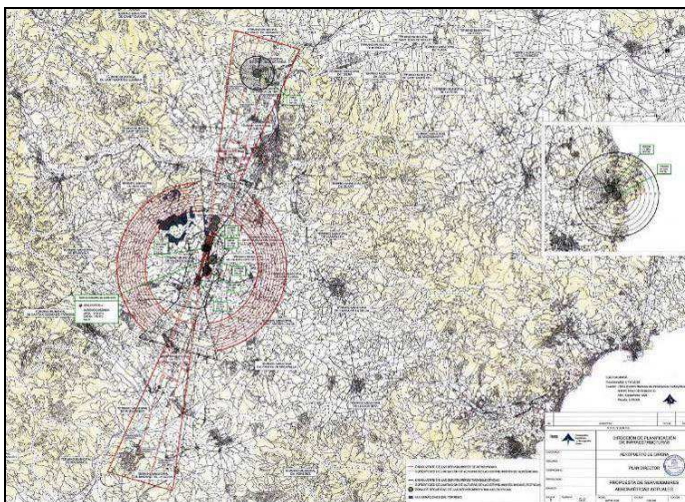
L'àmbit de planejament que es proposa és proper a l'Aeroport de Girona – Costa Brava, que es troba situat a una distància de 1.5 km en línia recta.

Per aquest motiu, la documentació de la MpNSP inclou la superposició les afectacions aeroportuàries amb el límit del SAE 'Hostal Nou', en plànols, per tal de facilitar i agilitzar l'elaboració de l'informe que ha d'emetre la *Direcció General de Aviación Civil* (DGAC) al respecte.

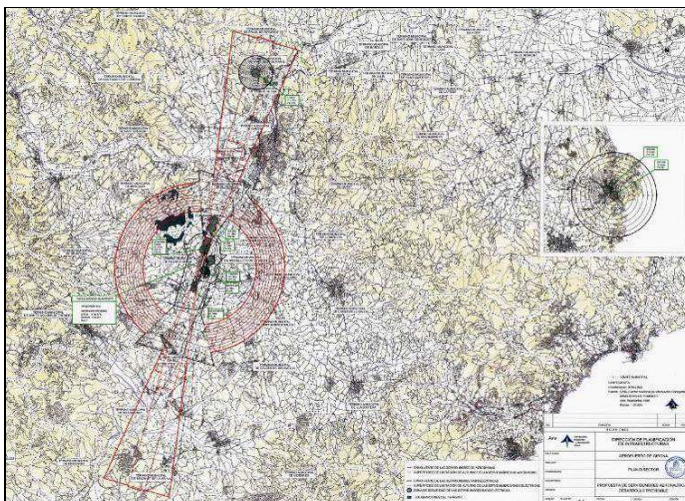
En aquest sentit en l'apartat de plànols de la MpNSP, s'incorporen quatre plànols d'informació 1.5 (a, b, c, d) amb les *servidumbres aeronáuticas* de l'aeroport de Girona que s'indiquen:



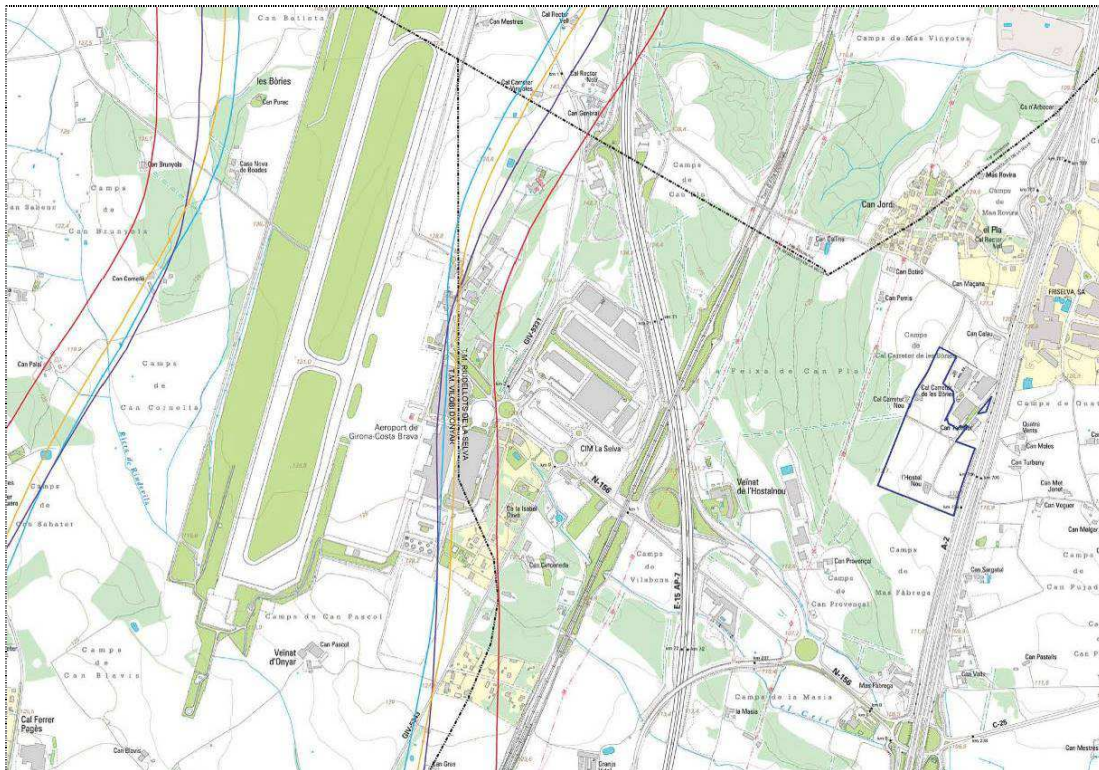
Detall del plànol I5a relatiu a les 'Servidumbres aeronáuticas: según RD 378/1988'



Detall del plànol I5b relatiu a les 'Servidumbres aeronáuticas: actuales Plan Director'



Detall del plànol I5c relatiu a les 'Servidumbres aeronáuticas: desarrollo previsible Plan Director'



Detall del plànol I5d relatiu a les 'Afeccions acústiques, aeroport Girona – Costa Brava'

Així, atesa la proximitat de l'aeroport Girona – Costa Brava, la MpNSP indica l'alçada màxima permesa de les edificacions del sector establint que la normativa urbanística que, 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* (DGAC).

4. Memòria de l'actuació

4.1. Objectius de la Modificació

Els objectius de la **MpNSP SAE 'Hostal Nou'** són els següents:

- Delimitar un sector de sòl urbanitzable i definir els paràmetres bàsics d'aquest nou àmbit, en el sentit de configurar la unitat de gestió adequada i necessària per garantir el desenvolupament efectiu aquest futur sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou'.
- Aportar sòl per desenvolupar activitats econòmiques, necessari per a cobrir la demanda actual del municipi, i en aquest sentit ampliar la disponibilitat de sòl al voltant del sector industrial existent, afavorint la cohesió i consolidació de la trama industrial.
- Configurar una reordenació del sector industrial existent, en un sector d'activitats econòmiques de major mida, que pot representar un important potencial per la seva situació estratègica enfront de l'eix viari de l'A2.
- Afavorir els principis de compacitat i sostenibilitat atès que el futur sector s'ubica a tocar el sòl industrial consolidat que conjuntament amb el futur desenvolupament, comportarà la creació d'un continu industrial que afavoreix el millor aprofitament de la xarxa de serveis i la sinèrgia de les activitats que s'hi desenvolupen.
- Garantir una millor funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes i els equipaments, i en aquest sentit incloure la masia de l'Hostal Nou en aquest àmbit, en tant que es tracta una edificació d'interès històric per a Riudellots, únic exponent d'hostal situat a peu del Camí Reial (Camí Ral), tot garantint-ne la seva preservació mitjançant la qualificació de sòl d'equipament públic, i així enaltir aquest espai envoltant-lo de les noves zones verdes públiques.

4.2. Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació

Justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic (art.97 del DL 1/2010)

Pel que fa a l'àmbit objecte de la present modificació puntual de planejament, el *Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona – PDUSUG –* aprovat definitivament el 29 de juliol de 2010 els inclou, en els terrenys que assenyala de forma indicativa, d'assentament com a *àrea d'activitat econòmica*, situada entre la nacional II, l'autopista AP-7, la carretera d'accés a l'aeroport i el límit municipal amb Aiguaviva, en la que es preveu que:

La programació dels nous sectors es farà dins del planejament urbanístic municipal i el seu desenvolupament anirà a càrrec de la iniciativa privada.

Per la seva singularitat, cal una especial referència a l'àrea logística i d'activitats econòmiques de l'aeroport de Girona – Costa Brava.

La previsió d'aquesta nova àrea, en el punt de confluència del transport per ferrocarril i dels eixos viaris més importants (AP-7, A-2, C-25) amb l'aeroport, representa l'oportunitat d'aprofitar les sinèrgies induïdes per l'excel·lent accessibilitat d'aquesta àrea, per la captació de noves activitats lligades a la logística i a la intermodalitat del transport, així com per a potenciar el sector industrial i de serveis ja implantat a la zona.

La iniciativa pel desenvolupament d'aquesta àrea correspondrà a la Generalitat de Catalunya, mitjançant l'Institut Català del Sòl, com a promoció pública del sòl amb participació privada.

El *Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines – PTPCG* – aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010, categoritza gran part del territori situat entre l'autopista AP-7 i l'autovia A-2, on s'hi troben els terrenys objecte de la present modificació, de *sòl de protecció preventiva*, sens perjudici que mitjançant el planejament general municipal i en el marc de les estratègies del PTPCG estableix per a cada assentament, es pugui delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades si s'escau.

En aquest sentit, i dins del que preveu la legislació territorial pels terrenys de *sòl de protecció preventiva* s'hi pot desenvolupar actuacions d'interès territorial en aquelles àrees que no estiguin especialment protegides per raons d'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal, com és el cas dels terrenys que ens ocupa.

Així doncs, es dona compliment de l'article 97 del DL 1/2010, en quant l'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent respectant els principis de desenvolupament urbanístic sostenible. Això és així, pel fet que es fa una utilització racional del territori i el medi ambient, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valor paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

En aquest sentit, el desenvolupament dels terrenys comporta una configuració del model d'ocupació de sòl que:

- o evita la dispersió del territori (mitjançant la compactació amb el sòl urbà col·lindant);
- o considera la rehabilitació i la renovació del sòl urbà (recuperació de la masia catalogada de l'Hostal Nou com a equipament públic municipal);
- o la renovació del sòl urbà (millora qualitativa i quantitativa de les zones verdes que provenen de sòl de cessió i actualment s'utilitzen d'aparcament no regulat).

Així mateix l'article 97.2 bis del DL 1/2010, preveu que en el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'art. 98.1 del DL 1/2010, referent a garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

Amb l'objecte de donar compliment al contingut del citat article 98.1, la present memòria explica abastament a l'apartat 4.5.3 *Descripció del sòl públic de cessió. Sòl per a espais lliures públics i per a equipaments*, el tractament que efectua d'aquests terrenys així com la millora en funcionalitat dels espais lliures, zones verdes i equipaments projectats, garantint per una banda la preservació de la Masia Hostal Nou, fins ara propietat privada i que passarà a tenir un ús públic.

En un altre ordre de coses, tal i com s'ha explicat anteriorment, l'ordenació proposada ve avalada pel *Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona* (PDUSUG) que acredita raons d'interès territorial i estratègic pel desenvolupament dels terrenys afectats per la present modificació, assenyalant en aquesta àrea una proposta d'assentament descrita com a àrea d'activitat econòmica. Així el PDUSUG preveu, entre d'altres:

- o La programació dels nous sectors es farà dins del planejament urbanístic municipal.
- o La previsió d'aquesta nova àrea, en el punt de confluència del transport per ferrocarril i dels eixos viaris més importants (AP-7, A-2, C-25) amb l'aeroport, representa l'oportunitat d'aprofitar les sinèrgies induïdes per l'excel·lent accessibilitat d'aquesta àrea, per la captació de noves activitats lligades a la logística i a la intermodalitat del transport, així com per a potenciar el sector industrial i de serveis ja implantat a la zona.
- o La iniciativa pel desenvolupament d'aquesta àrea correspondrà a la Generalitat de Catalunya, mitjançant l'Institut Català del Sòl, com a promoció pública de sòl amb participació privada.

Per tot l'exposat, queda justificat àmpliament la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat de la MpNSP, donant compliment íntegre al previst a l'article 97 del DL 1/2010.

4.3. Justificació de l'ampliació del sòl de l'àrea especialitzada existent (en els termes de l'article 3.14 de les normes d'ordenació territorial del PTPCG)

El SAE 'Hostal Nou' comporta l'ampliació d'una *àrea especialitzada* existent en el territori.

El creixement d'aquesta *àrea especialitzada* és possible d'acord amb el PTPCG vigent, en tant que els terrenys que l'envolten on es planteja l'ampliació, són terrenys identificats amb la categoria de sistema d'espais oberts, en sòl de protecció preventiva pel PTPCG. Així:

- Segons l'article 2.1 de les normes d'ordenació territorial del PTPCG, el Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.
- Segons l'article 3.12 de les normes d'ordenació territorial del PTPCG, el Pla recull la realitat de la implantació de les *àrees especialitzades* existents en el territori (i que s'assenyalen en els plànols del PTPCG, com és el cas que ens ocupa), en les quals és d'aplicació el subseqüent l'article 3.14 relatiu a *extensions de les àrees especialitzades*.
- Segons el referit l'article 3.14 d) de les normes d'ordenació territorial del PTPCG, una àrea especialitzada pot ser objecte d'extensió mitjançant l'ocupació de sòl confrontant que es determini en la revisió, o modificació del planejament d'ordenació urbanística municipal, entre altres casos, per a l'ampliació de les instal·lacions o l'espai que sigui necessari per a la continuïtat d'una activitat econòmica espacialment unitària, d'especial interès pel municipi, i es donin les circumstàncies següents:
 - o No és possible realitzar l'ampliació dins l'*àrea especialitzada* delimitada en el Pla.
 - o Es tracta d'activitats intensives de gran projecció territorial i de difícil trasllat o, en àrees amb poca activitat econòmica, es tracta d'una activitat d'especial importància pels seus llocs de treball o per la generació de riquesa a nivell comarcal o local.

L'ampliació de l'*àrea especialitzada* es justifica per evitar la dispersió del teixit urbanitzat en el territori, i afavorir la cohesió i consolidació de la trama industrial a l'oest de la autovia A2.

D'altra banda, es justifica en tant que l'empresa situada en aquesta *àrea especialitzada* – ROBERLO SAU, dedicada a la fabricació de productes químics per a carrosseries de vehicles –, ha manifestat la necessitat de disposar de nous terrenys per poder dur a terme l'ampliació de les seves instal·lacions, atès l'increment de l'activitat productiva i empresarial previst al pla estratègic de creixement de la pròpia empresa, que té la necessitat d'espai contigu per a continuar amb la present activitat econòmica, de manera unitària. En aquest sentit l'esmentada empresa manifesta:

*La mencionada societat es troba en plena expansió internacional amb la continuada constitució de filials comercials arreu del món però mantenint els orígens gironins. Per a donar resposta a aquesta demanda (actualment estem treballant 24h de dilluns a dissabte) **necessitem disposar d'unes instal·lacions productives capdavanteres.***

*Durant aquest 2021 hem aprovat un **nou pla estratègic 2022-2026** el qual ha fet palesa la **necessitat de dur a terme una major ampliació de la capacitat productiva i d'emmagatzematge** de la prevista quan es va iniciar la MpNSP, i per tant, de les superfícies necessàries per a dur a terme els objectius del citat pla.*

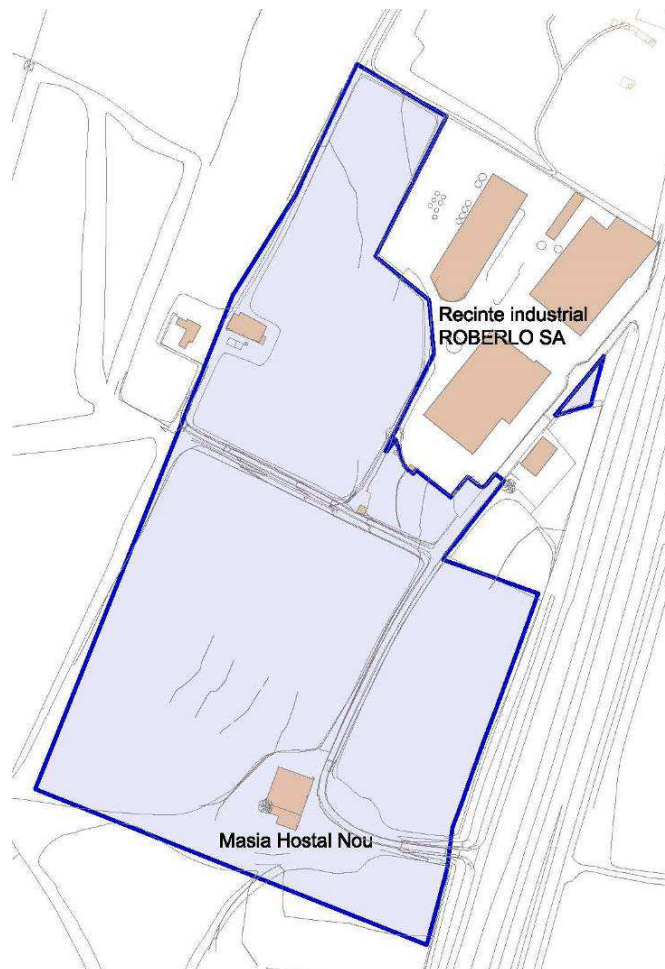
*Quan vam iniciar els tràmits de la MpNSP mencionada a l'inici d'aquesta carta, ara fa ja uns quants anys, no érem coneixedors de les noves necessitat d'aquesta ampliació. Arribats a aquest punt, **aprofitem la nova tramitació de la citada MpNSP per tal de donar resposta als nous requeriments i necessitats empresarials, fent que la zona afectada quedi més ordenada urbanísticament.** Especialment ens preocupa també poder disposar d'un aparcament suficient per a tots els treballadors de Roberlo i que deixi tota l'àrea propera a la Masia veïna ben organitzada.*

*En els propers anys tenim previst invertir aproximadament 10 milions d'euros per tal de **potenciar la seu central** a fi de convertir les nostres instal·lacions de Riudellots de la Selva en un **exemple de sostenibilitat**, donant resposta als creixements futurs ampliant la capacitat productiva i d'emmagatzematge. Aquesta ampliació implicarà, en els propers anys, **la creació d'uns 40 llocs de treballs qualificats.***

Per tot l'exposat, la present MpNSP delimita el sector d'activitats econòmiques anomenat 'Hostal Nou' que presenta un emplaçament que garanteix els principis de compacitat i sostenibilitat, que ubicat a tocar de sòl industrial consolidat i conjuntament amb el futur desenvolupament que detalla, comportarà la creació d'un continu industrial que afavoreix el millor aprofitament de la xarxa de serveis i la sinèrgia de les activitats que s'hi desenvolupen.

4.4. Descripció de la delimitació del sector 'Hostal Nou'

El sector SAE 'Hostal Nou' comprèn una superfície aproximada de 7,5 Ha, delimita per una línia blava en tots els plànols que acompanyen el document, i que s'indica a continuació:



Delimitació del sector 'Hostal Nou', i descripció de l'àmbit:

- a) Pel que fa a l'àrea principal:
 - Actualment són terrenys agrícoles amb baixa sensibilitat ambiental.
 - S'inclou en aquesta àrea el sòl necessari per cobrir la demanda industrial d'ampliació al voltant de la implantació industrial existent – ara terrenys agrícoles -; evitant afectar una porció de finques veïnes a tocar de l'autovia on s'hi ha construït un habitatge.
 - S'inclou en aquesta àrea també la masia anomenada 'Hostal Nou' en tant que es tracta una edificació d'interès històric per a Riudellots, únic exponent d'hostal situat a peu del camí reial (*Camí Raí*), tot garantint-ne la seva preservació pel futur planejament derivat mitjançant la qualificació de sòl d'equipament públic, i així enaltir aquest espai envoltant-lo de les noves zones verdes públiques.
- b) Pel que fa a l'àrea triangular (a l'est):
 - Actualment són terrenys amb baixa sensibilitat ambiental, que provenen de sòl de cessió per a zones verdes, que s'utilitzen d'aparcament no regulat.
 - S'inclou aquesta petita superfície de sòl per regularitzar-ne l'ús d'aparcament actual en el futur planejament derivat.

4.5. Descripció de la proposta d'ordenació

4.5.1. Descripció general de la proposta

D'acord amb els objectius exposats anteriorment, es proposa l'ordenació del sector "Hostal Nou" en el marc d'un únic document de MpNSP que permet establir la nova classificació dels terrenys de conformitat a l'article 3.14 del PTPCG – citat a l'apartat 4.3 d'aquesta memòria –, i alhora, també estableix les corresponents qualificacions del sòl en un grau de detall de planejament derivat.

Dades del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou'	
Sup. àmbit	7,5 Ha, aprox, dels quals actualment: (7,2 Ha és sòl no urbanitzable i 0,3 és sòl urbà consolidat)
Classificació del sector:	Sòl urbanitzable delimitat
Edificab. i ocupació màx.	1 m2st / m2sòl sobre la parcel·la neta i 75% de la parcel·la neta
Densitat	0 hab/Ha
Cessions de sistemes	Segons Quadre de dades al final de la memòria de la MpNSP, en Doc.núm.1
Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús	Detallades en la normativa urbanística de la MpNSP, en Doc.núm.2
Condicions de gestió	Sistema d'actuació de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica
Administració actuant	Ajuntament de Riudellots de la Selva

L'ampliació de l'àrea *especialitzada* on es situa la U.A. Roberlo, es realitza mitjançant la delimitació dels terrenys contigus en grau de planejament derivat. Així, la present MpNSP defineix les zones de creixement d'activitat econòmica, anomenades: industrial (clau I1) i àrea d'aparcament (clau I2), que els articles 20 i 21 de les **Normes urbanístiques de la MpNSP, Doc.núm.3**, en detallen les característiques particulars, respectivament.

Com ja s'ha dit anteriorment, l'emplaçament d'aquestes zones es realitza d'acord als principis de compacitat i sostenibilitat, que ubicat a tocar de sòl industrial consolidat i conjuntament amb el futur desenvolupament que detalla, comportarà la creació d'un continu industrial al voltant de Roberlo SAU.

Aquestes qualificacions s'identifiquen gràficament en els plànols d'ordenació *O.1. Zonificació proposada* i *O.2 Ordenació de l'edificació proposada*, que es s'indiquen a continuació:



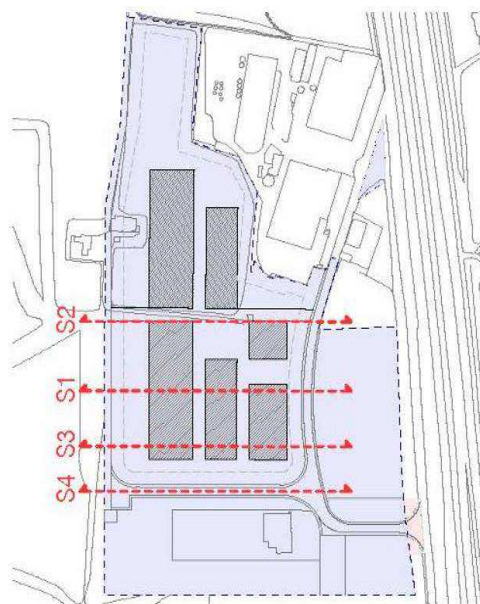
ZONIFICACIÓ PROPOSADA

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ PROPOSADA

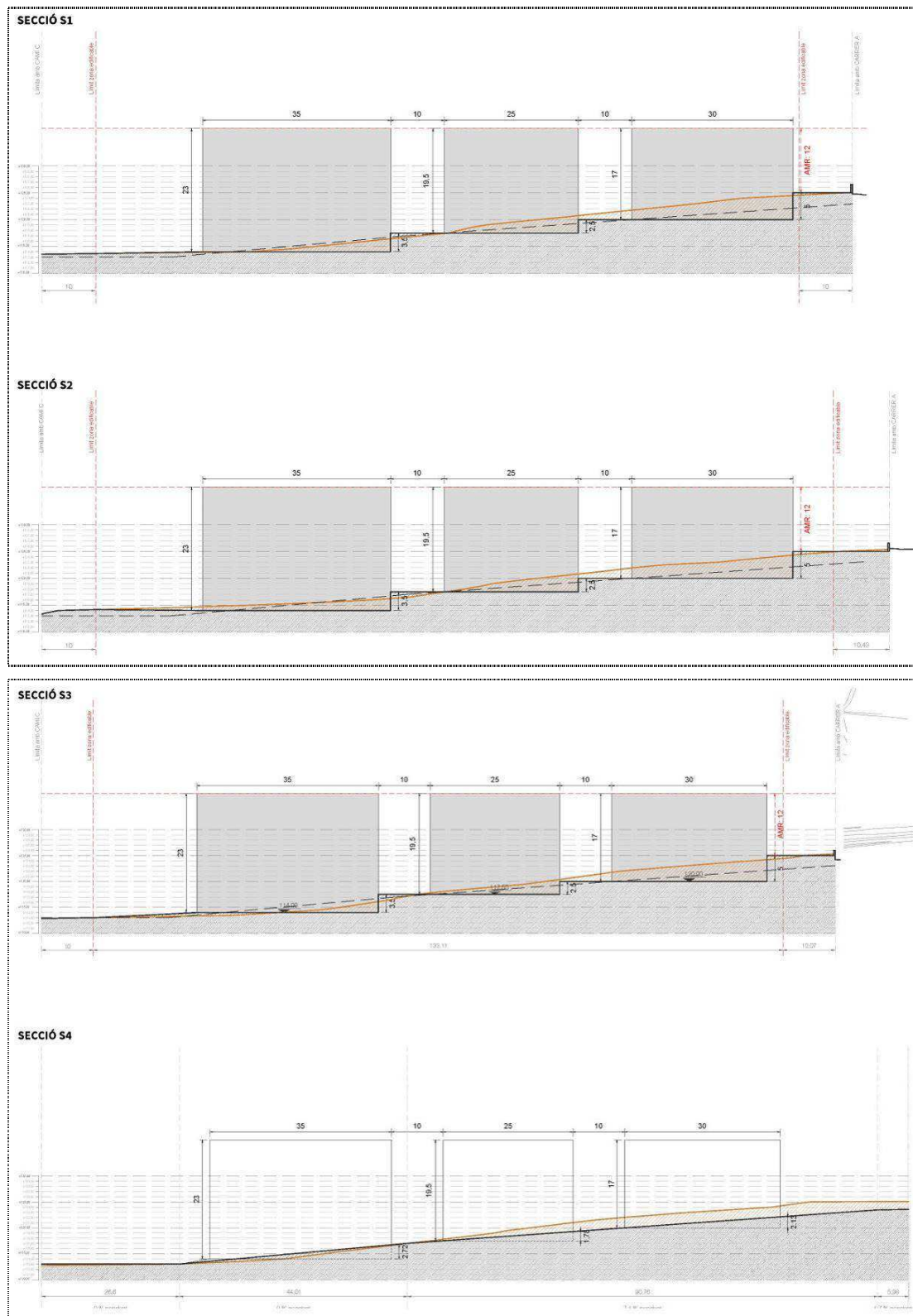
Detall dels plànols d'ordenació O.1 i O.2

Aquesta ordenació compacta de la zona de creixement d'activitat econòmica, comporta redistribuir les zones verdes de sòl urbà consolidat obtingudes per cessió en el desenvolupament de l'antiga U.A. Roberlo, per tal d'agrupar-les al voltant del mas Hostal Nou i millorar la seva funcionalitat.

Així mateix, la proposta per situar les futures edificacions dins de parcel·la es troba grafada en el plànol d'ordenació O.2b *Concreció volumètrica*, que mostra mitjançant la definició i anivellament de tres terrasses, l'esquema volumètric on situar les naus seguint les condicions d'edificació definides en el **Doc.3 de Normes urbanístiques de la MpNSP**.



La volumetria prevista és la següent:



ESQUEMA CONCRECIÓ VOLUM DE LES NAUS en secció (plànol O.2b)

- AMR Alçada màx. reguladora
- Límit edificable
- Límit amb carrer
- Distància
- Moviment de terres

4.5.2. Descripció de la proposta de concreció volumètrica de les naus del SAE. Alçades

Existeix actualment, una forta necessitat d'edificar diverses naus dins de l'àmbit de la MpNSP que puguin ser destinades a usos logístics.

Concretament, a tocar de l'àmbit de la MpNSP es situa l'empresa Roberlo SAU que té en desenvolupament la seva activitat, implantada en naus aïllades de tipologia industrial, de superfícies entre 2.500 i 3.500 m² de planta, i d'alçades inferiors als 12 metres (que és l'alçada reguladora màxima característica del polígon industrial). A banda de l'esmentada seu, convé fer esment que la referida empresa disposa també d'unes naus logístiques arrendades a la zona del transport de l'Aeroport de Girona, per fer front a les limitacions de creixement patides fins al dia d'avui. Aquest fet genera un tràfic de vehicles i de mercaderies entre la seu de producció i les naus situades en el sector del transport de l'Aeroport. Així, l'empresa Roberlo SAU ha manifestat la seva voluntat de desenvolupament futur en el sí del SAE 'Hostal Nou' i també, que aspira a tenir unes instal·lacions de qualitat i adequades als temps i de primer nivell pel que fa a opcions d'operativa.

En aquest sentit, en el món de la logística actual, les característiques constructives són principalment de dues tipologies d'edificis segons l'alçada de les estanteries:

NAUS PER A ÚS LOGÍSTIC – MAGATZEM D'ALÇADA ESTÀNDARD (un sol nivell de ruixadors)	En aquest primer cas, l'alçada interior lliure mínima requerida és de 14,00 metres.
NAUS PER A ÚS LOGÍSTIC – MAGATZEM EN GRAN ALÇADA (que requereixen més d'un nivell de ruixadors)	En aquest cas l'alçada és superior ja que constructivament, les estructures que s'hi utilitzen requereixen el menor nombre mínim possible de pilars, separats en grans distàncies entre ells. Aquesta distància entre pilars ocasiona que les naus hagin de tenir dimensionada l'estructura horitzontal (encavallades o jàsseres) de l'ordre de 2 a 3 metres d'alçada en el seu conjunt, i a més, per la formació de les pendents de coberta d'aquestes grans llums, es requereix d'una alçada que es suma a l'anterior en la definició de l'alçada de façana.

Per tot l'exposat, en el **Doc.núm.3 de Normes urbanístiques de la MpNSP** es contempla que es pugui edificar fins una alçada de 25 metres en un màxim del 40% de l'ocupació de la parcel·la, destinada a edificis logístics, així com pels elements singulars que es puguin generar com són magatzems tipus sitges automatitzades o altres.

4.5.3. Descripció del sòl públic de cessió

- Sòl per a espais lliures públics i per a equipament

Tal com s'ha exposat anteriorment, un dels objectius de la MpNSP és garantir la preservació de la Masia Hostal Nou mitjançant la qualificació de sòl d'equipament públic, en tant que es tracta d'una edificació d'interès històric per a Riudellots, únic exponent d'hostal situat a peu del Camí Reial (Camí Ral). I alhora, enaltir aquest espai envoltant-lo de les noves zones verdes públiques que siguin qualitativament millors que l'actual zona verda municipal obtinguda per cessió en el desenvolupament de l'antiga U.A. Roberlo.

Per tant, es proposa crear una gran àrea d'espais lliures públics al voltant de la Masia de l'Hostal Nou que esdevindrà equipament, la superfície la qual prové de:

- D'una banda, del compliment de les reserves mínimes de sòl per a sistemes urbanístics fixades per l'article 65.4 del DL 1/2010, que estableix un mínim del 10% de la superfície per a espais lliures públics en un sector de sòl urbanitzable (i un mínim del 5% de la superfície del sector per a equipaments).
- I d'altra banda, del 'trasllat' del sòl d'espais lliures públics que ja és sòl urbà consolidat, obtinguts per cessió en el desenvolupament de l'antiga U.A. Roberlo, que s'indiquen en color verd fosc en l'esquema següent.



ZV SEGONS PLANEJAMENT VIGENT

ZV SEGONS PLANEJAMENT PROPOSAT

Detall del plànol 0.3 Comparativa d'espais lliures públics

Cal indicar que les peces de sòl urbà consolidat i qualificat de zona verda provinents de l'antiga U.A. Roberlo (color verd fosc del planejament vigent) no han estat enjardinades, i tenen una manca de funcionalitat que es fa palesa per la seva posició residual, que ocasiona que siguin permanentment ocupades per a l'estacionament de vehicles. Aquestes peces malgrat són de titularitat pública i qualificades de zona verda, mai han estat un espai verd com el planejament havia establert, fet contrastable en l'ortofotomapa dels terrenys de l'apartat 3.1 de la memòria.

Per tant, davant la inoperància de les actuals zones verdes de sòl urbà es proposa 'traslladar-les' a tocar de la zona verda de nova cessió del sector (color verd clar), per tal que conjuntament suposin una millora en el sistema espais lliures públics, més enllà dels estàndards mínims de cessió de sòl públic per a zv que estableix la legislació urbanística vigent, i que són els següents:

	Espais lliures Clau V	Equipament Clau E	Total m2s
Cessions mínimes Art. 65.4 del DL 1/2010	7.485 (10% sup. de sòl no urbanitzable que passa a urbanitzable)	3.742 (5% sup. de sòl no urbanitzable que passa a urbanitzable)	=11.227

L'ordenació proposada del SAE 'Hostal Nou' planteja una gran zona verda de 11.447 m2 al voltant del sòl destinat al futur equipament de 4.659 m2 de superfície. La part de zona verda de nova cessió del sector és quantitativament superior a la cessió mínima de sòl que estableix el DL 1/2010, i alhora és qualitativament millor en incorporar la superfície provinent del trasllat de la zona verda de sòl urbà a aquesta ubicació més funcional.

El quadre següent en detalla les superfícies:

PROPOSTA D'ORDENACIÓ	Zones verdes nova cessió, de sòl urbanitzable 9.216 (12,31% sup.de l'àmbit)	EQUIPAMENT = 4.659 (6,22% sup. de l'àmbit)	= 16.106
	+ Zones verdes trasllat PA, de sòl urbà consolidat 2.402 (2,98% sup.de l'àmbit)		
	TOTAL ZV = 11.447 (15,29% sup.de l'àmbit)		

Per tal de donar compliment a l'**Informe territorial i urbanístic de la CTUG de data 16 de desembre de 2016, punt 1.2.3**, relatiu a garantir el sòl de zona verda classificat de sòl urbà consolidat, es tramitaran simultàniament a la present MpNSP el Projecte de reparcel·lació i el Projecte d'urbanització del sector, en el sentit que la Normativa específica que no es publicarà l'acord d'aprovació definitiva de la MpNSP fins que no s'hagi aprovat definitivament el Projecte d'urbanització i el Projecte de reparcel·lació.

D'aquesta manera, les zones verdes de titularitat pública no es veuran disminuïdes en cap moment. Amb aquesta simultaneïtat es dona compliment a les exigències que estableix l'article 98.1 del TRLU amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures i zones verdes.

Així doncs l'ordenació del sector 'Hostal Nou' s'estableix en única figura de planejament, la present MpNSP, que amb detall de planejament derivat permetrà la transformació efectiva de tots els terrenys de l'àmbit d'actuació, tant dels classificats actualment de no urbanitzables com de les peces que ja són urbà consolidat.

Complementàriament i en un altre ordre de coses, cal fer esment a la qualitat i la integració paisatgística que hauran de tenir aquestes zones verdes per configurar un entorn amable al voltant de la Masia Hostal Nou:

En aquest sentit, en el **Doc.núm.8 Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic de la MpNSP**, apartat 5.2, s'hi exposen les mesures d'integració paisatgística per endreçar urbanísticament i millorar la relació amb l'entorn natural immediat. Concretament per als espais lliures es proposen les mesures següents:



APANTALLAMENTS VEGETALS PROPOSATS

A la franja paral·lela a l'A-2, a l'espai qualificat per ús d'aparcament, es plantarà una primera filera d'espècies arbustives que ramifiquin des de la base, per tal d'aconseguir un pantalla vegetal que millori les visuals del nou sector des de l'autovia, el principal punt d'observació. L'espai de plantació de la primera filera des de l'A-2 serà de 2 metres i estarà a una cota superior a la de la via de servei que limita l'àmbit.

En segon lloc, es plantarà una segona franja d'arbres a uns 3 metres de la primera de descrita, i la distància entre els diversos elements d'aquesta filera serà la suficient per satisfer l'objectiu de reducció de l'impacte perceptiu de les instal·lacions industrials sobre l'entorn. Aquestes espècies arbòries haurien de ser principalment coníferes intercalades per espècies de creixement ràpid i capçada compacta.

L'altre indret on es preveu una pantalla vegetal és al límit oest del sector, en paral·lel amb el nou camí que delimitarà per l'oest la zona industrial. La finalitat, en aquest sentit, és doble: reduir les visuals de les noves edificacions sobre la matriu agro-forestal del sud-oest i projectar ombra tot significat el camí de vora. En aquest cas, la pantalla vegetal estarà formada per una pantalla densa de caducifolis (generen ombra a l'estiu i deixen passar la llum a l'hivern) amb una separació de 5 metres entre cada arbre per aconseguir una reducció de les visuals i, també, de la contaminació sonora sobre l'entorn.

RECUPERACIÓ DE MARGES I VORES VEGETALS

Aquests espais són un element definidor i limitador típic d'aquest territori: el marge sud de l'àmbit (on es planteja la imitació dels marges existents actualment a l'àmbit, vegetats amb espècies arbòries i alguna d'arbustiva); i el marge oest de l'àmbit (on es recomana la creació de vores vegetades, on el nou camí perimetral límit amb el sòl no urbanitzable). La conservació dels marges és rellevant perquè redueixen els fenòmens erosius, afavoreixen la recàrrega hídrica, mantenen la biodiversitat i la connectivitat ecològica.

La formalització de tot l'espai verd l'acabarà de definir amb precisió el Projecte d'obres d'urbanització, tot i que en el moment de la redacció de la present MpNSP SAE 'Hostal Nou' ja es disposa d'una proposta indicativa al respecte, que es troba grafada a efectes informatius en el plànol X.3 anomenat plànol del 'Xarxa d'abastament d'aigua potable i xarxa de reg'.

- **Sòl de sistema de serveis tècnics**

A tocar de les zones verdes, una porció de sòl (10 metres x 22 metres) de 211 m² de superfície amb accés directe a carrer, qualificada de Sistema de serveis tècnics. En aquesta localització hi ha l'espai suficient per tal que s'hi puguin situar els elements tècnics que el Projecte d'obres d'urbanització del sector acabi de definir, i que són: una depuradora, un separador d'hidrocarburs i el Centre de Transformació d'electricitat (CT), i armaris d'enllumenat i de telecomunicacions. Així mateix, aquest també n'estudiarà la seva mimetització per la millor integració paisatgística amb la zona verda confrontant.

Aquesta porció de sòl destinada a serveis tècnics serà cedida a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, que l'integrarà en el seu patrimoni de sòl.

- **Sòl de la xarxa viària**

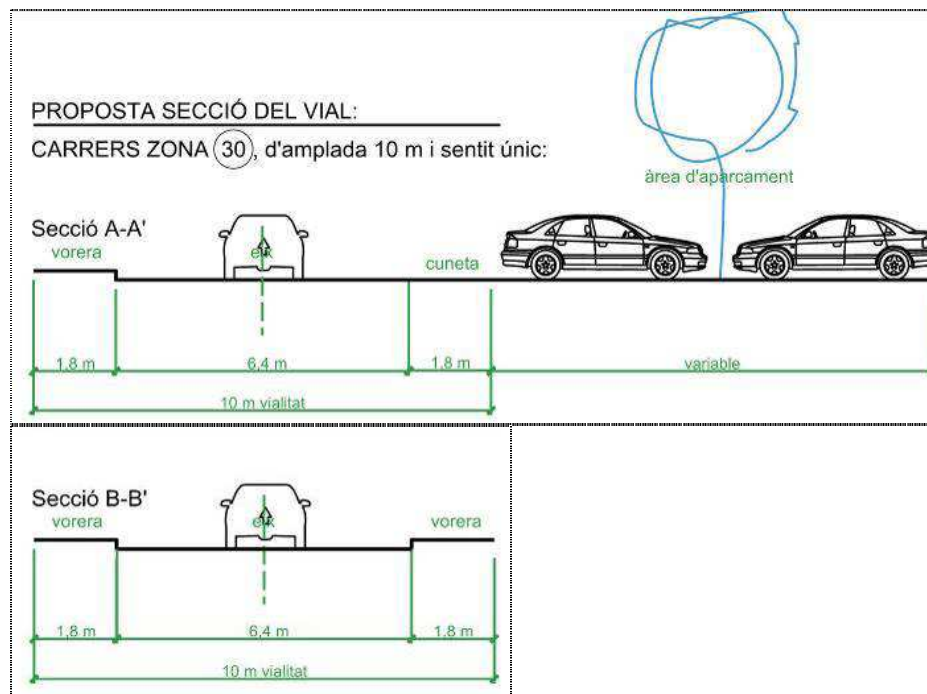
a) *Pel que fa a la vialitat motoritzada:*

Es proposa en substitució de la precària vialitat existent, una Zona **30** i vials de 10 metres de secció.

El sector s'organitza a partir d'un vial principal (carrer A) que coincideix aproximadament amb el traçat actual històric, al final del qual es proposa també una reserva de vialitat davant de l'equipament per a un futur perllongament d'aquesta xarxa viària, si escau.

Així mateix es proposa un vial transversal (carrer B) que voreja la zona industrial, i que dona accés a la parcel·la de sistemes tècnics, mitjançant un cul-de-sac situada en el límit oest del sector.

Pel que fa a la secció dels vials del sector, convé indicar que la present MpNSP estableix solament amb caràcter vinculant l'amplada total del vial (de 10 m), no així la seva secció ni les seves característiques concretes que les fixarà el corresponent Projecte d'obres d'urbanització (de tramitació simultània). Aquest també contemplarà l'espai necessari de sòl públic per a l'emplaçament dels contenidors, o altres dispositius, per a la recollida selectiva de residus, d'acord amb els criteris municipals que s'estableixin al respecte. En aquest sentit, la present MpNSP indica la secció orientativa de la xarxa viària:

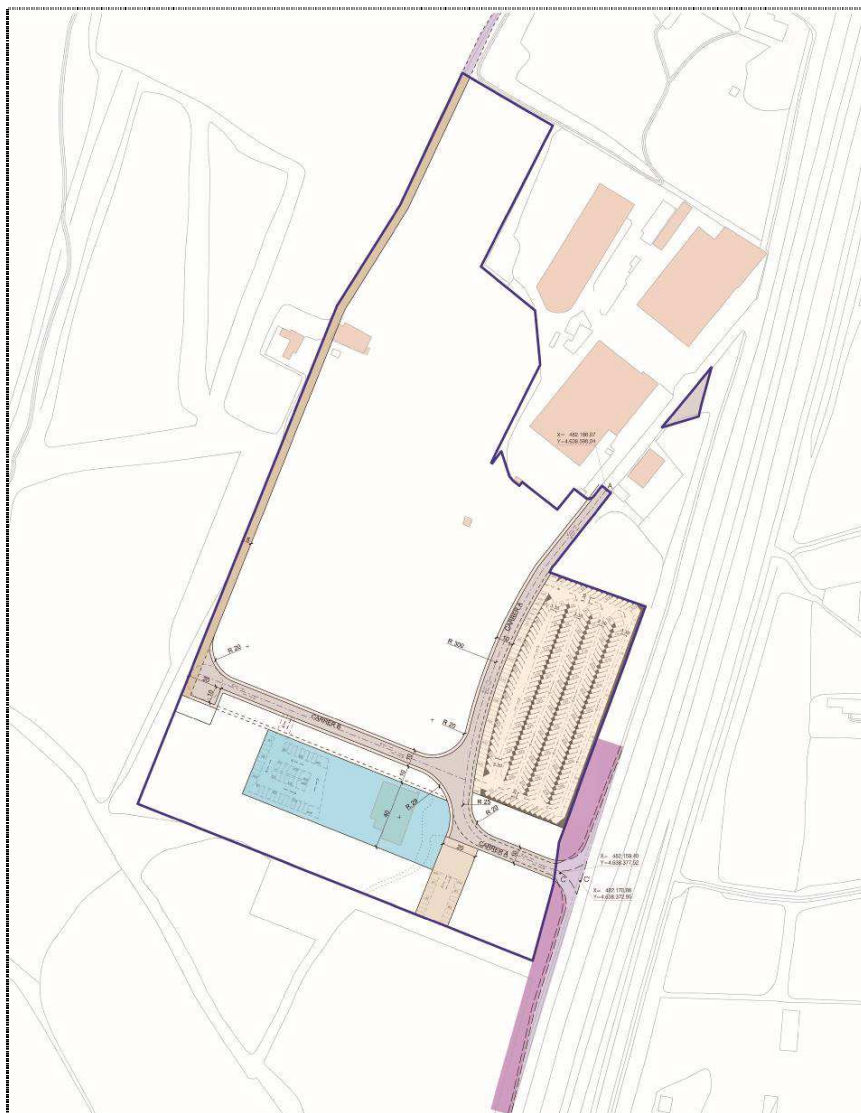


b) *Pel que fa a la vialitat no motoritzada:*

Actualment hi ha una baixa o gairebé nul·la aflluència de vianants/bicicletes en la zona fruit de la manca de comunicació segura amb els nuclis residencials propers. Amb la finalitat de revertir aquesta situació, es proposa un recorregut que garanteixi el pas segur de vianants al futur equipament i millora de la connectivitat/accessibilitat amb la zona resid. de Sant Jordi.

En aquest sentit, es proposa una vialitat no motoritzada en el límit oest del sector, de 5m d'ample amb un tractament tou a definir en el Projecte d'obres d'urbanització.

S'indica a continuació la xarxa viària segons *detall del plànol O.4a Vialitat: planta* :



- Es considera la següent jerarquia de vials:

Àrees d'aparcament



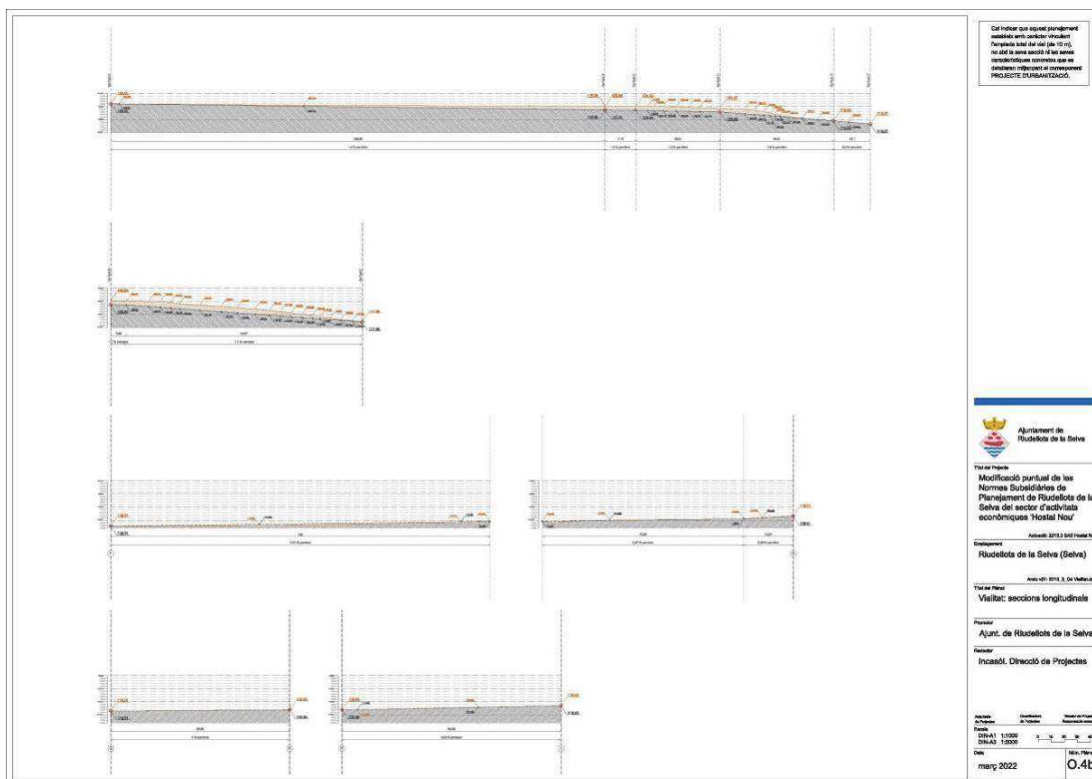
En parcel·la privada



En sòl públic: dins i en front de l'equipament

- Es considera aparcament públic i privat:

A l'espera del millor detall per part del Proj. d'urbanització, la configuració geomètrica de la xarxa viària proposada es troba grafada en els plànols O.4, amb el següent contingut:



Detall del plànol O.4b Vialitat: perfils longitudinals

Respecte dels perfils longitudinals convé recordar que el Projecte d'obres urbanització del SAE 'Hostal Nou' de tramitació paral·lela, conté un més precís que els referits plànols de vialitat de la present MpNSP. En qualsevol cas, el document de MpNSP que s'aprovi definitivament inclourà el replantejament que el Projecte d'obres d'urbanització estableixi (ajustos si escauen, en la configuració de rasants, pendents, o el perllongament del bici-carril des del límit oest del sector fins a la Masia de l'Hostal Nou).

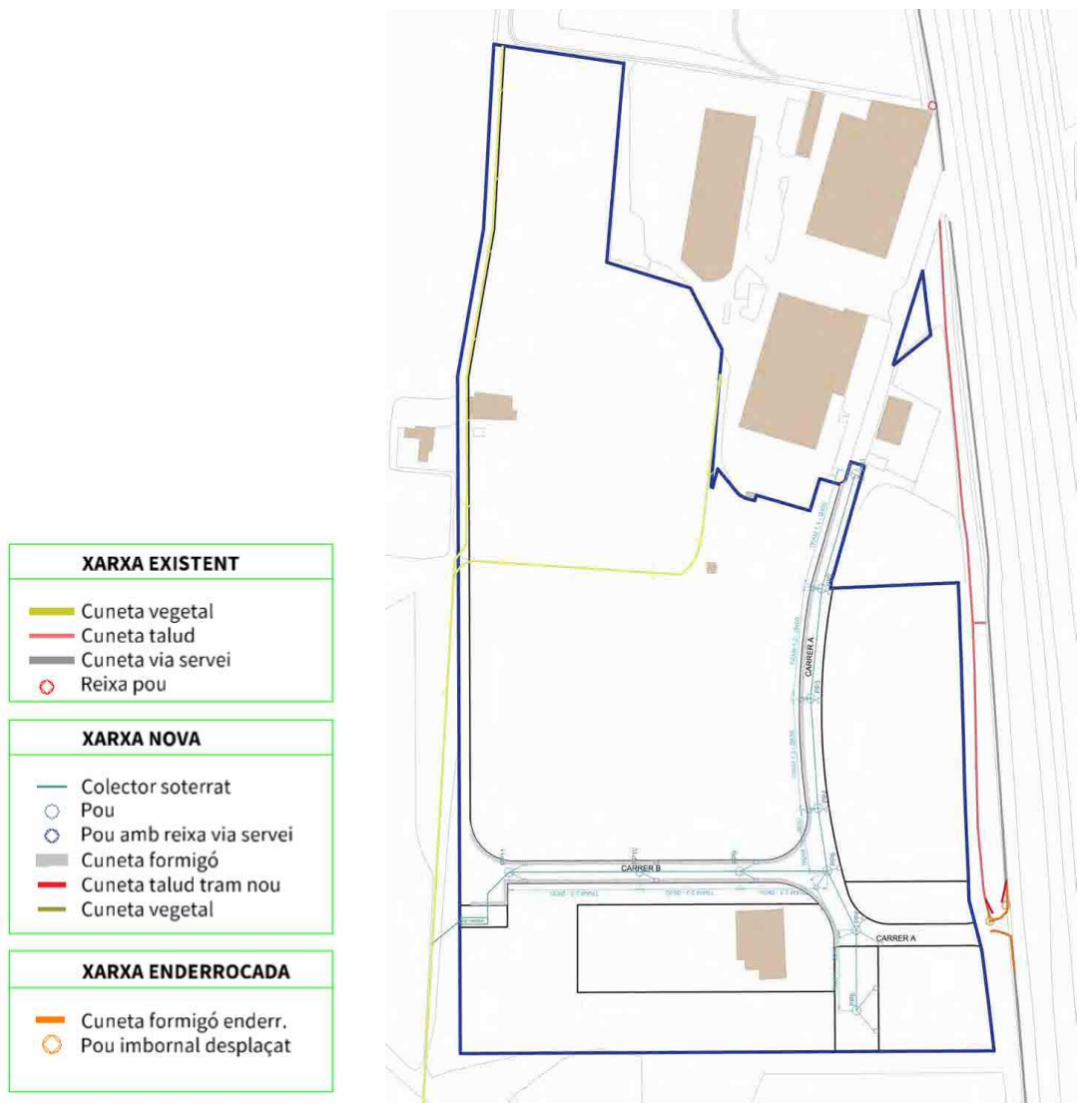
I per últim pel que fa a la xarxa viària, cal fer referència a l'àrea triangular al nord-est que també forma part de l'àmbit d'actuació: aquesta àrea actualment té ús d'aparcament i es proposa qualificar-la de vialitat per tal guanyar un millor accés al sector des del lateral de l'autovia, en tant que l'accés actual es produeix en un punt de canvi de rasant amb poca o nul·la visibilitat. El Projecte d'obres d'urbanització del sector estudiarà una millor accessibilitat des del vial lateral, mitjançant l'ampliació de la intersecció en el punt d'entrada.

4.5.4. Descripció de les obres d'urbanització i serveis

Pel que fa a l'execució urbanística del sector, aquesta es desenvolupa en el Projecte d'urbanització del SAE Hostal Nou (de tramitació simultània) tot i que a l'espera del detall de les obres a executar que es definiran en el Projecte d'urbanització, el **Doc.núm.4 de la MpNSP (de Plànols)** inclou un esquema del traçat de les xarxes bàsiques amb la situació dels serveis existents/projectats del sector.

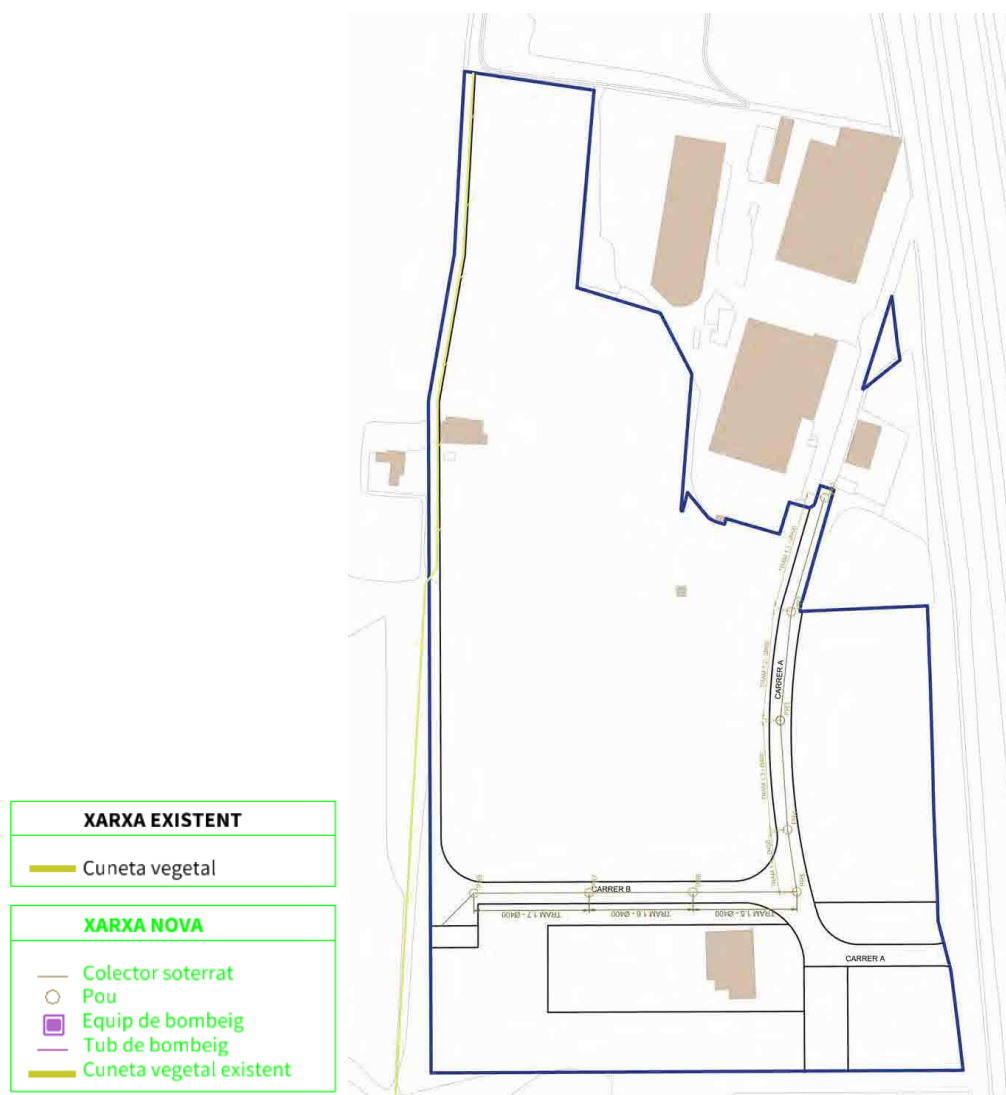
Descripció de la xarxa de sanejament (aigües pluvials)

- El Projecte d'urbanització tindrà en consideració pel que fa a les aigües pluvials:
 - . Que les aigües pluvials a la via pública seran canalitzades fins al punt d'abocament que determini l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, d'acord amb el que informi l'Agència Catalana de l'Aigua.
 - . Pel que fa al drenatge de les aigües pluvials de la zona destinada a aparcament de vehicles, zones de càrrega/descàrrega, aquesta pot crear problemes d'arrossegament de contaminants, especialment carburants i olis amb contaminació del subsòl per infiltració.
- En aquest sentit i per tal d'evitar l'impacte ambiental que suposaria l'abocament directe al medi d'aquestes aigües d'escorrentiu, s'instal·larà un dipòsit de retenció de sòlids i greixos ubicat després del drenatge de la vialitat i abans de l'abocament. Així, el Projecte d'urbanització en detallarà les característiques tècniques del referit dipòsit
- L'esquema de la xarxa de sanejament de pluvials es troba grafiat al plànol X.1, i és el següent:









Descripció de la xarxa de sanejament (aigües residuals)

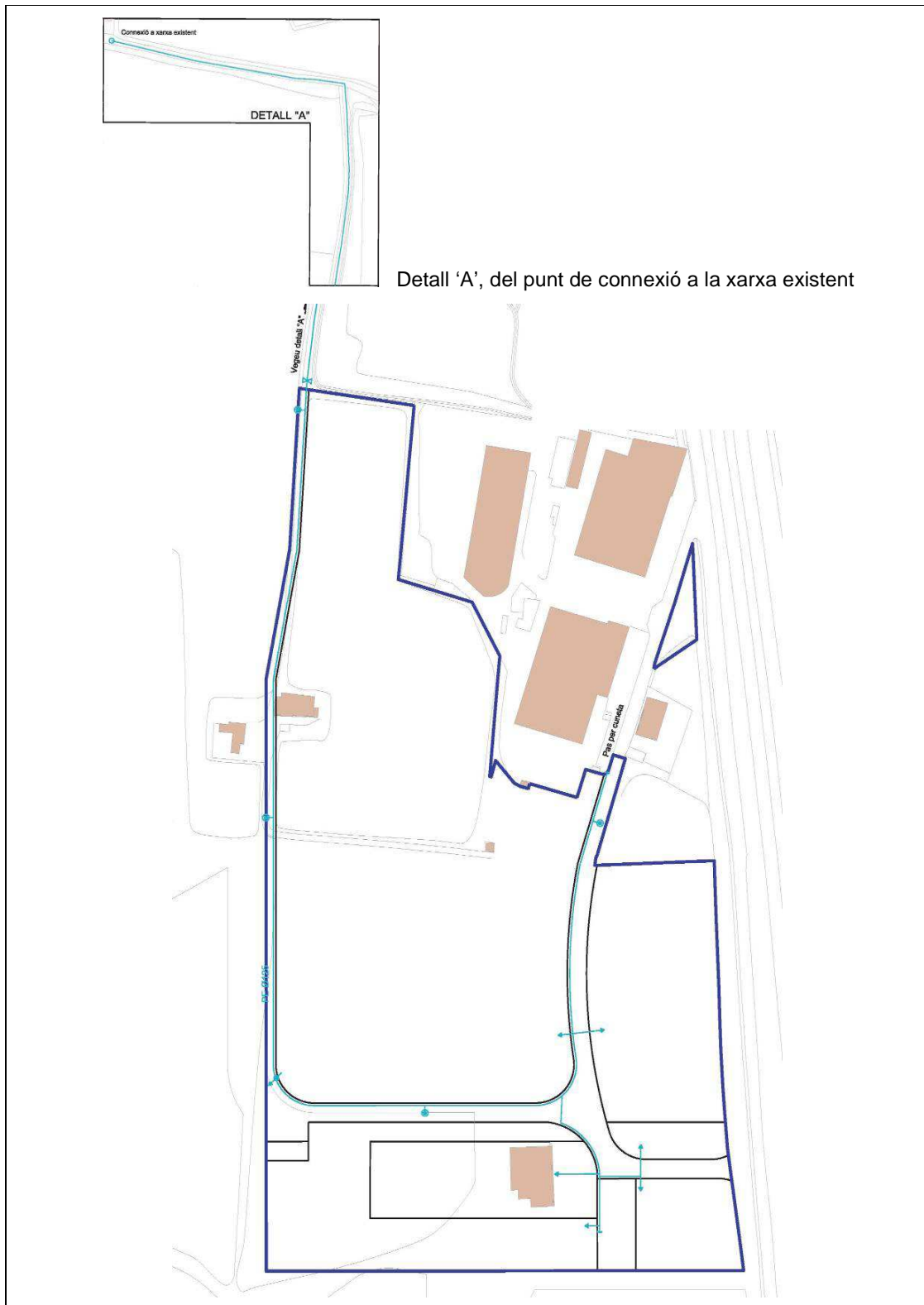
- Pel que fa a l'Equipament: es segellarà l'actual fossa sèptica de la Masia i se'n canalitzaran les aigües residuals fins al mateix punt d'abocament on actualment es connecta l'empresa Roberlo SAU.
- Pel que fa a la Parcel·la – part industrial –: les aigües residuals seran canalitzades fins al mateix punt d'abocament on actualment es connecta l'empresa Roberlo SAU, o bé a una nova depuradora situada en la parcel·la de serveis tècnics en l'àmbit del sector. El projecte d'urbanització concretarà la millor solució.
- El Projecte d'urbanització tindrà en consideració pel que fa al volum d'aigües residuals:
 - . El Càlcul de demanda derivada del sistema de sanejament, contingut al capítol 6.2 del Doc. núm.6 - EAE que estableix l'estimació del volum d'aigües residuals que es generarà.
 - . L'EDAR de Riudellots de la Selva té capacitat per admetre i tractar el nou volum d'aigües residuals aportat pel SAE "Hostal Nou" que s'ha estimat en els càlculs.
- L'esquema de la xarxa de sanejament de residuals es troba grafiat al plànol X.2, següent:



Descripció de la xarxa d'abastament d'aigua i xarxa antiincendis

- Pel que fa a l'Equipament: es segellarà l'actual pou de la Masia en tant que l'abastament d'aigua de boca es realitzarà amb connexió amb la xarxa existent d'abastament d'aigua potable del municipi mitjançant la construcció d'una canonada de PE160 que discorrerà per sota la vorera fins a la Masia.
- El Projecte d'urbanització tindrà en consideració pel que fa al cabal d'aigua necessari:
 - . El Càlcul de previsió de les futures demandes d'aigua derivades de la proposta urbanística, contingut del capítol 6.1 del Doc.núm.6 - EAE que estableix l'estimació del consum d'aigua previst.
- El Projecte d'urbanització tindrà en consideració pel que fa a la protecció contra incendis:
 - . Inclourà les boques d'incendis que siguin necessàries en relació als usos de la parcel·la industrial, que seran del tipus 100 soterrades.
 - . Inclourà les tasques necessàries d'aclariment i poda d'una franja exterior de protecció de 25 metres d'amplada, que s'estableix com a mesura de prevenció en front a incendis forestals. Aquesta franja ha d'estar en tot cas lliure de vegetació seca i amb massa arbòria aclarida per establir una zona de baixa combustibilitat, especialment per la proximitat de la Masia.
 - . Inclourà pel que fa a l'enjardinament de les zones verdes (al voltant de la Masia) plantes de baixa inflamabilitat (relacionades a l'annex 2 del *Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana*).
- L'esquema de la xarxa d'abastament d'aigua potable es troba grafiat al plànol X.3, d'acord amb la llegenda següent:

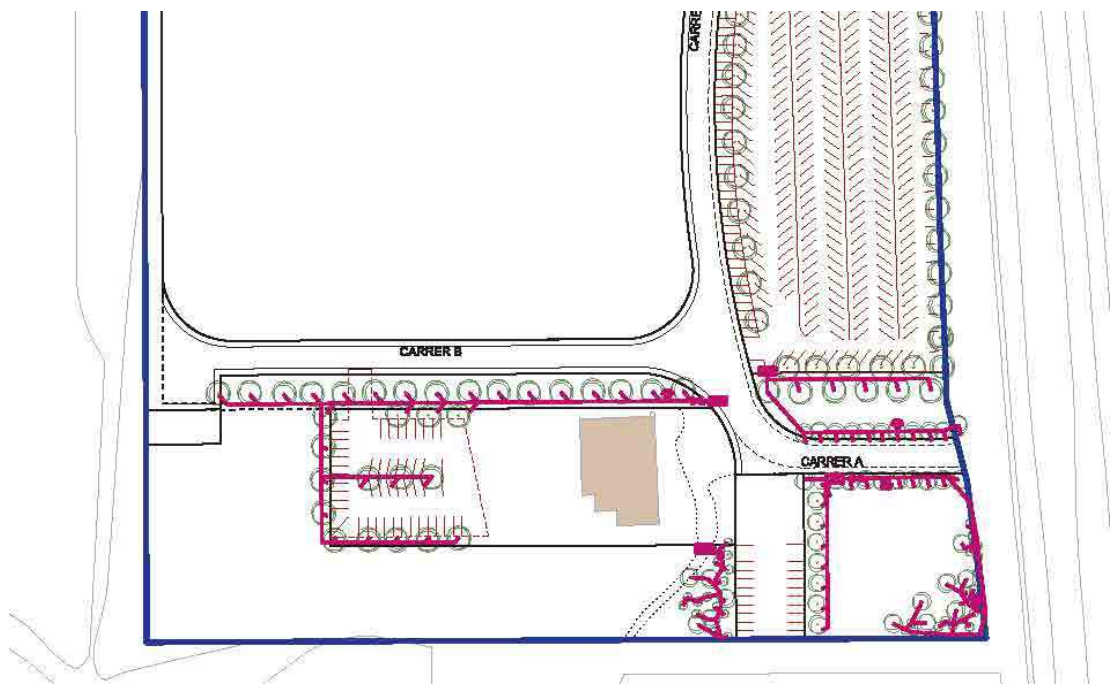
XARXA AIGUA	
	Canonad polietilè PE125
	Escomesa
	Claud de pas dins arqueta
	Hidrant
	Vàlvula de descàrrega (dins arqueta)
	Vàlvula de ventosa de doble efecte (dins arqueta)



Descripció de la xarxa de reg (de les zones verdes)

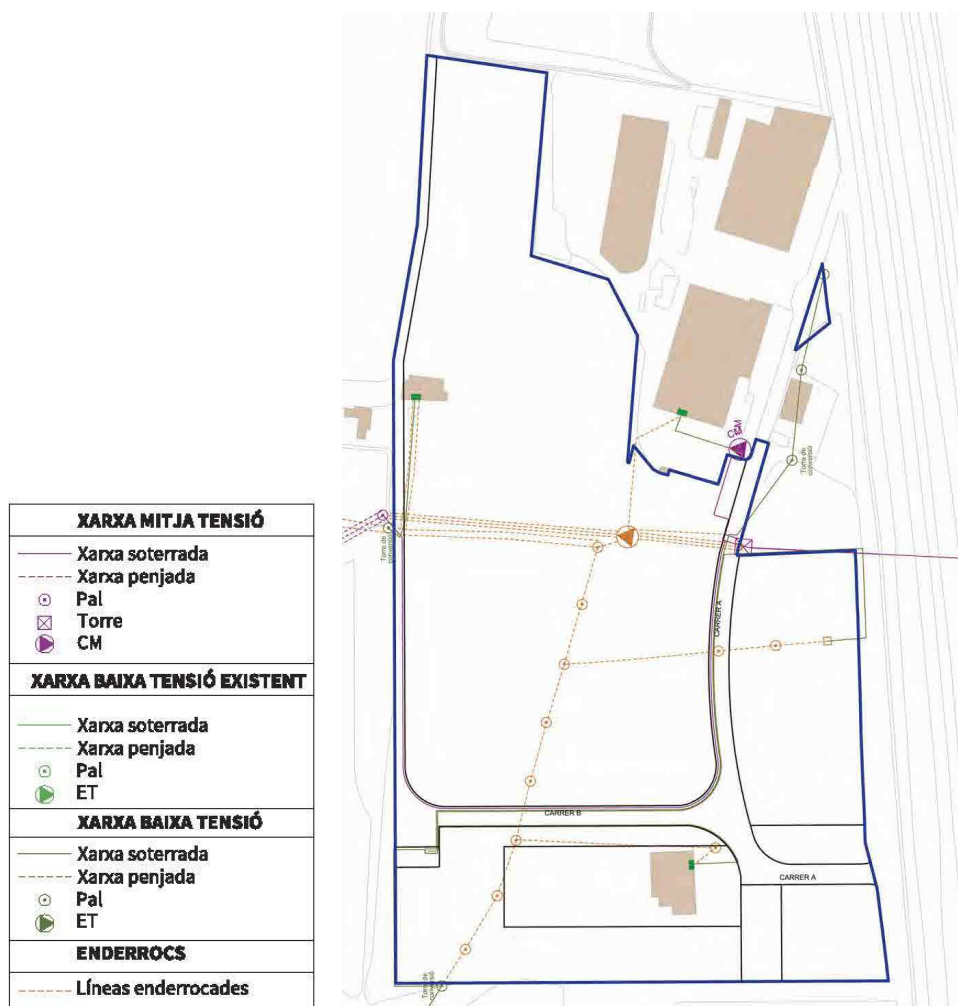
- La xarxa de reg es calcularà i definirà seguint criteris d'eficiència, d'acord amb les prescripcions dels tècnics municipals.
- L'esquema de la xarxa de reg es troba grafiat al plànol X.3, d'acord amb la llegenda següent:

XARXA AIGUA REC	
	Canonad polietilè PE40 BD Ø32 de 10 bar
	Arqueta de reg
	Boca de reg
	Vàlvula



Descripció de la xarxa de subministrament elèctric

- El Projecte d'urbanització tindrà en consideració pel que fa al subministrament elèctric:
 - . El Càlcul de Consums de Mitja Tensió (MT) i Baixa Tensió (BT) interior al sector, derivades de la proposta urbanística, contingut del capítol 6.1 del Doc.núm.6 - EAE que estima la potència elèctrica necessària del sector al voltant de 2.700 kW en total.
 - . La reglamentació tècnica vigent indicada per la companyia distribuïdora d'electricitat (ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SLU) per atendre la sol·licitud de subministrament i potència, així com els treballs per la nova extensió fins al punt de connexió a la xarxa de distribució i enllaç, que siguin necessaris per dur a terme el servei sol·licitat.
- Cal indicar que el SAE 'Hostal Nou' disposa de l'autorització de l'exempció reglamentària per part la Direcció General d'Energia Industrial i Seguretat Minera (DGEiSM) per al consum de l'ús industrial (dimensionat a 0,050 kw/m2 sostre). Aquesta exempció de la norma permet dimensionar la xarxa elèctrica en base a la demanda que es produirà en aquest sector, i n'evita així el seu sobre-dimensionament. Tanmateix, es sol·licitarà novament l'autorització de la referida exempció obtinguda per tal d'actualitzar-la de conformitat amb l'ordenació efectivament tramitada.
- L'esquema de la xarxa de subministrament elèctric i nova ET, indicat en el plànol X.4 d'acord amb la llegenda següent:

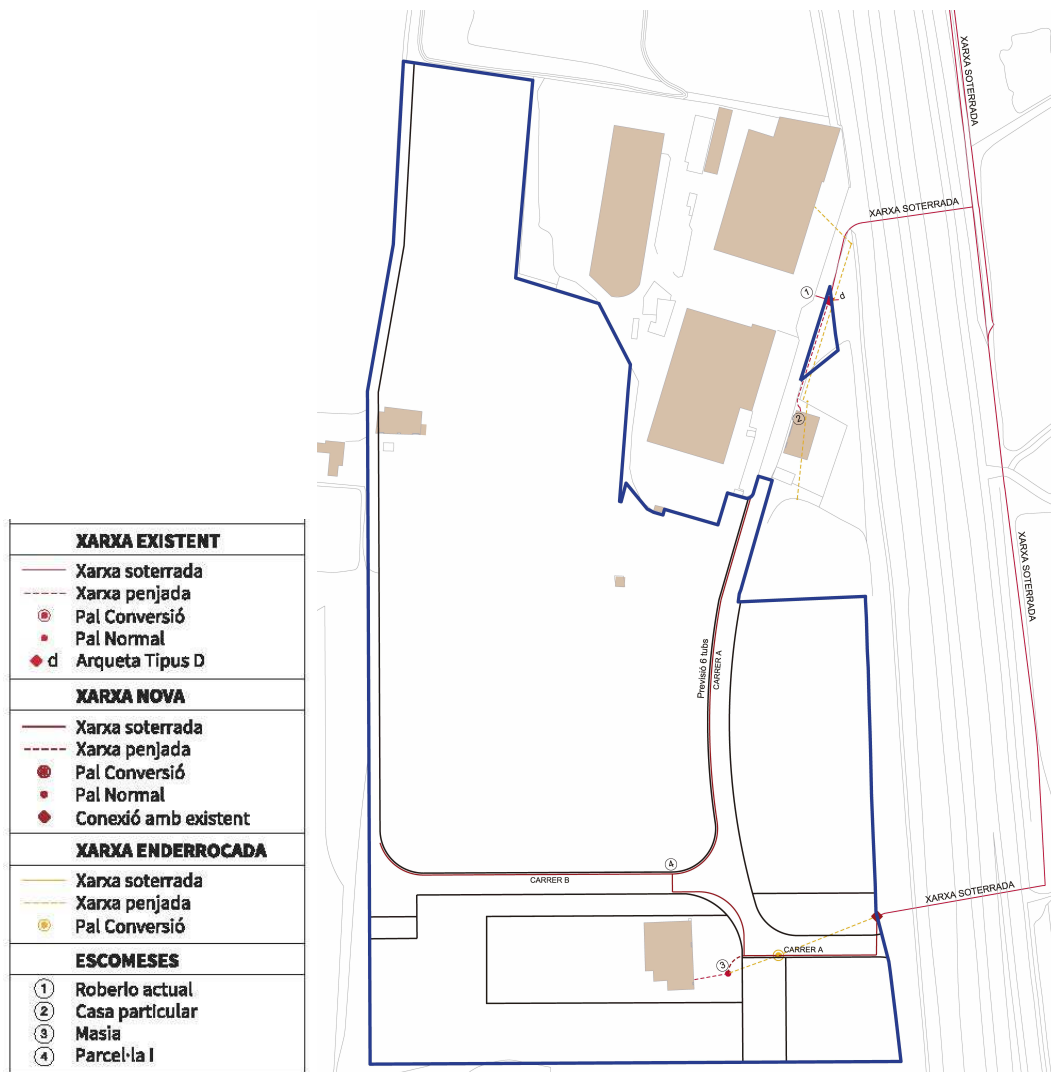


Descripció de la xarxa d'enllumenat públic

- L'enllumenat públic es calcularà i definirà seguint els criteris d'eficiència energètica i protecció de la contaminació lumínica, d'acord amb les prescripcions dels tècnics municipals.

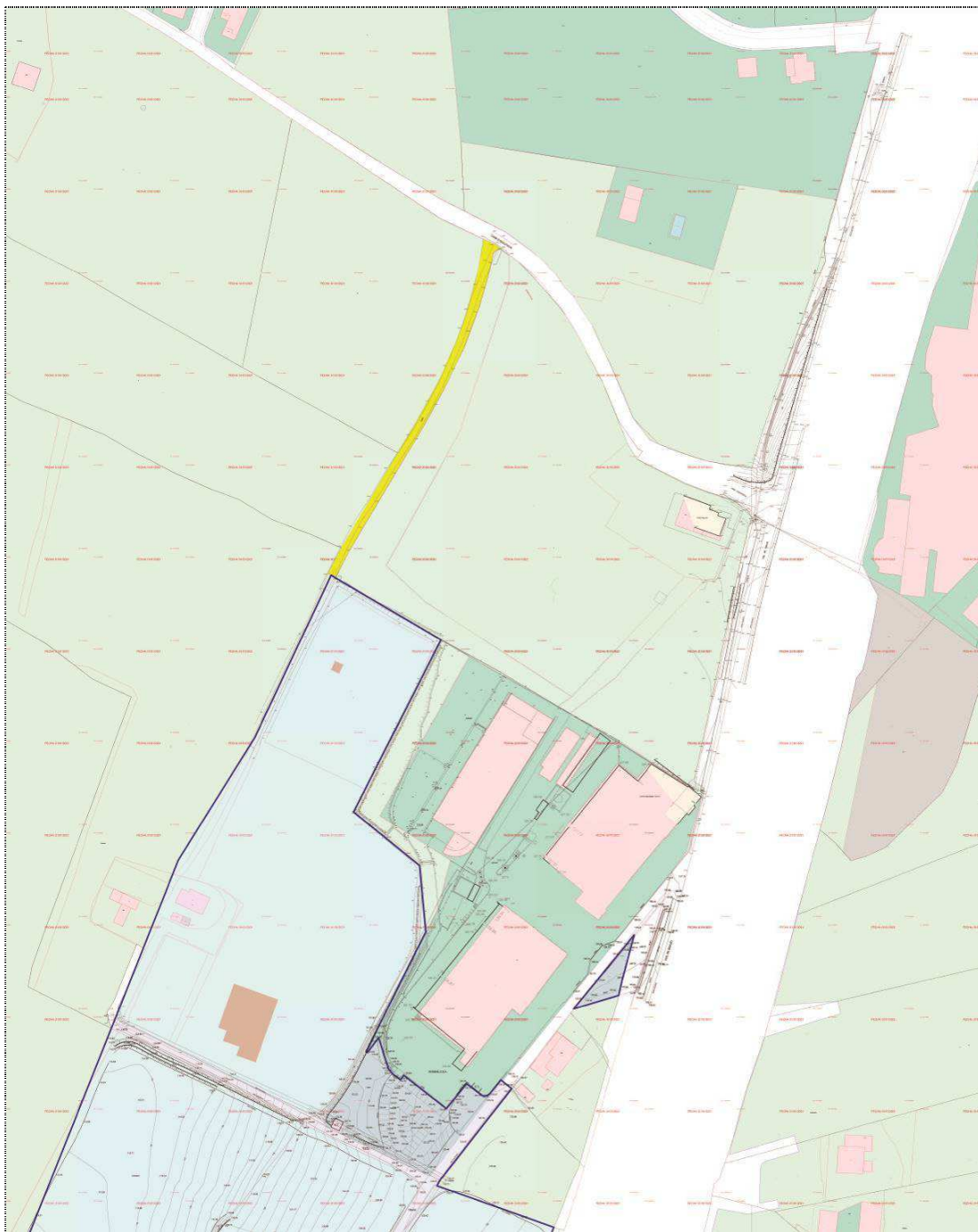
Descripció de la xarxa de telecomunicacions

- El Projecte d'urbanització contemplarà la desviació de la xarxa aèria que actualment creua el sector, mitjançant el soterrament que discorrerà per sota la vorera fins la Masia.
- L'esquema de la xarxa de telecomunicacions es troba grafiat al plànol X.5, d'acord amb la llegenda següent:



4.5.5. Vinculació de terrenys fora sector (per a la connectivitat del sector)

Pel que fa a la necessitat de garantir la connectivitat del sector, - tant a nivell d'accés a peu dels vianants com en bicicleta -, aquest planejament estableix aquesta connexió fins al l'antic camí de vell d'Aiguaviva siguin el traçat indicat en color groc en el plànol X.6 de la MpNSP:



Connexió al nord del SAE 'Hostal Nou': plànol X.6 'Vinculació de terrenys fora sector'

Aquest traçat per a la connexió del sector discorre per un camí actual, que és una *Via de comunicació de domini públic*, segons consta en la fitxa del cadastral de referència número **17159A001090270000QL**, segons s'indica a continuació:

Titularidad			
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA	P1715900E	100,00% de propiedad	PZ DE L'AJUNTAMENT 1 17467 RIUDELLOTS DE LA SELVA [GIRONA]

Cultivo							
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	VT Vía de comunicación de dominio público	00	762				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 762 m²

The map displays several parcels labeled 5, 6, 7, and 29. A green highlighted path, labeled 'Camí de comunicació de domini públic', runs through parcel 29. The map includes a coordinate grid with values such as 4 638 000, 4 630 900, 4 638 800, 482,000, 482,100, 482,200, and 482,300. A legend on the right side defines symbols for parcel limits, manor limits, construction limits, and furniture/area limits. It also mentions '482.300 Coordenades U.T.M. Huso 31 ETR589' and 'Este documento electrónico contiene avisos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.' The scale is indicated as 'Escala: 1/2000'.

La present MpNSP 'SAE Hostal Nou' estableix la vinculació d'aquesta finca – de ref. cadastral núm. 17159A001090270000QL - al sector Hostal Nou, als efectes de llur obtenció, el sòl reservat per a sistemes classificat de sòl no urbanitzable, tal i com preveu l'article 35.2 del D305/2006

Així mateix en el **Doc. num.2 de Normes Urbanístiques**, el seu article 21.bis indica que els terrenys vinculats no formen part del sector, ni als efectes de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat i altres paràmetres urbanístics, ni als efectes de compliment dels estàndards de cessions per a sistemes, ni als efectes de còmput de les superfícies necessàries per exercir la iniciativa en matèria d'execució del planejament, i la seva obtenció per mitjà de la reparcel·lació es produeix en els termes que estableix l'art. 133.4 del D305/2006 (que estableix que: "aquests terrenys no tindran la consideració de finca aportada i no donaran dret a l'adjudicació d'aprofitament urbanístic, ni es podrà computar la seva superfície als efectes de l'exercici de la iniciativa d'execució del planejament en les modalitats de compensació del sistema de reparcel·lació. Aquests terrenys participarien en la reparcel·lació als únics efectes de la determinació de la indemnització que correspongués a llurs titulars i de fer efectiva llur cessió a l'administració").

4.5.7. Justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible, de les directrius per al planejament urbanístic, i de l'avaluació ambiental i plans i programes

En l'apartat 1 de l'article 3 del DL 1/2010, es defineix el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, com la utilització racional del territori i el medi ambient.

Atenent a les indicacions del DL 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i la pròpia legislació d'avaluació ambiental, les figures de planejament han de contenir el corresponent estudi d'avaluació ambiental estratègica (EAE), que avaluï les necessitats i requeriments en aquest aspecte.

Els continguts d'aquest estudi així com la seva tramitació, es concreten en la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes (àmbit català) i Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (àmbit espanyol).

En aquest sentit, la MpNSP incorpora adjunt el **Doc.núm.6 Estudi Ambiental Estratègic (EAE)** que dona compliment a les referides determinacions, amb l'estructura documental següent:

<i>Estructura del contingut del Doc.núm.6 Estudi Ambiental Estratègic (EAE)</i>	
<u>Capítol 1.</u> - Apartats preliminars	Naturalesa i objectius, així com la determinació de l'abast i el contingut.
<u>Capítol 2.</u> - Contextualització de la MpNSP	Contextualització del planejament urbanístic actual i de context de planejament de rang superior i de plans sectorials segons les directrius i determinacions ambientals, i de propòsits ambientals per a la implementació de la modificació del planejament.
<u>Capítol 3.</u> - Anàlisi del medi receptor - Riscos ambientals - Canvi climàtic	On es realitza l'anàlisi del medi receptor (medi físic, medi biòtic, medi antròpic i riscos ambientals associats), i alhora s'exposen els riscos ambientals i del canvi climàtic.
<u>Capítol 4.</u> - Diagnosi del medi receptor - Perfil ambiental actual.	On es realitza la diagnosi del medi receptor i valoració de la sensibilitat ambiental del medi, que permet establir objectius i criteris ambientals específics que ha de seguir el desenvolupament urbanístic previst.
<u>Capítol 5.</u> - Contrast ambiental d'alternatives	On es realitza el contrast ambiental de les alternatives i justificació de l'alternativa escollida.
<u>Capítol 6.</u> - Identificació i quantificació de les demandes addicionals	On es preveuen de demandes addicionals de recursos naturals, i concretament de: l'abastament d'aigua, de sanejament d'aigua, de subm. elèctric, de gestió de residus, d'emissions de GEH a l'atmosfera, i d'afectació de masses forestals i conreus.
<u>Capítol 7.</u> - Identificació i avaluació impactes ambientals de la MpNSP	On s'identifica i avaluen els efectes ambientals significatius de la proposta urbanística sobre el medi receptor.
<u>Capítol 8.</u> - Mesures preventives, correctores o compensatòries dels impactes amb. probables i mesures de sostenibilitat urbanística	On es proposen de mesures preventives, correctores o compensatòries per a la preservació i millora del medi ambient fruit del desenvolupament urbanístic previst.
<u>Capítol 9.</u> - Avaluació global del planejament i compliment objectius ambientals establerts	On es justifica el compliment dels objectius ambientals i estratègics de la modificació, especialment en el que fa referència al consum de sòl, a la permeabilitat territorial i connectivitat ecològica, a la integració paisatgística, al cicle de l'aigua, l'energia, els residus, la mobilitat, etc. que es deriven dels nous usos previstos.

<u>Capítol 10.</u> - Supervisió i Control - Programa de Vigilància Ambiental (PVA)	On s'inclou la proposta de Programa de Vigilància Ambiental (PVA) per a la supervisió i control per a les tres fases que segueixen al planejament (fase de redacció de projectes d'urbanització, fase d'obra i fase d'explotació).
<u>Capítol 11.</u> - Síntesi de l'estudi	On es realitza una síntesi dels continguts de l'informe, des dels objectius de caire ambiental, passant per les mesures proposades en aquest sentit i fins a la justificació global del propi Pla.
<u>Annexos</u>	I. Informes de resposta a les consultes sectorials II. Certificat de suficiència cabal d'aigua III. Espècies a evitar en jardineria / revegetació IV. Espècies de baixa inflamabilitat V. Criteris ambientals en fase de plan., proj. i obra VI. Cartografia ambiental

Mitjançant en el **Doc.núm.6 que s'integra en la MpNSP**, s'ha valorat l'adequació i la viabilitat ambiental de la proposta urbanística, s'ha valorat la presa de decisions en aquesta fase de planejament, i s'ha establert les condicions per a l'execució de l'actuació urbanística prevista, sota criteris de desenvolupament urb. sostenible i incorporant els requeriments de les administracions competents.

4.5.8. Justificació de l'avaluació de la mobilitat generada

Atenent a les indicacions del DL 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i la pròpia Llei de Mobilitat 9/2003 (article 18), les figures de planejament han de contenir el corresponent estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG), que avalui les necessitats i requeriments en aquest aspecte.

Els continguts d'aquest estudi així com la seva tramitació, es concreten en el *Decret 344/2006 de Regulació dels Estudis de la Mobilitat Generada*, publicat al DOGC núm. 4723, de 21/11/06.

En aquest sentit, la MpNSP incorpora adjunt el **Doc.núm.7 Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada** que dona compliment a les referides determinacions, que a mode de resum, són les recomanacions i conclusions següents:

Propostes orientades a la millora del transport públic

La capacitat de les línies actuals de transport col·lectiu que circulen a l'entorn és suficient per acollir la nova demanda generada, tant pel recorregut del bus interurbà com per la seva freqüència de pas, per tant no es considera necessari cap tipus d'actuació que afecti al recorregut dels autobusos així com a la seva freqüència de pas.

D'una banda, l'EAMG planteja la possibilitat de realitzar un Pla de Desplaçament d'Empresa per tal d'estudiar la possibilitat de contractar un servei d'autobusos que doni cobertura als desplaçaments dels treballadors provinents de Girona i entorns.

D'altra banda, l'EAMG planteja per millorar la connectivitat a peu, connectar el propi sector amb el municipi. En aquest sentit, de les 3 alternatives plantejades per l'EAMG, la MpNSP contempla l'Alternativa 3 que correspon a de connectar fins al barri de Sant Jordi, amb un recorregut que transcorre pel camí perimetral del sector, i que es proposa "pavimentar" amb sauló estabilitzat, amb la voluntat de donar continuïtat als vials ja establerts del municipi.

Propostes orientades a la millora per a vianants i bicicletes

L'EAMG indica que degut a l'emplaçament de l'àmbit d'estudi i a la baixa aflluència de vianants i bicicletes a causa de la falta de comunicació segura amb els nuclis residencials propers i la procedència llunyana dels treballadors, fa que la majoria dels desplaçaments es realitzin en vehicle privat. Per tal de revertir aquesta situació les mesures a implementar són:

- Una vialitat no motoritzada en el límit oest del sector, de 5m d'ample amb un tractament tou a definir en el Projecte d'obres d'urbanització.
- Fora del sector, la connexió a peu i en bicicleta es realitzarà amb l'antic camí de vell d'Aiguaviva el qual discorre per un camí de domini públic que donarà connectivitat amb el sector.




Propostes orientades a la millora de la mobilitat en vehicle privat

L'EAMG indica que el viari actual pot acollir la nova demanda generada sense cap problema, ja que els índexs de saturació actuals són baixos, pel que no es fa necessari actuar sobre el viari actual. Les obres de remodelació de l'àmbit ja incorporen una millora en l'estat del ferm del vial d'accés.

L'EAMG proposa que per tal de millorar la sostenibilitat dels desplaçaments en vehicle privat, l'activitat que s'instal·li a les noves superfícies industrials incentivi l'ús del vehicle compartit, com per exemple amb la remuneració de la benzina.

Demanda de mobilitat elèctrica, PMR (Persones de Mobilitat Reduïda) i bicicleta

L'EAMG indica 414 places són suficients per absorbir la mobilitat generada en cotxe i moto. Segons la superfície destinada al planejament es poden implantar 416 places noves, les quals:

	en parcel·la PRIVADA: 348 vehicles
	en parcel·la d'EQUIPAMENT PÚBLIC: 48 vehicles
	en front de l'equipament en RESERVA DE VIALITAT: 20 vehicles

L'EAMG indica que de places de recàrrega elèctrica i PMR, seran necessàries un mínim de:

- 11 punts de recàrrega elèctrica a tot el sector
- 11 noves places de PMR, les quals hauran d'estar senyalitzades.

L'EAMG indica que també s'ha de pensar en estacionament per bicicletes, i en aquest sentit cercar un espai per implementar aparcaments de bicicletes per cobrir la demanda (en compliment de l'annex nº2 del Decret de Mobilitat), on s'estableixen les reserves mínimes d'aparcament.

En aquest sentit, el Projecte d'obres d'urbanització del sector considerarà els espais on instal·lar aquestes places, que hauran de ser degudament senyalitzades.

En un altre ordre de coses, i per tal de millorar les connexions a peu i en bicicleta dels nuclis urbans a banda i banda de la N-II, l'Ajuntament promourà una MpNSP preveurà l'execució d'una passera, sobrevolant la N-II, que connectarà el futur equipament de l'Hostal Nou amb la xarxa de camins municipals, de tal manera que quan es consolidi l'equipament del SAE 'Hostal Nou' quedi plenament garantida la mobilitat, a peu i en bicicleta des del poble. El finançament d'aquesta infraestructura quedarà establert en la referida MpNSP, i on també s'inclourà la posició i geometria de la infraestructura referida, i el detall adequat, per tal de garantir l'obtenció dels terrenys necessaris per dur a terme la seva execució.

Pel cas que ens ocupa del SAE 'Hostal Nou', el present document incorpora en la Normativa (art.14) i en l'Estudi econòmic d'aquesta Memòria (apartat 5.1), que el sector 'Hostal Nou' assumirà el 50% del cost d'execució d'aquesta infraestructura amb un import màxim de 290.000, topall que s'ha establert per garantir la viabilitat econòmica del sector i inclou tots els costos que se'n derivin de la consecució d'aquesta passera. Aquest import prové del preceptiu informe municipal núm. X2021000358 emès el 15/11/2022.

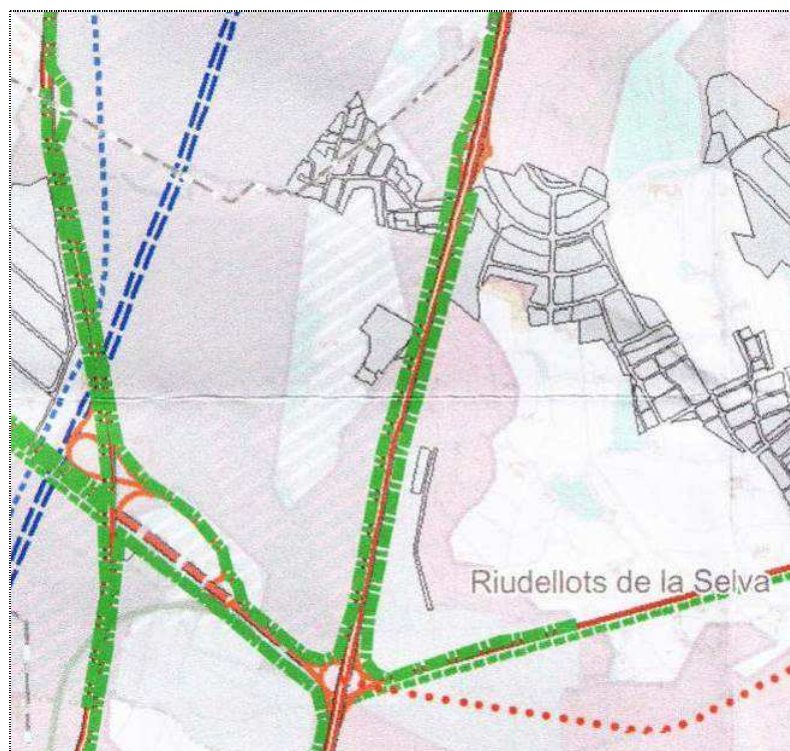
4.5.9. Acompliment de l'article 99 del DL 1/2010

Aquest article determina les particularitats a tenir en compte en el supòsit de Modificació de figures de planejament general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació dels usos. En el cas que ens ocupa, hi ha increment de densitat de l'ús residencial, així com transformació dels usos, per la qual cosa cal tenir en compte el següent:

- Apartat 1.a) de l'article 99 del DL 1/2010:
 - En compliment d'aquest article del DL 1/2010, el Doc. núm.5: "Titularitat de les finques afectades" incorpora la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.
 - Aquesta especificació es porta a terme mitjançant la incorporació al document esmentat d'una relació d'aquestes persones i de les corresponents certificacions expedides pel Registre de la Propietat.
- Apartat 1.b) de l'article 99 del DL 1/2010:
 - En compliment d'aquest article del DL 1/2010, l'apartat 4.6 de Doc.núm.1 "Memòria" incorpora la previsió de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució.
- Apartat 1.c) de l'article 99 del DL 1/2010:
 - En compliment d'aquest article del DL 1/2010, l'apartat 5 de Doc.núm.1 "Memòria", inclou l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.



4.5.10. Acompliment de les determinacions paisatgístiques establertes en els plànols d'ordenació del PDUSUG i l'article 6.7 de la normativa

El PDUSUG identifica una zona d'elevada exposició paisatgística al llarg de l'autovia A2 (N-II) delimita una 'façana urbana d'especial atenció paisatgística', és a dir, un front de façana al llarg del recorregut d'aquesta arteria viària que per la seva exposició visual pot ser significatiu per a la qualitat paisatgística de l'entorn. Aquesta franja es troba grafiada en el plànol número 5.1 anomenat *Àmbits d'Integració Paisatgística* del PDUSUG, amb el detall següent:



PROPOSTES D'ACTUACIÓ

Àmbits d'intervenció

-  Zones d'elevada exposició paisatgística
-  Façanes urbanes d'especial atenció paisatgística

Els plànols d'ordenació de la MpNSP estableixen lliure d'edificacions la part confrontant amb l'autovia, tot qualificant aquesta franja en part de sistema d'espais lliures públics (zona verda) i en part de sòl privat destinat a aparcament (arbrat), amb la voluntat de conformar un apantallament verd davant de l'autovia.

Per tal de donar compliment a l'article 6.7 del PDUSG, que fixa que es dissenyin amb criteris d'integració paisatgística i d'apantallament les noves edificacions, la MpNSP incorpora:

- l'obligatorietat d'arbrat d'apantallament en la zona qualificada d'aparcament davant mateix de la zona edificable destinada a ús industrial, en l'article 21 de la normativa urbanística de la MpNSP.
- el corresponent **Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic (EIIP)** que conforma el Doc.núm.8 on es detallen l'estratègia, els criteris i les mesures d'integració paisatgística adoptades.

4.5.11. **Acompliment i incorporació de la perspectiva de gènere en l'ordenació**

La *Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes*, determina en el seu article 53 que per tal de fer efectius els principis de perspectiva de gènere en les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han d'incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases de disseny, planificació, execució i avaluació urbanístiques.

El mateix text legal n'estableix que, les administracions públiques de Catalunya, per a complir les mesures a que fa referència el paràgraf anterior, han de garantir entre d'altres:

"L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i pròximes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats."

Els treballs de redacció de la MpNSP SAE "Hostal Nou" han introduït la perspectiva de gènere en la redacció i tramitació del document. En aquest sentit, aquesta MpNSP fa seus els principis, àmbits, criteris, indicadors i recomanacions de "Guia pràctica per a la integració de la perspectiva de gènere a programes, plans i projectes / integració de criteris de gènere en la planificació urbana", publicada per l'equip de TERRITORISXLM. El conjunt de components integrants de l'espai urbà als que es refereix el Manual d'urbanisme de la vida quotidiana per a la realització de la diagnosi, i que en aquest cas es sintetitzen en tres àmbits: l'espai físic, les activitats i funcions, i l'ambient i percepció.

I. ÀMBIT ESPAI FÍSIC

C1. Confort per al vianant	<p>Un dels principals vectors per garantir la integració en l'espai físic passa per garantir la prioritat dels vianants en l'estructura viària del sector. Tot i que es tracta d'un àmbit d'activitats econòmiques, s'ha volgut reforçar la xarxa dels vianants: l'accés del sector, el seu recorregut lineal interior, i la recuperació del Camí Ral com element de connexió territorial per vianants.</p> <p><i>Per al seu assoliment:</i> El Projecte d'urbanització definirà l'amplada de la vorera de l'eix viari, amb la major amplada lliure d'obstacles possible. Aquest disseny de la xarxa de vianants donarà major seguretat i confort, considerant que l'espai lliure d'obstacles visuals al voltant dels passos de vianants serà com a mínim de 10 metres. Els itineraris són accessibles, atès que en cap cas superen el 8 % de pendent màxima.</p>
C2. Transport públic i serveis	<p>Per tal de garantir l'accés al sector mitjançant transport públic i foment de la bicicleta, es col·loca una peça de viari en l'entrada al sector per poder afavorir la cobertura de transport públic en general i la possibilitat de l'accés també per bus específic pel sector.</p> <p><i>Per al seu assoliment:</i> El Projecte d'urbanització garantirà recorreguts i creuament segurs, així com aparcament segurs per a bicicleta i àrees d'intercanvi aparcament – bici – transport públic.</p>
C3. Infraestructura verda de qualitat	<p>Considerant l'entorn d'espai obert agro-forestal on està situat el sector, cal que se n'afavoreixi l'accés.</p> <p><i>Per al seu assoliment:</i> la zona verda del sector serà una porta de proximitat del sector en el seu entorn. Aquesta nova zona verda tindrà un tractament dels tres estrats vegetals (arbori, arbustiu i herbaci), així</p>

	com la creació d'espais d'ombra produïda per l'arbrat nou. D'altra banda, també es fa necessari que el criteri de disseny dels nous edificis tingui en compte la conservació del verd en l'àmbit privat, i la definició de sòls permeables per mitigar l'efecte illa de calor.
--	--

II: ÀMBIT ACTIVITATS I FUNCIONS

C4. Espai públic funcional	<p><i>Per al seu assoliment:</i> es fa necessari que el criteri de disseny dels espais lliures del Projecte d'urbanització del sector, tingui en compte el següent:</p> <ul style="list-style-type: none">- Que disposi de grups de bancs a les zones verdes i els itineraris bàsics de vianants que contribueixi a la permanència de persones.- Que existeixi una il·luminació adequada i més potent en zones de vianants que recorren pels espais oberts del planejament (fins a les parades de transport públic), reforçant així la seguretat personal.- Que el mobiliari urbà estigui dissenyat per resistir al vandalisme.- Que les zones d'aparcament siguin permeables i visibles des de les àrees confrontants.
C5. Integració amb el perímetre urbà	Tot i que es tracta d'un sector d'activitat econòmica situat fora del perímetre natural del centre urbà del municipi, precisament per aquests motius es fa més rellevant fomentar espais de vida quotidiana en el futur equipament en planta baixa per afavorir aquesta integració.
C6. Proximitat i ús eficient dels equipaments	El futur equipament del sector convé que sigui destinat com a equipament de proximitat, amb multifuncions per millorar l'eficiència horària i utilització en diferents franges horàries.

III. ÀMBIT AMBIENT I PERCEPCIÓ

C7. Seguretat i claredat espacial	<p>Els espais es defineixen i dissenyen amb jerarquia d'escala i proporcionalitat adequada al vianant.</p> <p><i>Per al seu assoliment:</i> el Projecte d'urbanització evitarà els espais buits urbans no urbanitzats, així com racons i reculades que generen espais petits, foscos i pocs visibles. Els recorreguts seran clars i amb senyalització dels elements de xarxa quotidiana.</p>
C8. Qualitat i confort	<p>Caldrà facilitar amb el disseny, la neteja i el manteniment en bon estat, tant en l'edificació com en l'entorn.</p> <p><i>Per al seu assoliment:</i> el Projecte d'urbanització utilitzarà espècies vegetals autòctones i de baix consum hídric. Tant la vegetació com els paviments seran dissenyats per tal d'esmortir els sorolls derivats del trànsit. El disseny de la il·luminació serà homogènia i suficient.</p>
C9. Identitat i empoderament	Per a l'assoliment d'espais de convivència i participació ciutadana amb diversitat (d'especialitats, origen, edat i gènere) es posa en valor el patrimoni de l'Hostal Nou, i la seva identitat per crear llocs de trobada.

Aquests paràmetres hauran de ser tinguts en compte en la redacció i execució del Projecte d'Urbanització, tal i com preveu l'**article 46** de les Normes urbanístiques de la MpNSP.

4.6. Execució urbanística del planejament

D'acord amb l'article 116.1 del DL 1/2010, l'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per aquesta Llei per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl.

4.6.1. Sistema d'actuació i administració actuant

El sistema d'actuació urb. del sector és el de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica. L'administració actuant és l'Ajuntament de Riudellots de la Selva.

4.6.2. El Projecte de reparcel·lació i aprofitament urbanístic

El Projecte de reparcel·lació del sector "Hostal Nou", es tramitarà amb simultaneïtat amb la MpNSP del sector.

Pel que fa a l'aprofitament urbanístic, aquest quedarà determinat en el Projecte de reparcel·lació al igual que les valoracions a efectuar, i atès que l'ordenació urbanística que es proposa no permet individualitzar en una parcel·la l'aprofitament que s'ha de cedir a l'Administració Actuant, la cessió d'aquest s'efectuarà d'acord amb el que preveu la Llei d'urbanisme, de la següent manera:

- Part del valor de l'aprofitament serà l'import que resulti de la valoració de la masia.
- El diferencial entre el valor de la masia i l'import resultant del 15% d'aprofitament urbanístic s'efectuarà per l'equivalent del seu valor econòmic.

4.6.3. El Projecte d'obres d'urbanització

L'execució del planejament urbanístic requereix l'aprovació d'un Projecte més detallat que sigui exigible, que en el cas que ens ocupa, es tracta de l'aprovació definitiva del corresponent Projecte d'obres d'urbanització que executa el sector 'Hostal Nou' i que es tramita amb simultaneïtat amb la MpNSP del sector.

Així mateix, els costos de les obres d'urbanització d'aquest sector seran els que es preveuran: en el Projecte d'urbanització del sector, la participació del sector en l'execució de la passera sobre la N-II – amb un topall màxim de 290.000€ -, més totes aquelles despeses derivades de la portada de serveis o bé de les que es puguin derivar dels informes sectorials emesos en fase de planejament inclosa la gestió relacionada.

4.6.4. Agenda de l'actuació

D'acord amb el que determina l'article 99 del DL 1/2010, s'estableix una execució immediata del planejament, i en aquest sentit s'estableix que:

- El Projecte d'obres d'urbanització del sector que es tramita en simultaneïtat a la present MpNSP.
- Pel que fa a les obres d'urbanització del propi sector: aquestes hauran d'estar iniciades en el termini màxim de 1 any des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte d'obres d'urbanització del sector.
- Pel que fa a les obres de la passera sobre la N-II: l'execució es durà a terme en el moment que es consolidi l'equipament municipal, i sigui vigent la preceptiva MpNSP i/o Pla Especial que la defineixi.

5. Avaluació econòmica i financera

Els apartats que integren aquest document donen compliment a l'article 59.1e) i 66.1d) del DL 1/2010, de 3 d'agost, que estableix necessitat que s'hi incorpori, formalment, "un document d'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat" i "un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

5.1. Estudi del cost de les obres d'urbanització i repercussió per m²

El cost de les obres d'urbanització corresponents a l'àmbit del SAE 'Hostal Nou' serà el que s'infereixi de les diferents partides contemplades al Projecte d'obres d'urbanització del sector de tramitació paral·lela a la MpNSP, més els corresponents projectes d'urbanització complementaris que s'escaiguin.

A hores d'ara, fruit de la informació d'infraestructures i serveis de què es disposa, i a l'espera de disposar del detall de les obres a executar segons el Projecte d'urbanització del sector de tramitació simultània, es poden estimar els costos del sector al voltant de 2,24 M€ (IVA exclòs).

Així doncs, la repercussió bruta de la previsió de costos d'urbanització per hectàrea, sense considerar les despeses de la gestió urbanística, és la següent:

$$\frac{2.245.000 \text{ € aprox.}}{7,48 \text{ Ha aprox. sector}} = \mathbf{300.000 \text{ €/Ha del sector (estimats)}}$$

i, la repercussió neta de la previsió costos d'urbanització per m² de superfície de sòl privat, sense considerar les despeses de planejament i gestió, és la següent:

$$\frac{2.245.000 \text{ € aprox.}}{50.499 \text{ m}^2 \text{ sòl net parcel·les}} = \mathbf{44,46 \text{ €/m}^2 \text{ sòl de net de parcel·la privada (estimats)}}$$

Aquestes repercussions són raonablement assumibles, i aquesta estimació s'actualitzarà quan es disposi del Pressupost del Projecte d'obres d'urbanització del sector.

I alhora les demés càrregues urbanístiques del sector:

- el 50% del cost d'execució de la passera per a vianants i bicicletes sobre la N-II - amb un import màxim de 290.000€, topall que s'ha establert per garantir la viabilitat econòmica del sector;
- la valoració de la Masia – amb un import de 225.373 €;
- i les despeses de Gestió – amb un import de 199.836 €.

Els fons disponibles per portar a terme les obres d'urbanització aniran a càrrec de la comunitat reparcel·latòria amb els percentatges de participació que fixi el projecte de reparcel·lació del sector.

5.2. Estudi i justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació

En el moment de la redacció del present document, es disposa de les següents dades:

Estudi de viabilitat econòmica del SAE 'Hostal Nou' de Riudellots de la Selva.			
			Superfície àmbit: 74.847 m ²
Estimació Ingressos	superfície	valor unitari mig	valor
Part industrial	42.120 m ²	140,00 €/m ²	5.896.800 €
Part aparcament	8.379 m ²	90,00 €/m ²	754.110 €
Total aprofitament	50.499 m²	131,70 €/m²	6.650.910 €
Estimació Despeses	sup. del sector	import unitari	import
Obres d'urbanització	7,48 ha	300.000 €/ha	2.245.410 €
Participació en l'execució passera sobre N-II			290.000 €
Valoració de la Masia			225.373 €
Despeses de gestió			199.836 €
Pressupost pel coneixement de l'administració		395.556 €/ha	2.960.619 €
Mètode estàtic del Reglament Llei del Sòl		Taxa nominal	Valor residual residual unitari
$VSo = VS - G \cdot (1+TLR+TR)$		14,89%	2.251.756,82 € 30,1 €/m ²

Observacions al càlcul

- Pel que fa la previsió d'ingressos, anomenada VS, es consideren valors unitaris per a parcel·la neta no edificada, en €/m².
- Pel que fa a la previsió de despeses, anomenada G, es considera obtingut a partir del cost unitari mitjà de 300.000 €/Ha, de cost d'urbanització que s'estima per a promocions de sòl per a activitats econòmiques. I alhora les demés càrregues urbanístiques del sector: l'import màxim de 290.000€ de participació en l'execució de la passera sobre la N-II, la Valoració de la Masia i les despeses de Gestió.
- Pel que fa al valor del rendiment es considera la taxa legal del Reglament de la Llei del Sòl, essent:
 - . TR segons usos =14,00% per industrial i 9,00% per aparcament.
 - . TLR segons referència publicada =1,742% pel mes de novembre de 2022 (BOE núm.264 del 03/11/22).

Els valors definitius quedaran definits en el Projecte de reparcel·lació, així com el 15% de l'aprofitament mig, tant bon punt es disposi del Pressupost del Projecte d'obres urbanització del sector que s'aprovi.

5.3. Informe de sostenibilitat econòmica

5.3.1. Criteri d'avaluació

Pel que fa a l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques, es derivaran per a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva (Hisenda pública afectada), per una banda, les cessions que es composaran de vials, espais lliures i de l'equipament; per altra banda, la recepció de la urbanització comportarà l'obligació de fer-se càrrec del seu manteniment.

Per tant es pot afirmar que es deriven per a l'Ajuntament determinats drets i obligacions que es traduiran per a la hisenda municipal en ingressos i despeses.

Es determinarà que el sector és econòmicament sostenible si el balanç entre les "despeses" i els "ingressos" que es generen sobre la hisenda pública municipal resulta positiu (Ingressos > despeses).

5.3.2. Consideracions prèvies

Per tal d'efectuar aquest balanç econòmic caldrà identificar i estimar els ingressos i despeses que comporta el desenvolupament d'aquest sector per les finances municipals.

Per una banda, caldrà considerar la recaptació econòmica en concepte d'impostos de béns immobles (IBI), i d'altra banda, altres impostos extraordinaris com ara taxes de construcció i llicències d'obra; i en un altre ordre de coses, cal fer esment a l'impost d'activitats econòmiques (IAE) de les noves activitats del sector i els ingressos derivats de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

5.3.3. Estimació de les despeses municipals generades

Les infraestructures que es projecten en el present document, seguiran les determinacions dels diferents departaments de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva i de les empreses de serveis afectats i, per tant, es considera que el manteniment d'aquestes serà acceptat per aquesta administració local.

Les despeses de manteniment associades a les noves infraestructures i serveis, es formulen sobre les superfícies de sistemes següents:

Sistema d'espais lliures públics / zones verdes (noves zv: V1,V2,V3): 11.447 m²

Sistema viari (Vialitat local asfaltada: X1, X2): 5.104 m²

- **Sistema d'espais lliures públics / zones verdes**

El cost anual de manteniment de les zones verdes s'estima entre 0,50 i 3,20 €/m²/any.

S'adopta un mòdul en la franja mitja, en tant les zones verdes requeriran de cert manteniment per la configuració al voltant d'un edifici d'equipament municipal. S'avalua en: 1,50 €/m²/any x 11.447 m² = 17.170 €/any

- **Sistema viari**

El cost anual de manteniment de la xarxa viària s'estima entre 1,20 i 3,20 €/m²/any. Aquest mòdul inclou les despeses generades per l'enllumenat, el manteniment de les voreres, etc.

S'adopta un mòdul en la franja intermèdia, perquè malgrat el manteniment de l'enllumenat a la nit és important, es tracta d'un sistema viari situat en una part del municipi destinada majoritàriament a usos industrials i de poc trànsit. S'avalua en: 1,50 €/m²/any x 5.104 m² = 7.656 €/any

- **Total despeses**

Per tant, a nivell de despeses de manteniment l'impacte global en la hisenda pública es considera al voltant d'uns 24.826 €/any.

5.3.4. Estimació dels ingressos municipals generats

- **Ingressos ordinaris: IBI**

Seguidament, s'exposa el càlcul de l'import en concepte d'IBI que pot recaptar la hisenda municipal un cop siguin recepcionades definitivament les obres d'urbanització del sector.

S'aplica com a referència el tipus de gravamen pels béns immobles urbans que s'estableix en l'Ordenança Fiscal Número 2, relativa a l'Impost de Béns Immobles (IBI) – publicada al BOP de Girona núm. 233 de 05/12/2019 -, i que l'article 8 d'aquesta ordenança estableix del 0,4032% (essent aquest el tipus vigent en el moment de la redacció d'aquest document).

S'aplica l'esmentat tipus de gravamen sobre el valor total del sòl net del sector (valor que es troba indicat en l'apartat 5.2 de la memòria, relatiu a la viabilitat econòmica de l'actuació), el que dona un resultat de 26.816 €/any.

L'impacte global en la hisenda municipal, a efectes d'impostos ordinaris – IBI – seria d'uns 26.816 €/any, xifra que es pren com a referència en el present informe de sostenibilitat econòmica.

- **Ingressos extraordinaris**

Els impostos extraordinaris, com són les llicències d'obra i taxes de construcció, no es tindran en compte en aquest informe de sostenibilitat econòmica ja que són recaptacions no periòdiques (només es donen en el moment d'execució) i, per tant, no són valors representatius del balanç econòmic anual en els anys posteriors.

5.3.5. Balanç econòmic i conclusions

Anualment el flux de caixa en la hisenda municipal és el que es resumeix a continuació:

BALANÇ INGRESSOS - DESPESES		
INGRESSOS I DESPESES PERIÒDICS (anualment)	VALORS TOTALS	
	INGRESSOS	DESPESES
IBI – Impost sobre béns immobles	26.816 euros/any	
Cost manteniment zones verdes		-17.170 euros/any
Cost manteniment vialitat **		-7.656 euros/any
TOTAL	26.816 euros/any	-24.826 euros/any
		BALANÇ 1.990 euros

** Inclou les despeses associades a l'enllumenat públic, serveis de recollida escombraries, etc.

Els ingressos municipals anuals obtinguts són superiors a les despeses associades al manteniment dels serveis i infraestructures que ocasiona el desenvolupament del sector d'activitats econòmiques anomenat 'Hostal Nou', i per tant, es pot concloure que aquest desenvolupament urbanístic que proposa la present MpNSP és econòmicament sostenible i la repercussió d'aquest en la hisenda municipal és favorable per al municipi.

6. Quadre de dades

6.1.1. Quadre de dades de sòl. Zonificació proposada

<i>Clau</i>	<i>Qualificació</i>	<i>sup. parcial</i>	<i>sup. total</i>	<i>%</i>
Clau X	Sistema viari:		8.031	10,73%
	Vialitat local	X1 - 4.828 m ² s		
	Vialitat local	X2 - 276 m ² s		
	Reserva de vialitat	X3 - 960 m ² s		
	Vialitat local peatonal	X4 - 1.967 m ² s		
Clau V	Sistema d'espais lliures públics:		11.447	15,29%
		V1 - 8.028 m ² s		
		V2 - 1.017 m ² s		
		V3 - 2.402 m ² s		
Clau ST	Sistema de serveis tècnics:		211	0,28%
		ST1 - 211 m ² s		
Clau E	Sistema d'equipaments:		4.659	6,22%
		E1 - 4.659 m ² s		
SUBTOTAL SÒL PÚBLIC		24.348 m²s	24.348	32,53%

<i>Clau</i>	<i>Qualificació</i>	<i>sup. parcial</i>	<i>sup. total</i>	<i>%</i>
	Zona d'activitats econòmiques:		50.499	67,47%
Clau I1	porció a) - ús industrial		42.120 m ² s	
Clau I2	porció b) - ús aparcament		8.379 m ² s	
SUBTOTAL SÒL PRIVAT		50.499 m²s	50.499	67,47%
TOTAL SÒL SAE 'HOSTAL NOU'			74.847	100,00%

dels quals són noves
zv respecte pl. vigent:
9.216 12,31%

6.1.2. Quadre de sòl i sostre net de les parcel·les. Parcel·lació proposada

<i>núm.</i>	<i>descripció</i>	<i>superfície sòl</i>	<i>sostre màxim</i>
P1	Parcel·la única, porció a) ús industrial	42.120 m ² s	42.120 m ² st
	Parcel·la única, porció b) ús d'aparcament	8.379 m ² s	0 m ² st
TOTAL SÒL PRIVAT		50.499 m²s	42.120 m²st

Barcelona, novembre 2022

--	--	--

L'arquitecte de Projectes

Coordinadora de Projectes

Director de Projectes

Responsable executiu

Annex 1: Informe de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC)



MINISTERIO
DE FOMENTO

2016/61836

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

47173

DESTINATARIO
CONSEJERO DE TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD GENERALITAT DE CATALUNYA AVDA. DE JOSEP TARRADELLAS, 2-6 08029 - BARCELONA TLF: 93 495 80 80 FAX: 93 495 80 01
Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat (BCN-Av. J. Tarradellas)
Número: 0365E/11080/2017 Data: 03/07/2017 12:09:03
Registre d'entrada

**INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE RIUDELLOTS DE LA SELVA, DEL SECTOR DE ACTIVIDADES
ECONÓMICAS 'HOSTAL NOU' (GIRONA)
(AEROPUERTO DE GIRONA)
(Exp. 170144)**

1.- Antecedentes

Por Orden FOM/2614/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Girona.

Con fecha de 31 de marzo de 2017 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Riudellots de la Selva, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Riudellots de la Selva, del Sector de Actividades Económicas 'Hostal Nou'", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.

Mediante escrito de fecha 1 de junio de 2017, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Riudellots de la Selva, del Sector de Actividades Económicas 'Hostal Nou'", recibándose como respuesta, con fecha de 23 de junio de 2017, un informe de Aena considerando, dicho borrador, correcto en lo que respecta a sus competencias.

Pº DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID
TEL: 91 597 75 08
FAX: 91 597 85 14

1



Doc. original signat per:
Còpia autèntica i compulsada
Generalitat de Catalunya
03/05/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat
d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0NAUEHDFM018VEH3256KAW2VH2S8B4N1

Data creació còpia:
03/05/2018
Data caducitat còpia:
03/05/2021
Pàgina 1 de 8



Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Riudellots de la Selva (Girona) respecto a la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Riudellots de la Selva, del Sector de Actividades Económicas 'Hostal Nou'", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, en lo que a afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:

No habiéndose recibido la documentación en lengua castellana, este informe se evacua, por tanto, con la salvedad que pueda derivarse de la correcta interpretación de los textos en lengua catalana.

2.- Remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales

MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCION GENERAL
DE AVIACION CIVIL



Doc. original signat per:
Còpia autèntica i compulsada
Generalitat de Catalunya
03/05/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0NAUEHDFM018VEH3256KAW2VH2S8B4N1

Data creació còpia:
03/05/2018
Data caducitat còpia:
03/05/2021
Pàgina 2 de 8



en materia aeroportuaria así como su carácter vinculante se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

3.- Servidumbres Aeronáuticas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

Real Decreto 378/1988, de 8 de abril, por el que modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Girona-Costa Brava (B.O.E. nº 99, de 25 de abril de 1988, con corrección de erratas en B.O.E. nº 129, de 30 de mayo de 1988).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Girona aprobado por Orden FOM/2614/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

3.2- Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Girona. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona que afectan a dicho ámbito, 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.



Doc. original signat per:
Còpia autèntica i compulsada
Generalitat de Catalunya
03/05/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0NAUEHDFM018VEH3256KAW2VH2S8B4N1

Data creació còpia:
03/05/2018
Data caducitat còpia:
03/05/2021
Pàgina 3 de 8



La Modificación Puntual recoge en el apartado 2.9 “*Descripción de las características básicas de la alternativa seleccionada*” de la Memoria una disposición donde se establece la cota de las servidumbres aeronáuticas que no puede ser sobrepasada por las construcciones.

Asimismo, si bien la “Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Riudellots de la Selva, del Sector de Actividades Económicas ‘Hostal Nou’” incorpora entre sus planos de información, los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona, dichos planos deberán ser normativos. Además, se recomienda que se modifiquen dichos planos para corregir las erratas detectadas en las cartelas de manera que:

Donde dice:

- 1.5a “*Servidumbres aeronáuticas: según RD 378/1988*”
- 1.5b “*Servidumbres aeronáuticas: actuales Plan Director*”
- 1 5c “*Servidumbres aeronáuticas: desarrollo previsible Plan Director*”

Debería decir:

- 1.5a “*Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de aeródromo e instalaciones eléctricas Plan Director Actual*”
- 1.5b “*Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de aeródromo e instalaciones eléctricas Plan Director Desarrollo Previsible*”
- 1 5c “*Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas Real Decreto 378/1988*”.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna y la Superficie de Limitación de Alturas de la Torre de control con equipos VHF (TWR VHF-VDF), entre otras.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, en el ámbito de estudio las cotas del terreno se encuentran aproximadamente por debajo de 140 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 176 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en

MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL



Doc. original signat per:
Còpia autèntica i compulsada
Generalitat de Catalunya
03/05/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0NAUEHDFM018VEH3256KAW2VH2S8B4N1

Data creació còpia:
03/05/2018
Data caducitat còpia:
03/05/2021
Pàgina 4 de 8



la documentación recibida, que es de 25 metros, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales en cualquier caso deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Se deberá hacer referencia en la normativa de la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Riudellots de la Selva, del Sector de Actividades Económicas "Hostal Nou" al artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, en particular a que la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.



Doc. original signat per:
Còpia autèntica i compulsada
Generalitat de Catalunya
03/05/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0NAUEHDFM018VEH3256KAW2VH2S8B4N1

Data creació còpia:
03/05/2018
Data caducitat còpia:
03/05/2021
Pàgina 5 de 8



- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Deberá dejarse constancia en la normativa de la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Riudellots de la Selva, del Sector de Actividades Económicas 'Hostal Nou'" de la necesidad de que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Riudellots de la Selva, del Sector de Actividades Económicas 'Hostal Nou'", en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

4.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, 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



Doc. original signat per:
Còpia autèntica i compulsada
Generalitat de Catalunya
03/05/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat
d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0NAUEHDFM018VEH3256KAW2VH2S8B4N1

Data creació còpia:
03/05/2018
Data caducitat còpia:
03/05/2021
Pàgina 6 de 8



a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

5.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 29 de junio de 2017

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA



CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Raúl Medina Caballero

MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACION CIVIL

7



Doc. original signat per:
Còpia autèntica i compulsada
Generalitat de Catalunya
03/05/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat
d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0NAUEHDFM018VEH3256KAW2VH2S8B4N1

Data creació còpia:
03/05/2018
Data caducitat còpia:
03/05/2021
Pàgina 7 de 8



Doc. original signat per:
Còpia autèntica i compulsada
Generalitat de Catalunya
03/05/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat
d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0NAUEHDFM018VEH3256KAW2VH2S8B4N1

Data creació còpia:
03/05/2018
Data caducitat còpia:
03/05/2021
Pàgina 8 de 8

planejament



Ajuntament de Riudellots de la Selva

Títol del projecte:

**Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament
de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques
'Hostal Nou'**

Document 3: Normes urbanístiques

Índex de les normes urbanístiques del SAE 'Hostal Nou'

Títol 1. Disposicions generals	5
Capítol 1. Definició, contingut i vigència	5
Article 1. Àmbit d'aplicació	5
Article 2. Marc legal de referència.....	5
Article 3. Contingut.....	6
Article 4. Publicitat i consulta	6
Article 5. Interpretació	7
Article 6. Vigència.....	7
Capítol 2. Gestió, desenvolupament i execució	8
Article 7. Sistema d'actuació i Administració actuant.....	8
Article 8. Drets i deures derivats de l'execució urbanística del sector.....	8
Article 9. Cessions de sòls i les obres d'urbanització destinats a sistemes urbanístics	8
Article 10. Desenvolupament del sector	8
Article 11. Agenda i pla d'etapes.....	8
Article 12. Precisió i ajustos de límits.....	8
Article 13. Modificacions	9
Article 14. Projectes d'urbanització	9
Article 15. Projectes de reparcel·lació	9
Article 16. Llicències	10
Títol 2. Règim urbanístic del sòl.....	11
Capítol 1. Disposicions generals	11
Article 17. Qualificació del sòl	11
Capítol 2. Determinacions per als sistemes	11
Article 18. Determinacions comunes per als sistemes	11
Article 19. Determinacions per al sistema d'equipament.....	11
Capítol 3. Determinacions per les zones	12
Article 20. Determinacions per a la zona d'activitat econòmica - industrial (clau I1).....	12
Article 21. Determinacions per a la zona d'activitat econòmica – àrea d'aparcament (clau I2).....	14
Capítol 4. Vinculació de sistemes urbanístics en sectors	15
Article 21bis. Vinculació de terrenys fora sector	15

Títol 3. Normativa de caràcter ambiental.....	16
Capítol 1. Marc normatiu general de caràcter ambiental	16
Capítol 2. Model d'ocupació del sòl	16
Article 22. Adaptació geomorfològica i conservació de sòls.....	16
Capítol 3. Cicle de l'aigua	16
Article 23. Infiltració	16
Article 24. Protecció dels recursos hídrics	16
Article 25. Abastament i sanejament d'aigua.....	17
Article 26. Criteris per a l'estalvi d'aigua	17
Capítol 4. Energia	18
Article 27. Enllumenat exterior	18
Article 28. Criteris de sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació	18
Article 29. Criteris d'eficiència energètica derivats del Decret 21/2006 pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.....	20
Article 30. Criteris de sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació d'aplicació general ...	20
Capítol 5. Soroll	22
Article 31. Objectius de qualitat acústica	22
Article 32. Mesures correctores de l'impacte acústic.....	22
Capítol 6. Contaminació atmosfèrica	23
Article 33. Emissions atmosfèriques procedents de les activitats del sector.....	23
Capítol 7. Contaminació lluminosa.....	23
Article 34. Regulacions referides a la contaminació lluminosa	23
Capítol 8. Contaminació electromagnètica.....	23
Article 35. Implicacions normatives.....	23
Capítol 9. Emissions de Gasos Efecte Hivernacle (GEH).....	23
Article 36. Quantificació d'emissions GEH associades al planejament urbanístic	23
Article 37. Mesures per a la minimització de les emissions GEH.....	24
Article 38. Balanç de CO ₂ eq i mesures de compensació.....	24
Capítol 10. Materials i residus	24
Article 39. Contenedors i altres dispositius per a la recollida de residus.....	24
Article 40. Tipus de materials i minimització de residus de la construcció	24
Article 41. Distintius ambientals i acreditacions dels materials.....	25
Capítol 11. Espais lliures i enjardinament	25
Article 42. Criteris de l'enjardinament de zones verdes i espais lliures urbans.....	25
Article 43. Criteris de restauració de les zones alterades i conservació/recuperació de marges	26
Article 44. Prevenció d'incendis forestals	26
Article 45. Plagues vegetals.....	26
Capítol 12. Mesures per a la inclusió i igualtat efectiva	26
Article 46. Criteris de disseny per a la inclusió i igualtat efectiva	26
Capítol 13. Mobilitat sostenible.....	27
Article 47. Estudi d'Avaluació de la mobilitat generada	27
Article 48. Instal·lacions de recàrrega de vehicles elèctrics	27
Capítol 14. Mesures ambientals específiques del planejament.....	28
Article 49. Mesures ambientals de la documentació ambiental associada al planejament urbanístic	28
Capítol 15. Gestió ambiental de les obres	28
Article 50. Punts Prioritaris d'Inspecció de les obres	28
Article 51. Pla de Medi Ambient.....	28
Capítol 16. Servituds aeronàutiques	28
Article 52. Servituds de limitació a activitats	28
Article 53. Autoritzacions en matèria de emissors radioelèctrics.....	29
Article 54. Autoritzacions en matèria de servituds aeronàutiques	29

Títol 1. Disposicions generals

Capítol 1. Definició, contingut i vigència

Article 1. Àmbit d'aplicació

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat del sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou', que queda delimitat en els plànols que s'acompanyen en la present *Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva*, (en endavant, MpNSP 'Hostal Nou').

Article 2. Marc legal de referència

El marc legal de referència en el moment de la redacció del present document està format per la següent legislació:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU).
- *Revisió de les Normes Subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva* (en endavant NSP de Riudellots), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 19 de maig de 1999, l'edecte del qual fou publicat el 2 d'agost de 1999 en el DOGC núm. 2943.
- *Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva referent a les disposicions sobre sòl erm*, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 27 d'abril de 2005 (acord publicat al DOGC núm. 4879 de 19/07/2006), així com el *Text refós de les NSP de Riudellots de la Selva (TR NSP de Riudellots)* que se'n deriva del compliment de la DT8a del TRLU i que fou publicat al DOGC núm. 4656 de 16/06/2006.
- *Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva a l'àmbit de la unitat d'actuació Roberlo* (en endavant MpNSP UA Roberlo), aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 18 de desembre de 2001, l'edecte del qual fou publicat el 29 de desembre de 2003 al DOGC núm. 4038.
- *Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva a l'àmbit de les unitats d'actuació Friulsa, Roberlo i Acebsa* (en endavant MpNSP UA FR-RO-AC), aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 14 d'abril de 2010, publicat el 22 de juny de 2010 al DOGC núm. 5655.
- RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i de Rehabilitació Urbana.
- Llei 21/2013, del 9 desembre, d'avaluació ambiental.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Article 3. Contingut

El contingut de la MpNSP 'Hostal Nou' està format per la documentació següent:

Document 1: Resum comprensiu per a l'exposició pública

Contingut amb el que determina l'article 8.5 del TRLU.

Document 2: Memòria

Contingut d'acord amb el que determinen els articles del 84 al 89 del RLU.

Document 3: Normes urbanístiques

Contingut d'acord amb el que determina l'article 88 del RLU.

Document 4: Plànols

Contingut d'acord amb el que determinen els articles del 84 al 89 del RLU.

Document 5: Titularitat de les finques afectades

Contingut d'acord amb el que determina l'apartat a) de l'article 99.1 del TRLU.

Document 6: Estudi Ambiental Estratègic (EAE)

D'acord amb la legislació sectorial vigent, Llei 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Document 7: Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG)

D'acord amb la legislació sectorial vigent, Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat; i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Document 8: Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic (EIIP)

D'acord amb la legislació sectorial vigent, Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

Article 4. Publicitat i consulta

1. La MpNSP serà executiva a partir de la publicació al DOGC de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents. L'acord d'aprovació definitiva de la MpNSP s'adoptarà tan bon punt estiguin aprovats definitivament per part de l'Ajuntament els documents de 'Projecte de reparcel·lació' i 'Projecte d'obres d'urbanització' del sector, els quals tindran condicionada la seva executivitat a la vigència de la MpNSP.
2. La documentació de la present MpNSP 'Hostal Nou' és pública i qualsevol persona pot consultar-la en tot moment, informar-se de llur contingut i sol·licitar l'obtenció d'aquesta informació a l'Ajuntament o al Registre de planejament urbanístic de Catalunya.
3. Per tant, a efectes de l'apartat anterior, l'ajuntament de Riudellots de la Selva:
 - Tindrà un exemplar complet i degudament diligenciat de cada un dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a disposició del públic durant l'horari d'oficina.
 - Facilitarà còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a qui les sol·liciti.

Article 5. Interpretació

1. Les presents Normes, juntament amb els plànols de proposta urbanística, constitueixen el cos normatiu específic de la MpNSP 'Hostal Nou' i prevalen sobre els restants documents que l'integren.
2. Els documents que l'integren s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació urbanística.
3. La Memòria de la informació urbanística i els annexos, així com els plànols d'informació urbanística, tenen caràcter informatiu i justificatiu.
4. Quan els conceptes que s'empren no quedin expressament definits en aquesta normativa i per tot allò que no hi sigui expressament regulat o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini la normativa del planejament urbanístic general de Riudellots de la Selva. Per tant, no serà admesa cap altra interpretació que la dels serveis tècnics municipals.

Article 6. Vigència

La vigència de la present MpNSP 'Hostal Nou' s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació.

Capítol 2. Gestió, desenvolupament i execució

Article 7. Sistema d'actuació i Administració actuant

El sistema d'actuació urbanística del sector és el de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

L'Administració actuant és l'Ajuntament de Riudellots de la Selva.

Article 8. Drets i deures derivats de l'execució urbanística del sector

Els propietaris o propietàries del sòl tenen dret al 85% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit delimitat per la Modificació, en proporció a la superfície de les seves respectives finques originàries.

Els propietaris o propietàries inclosos dins del sector tenen el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Els propietaris o propietàries del sòl han de cedir a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, gratuïtament i lliure de càrregues, la totalitat dels terrenys destinats a sistemes públics (viari, equipaments, espais lliures públics i serveis tècnics públics).

Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Aquestes despeses a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes descrits en l'article 120 del TRLU.

Els propietaris o propietàries de les finques resultants de la reparcel·lació hauran d'edificar d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic i mitjançant l'atorgament de la llicència corresponent.

Article 9. Cessions de sòls i les obres d'urbanització destinats a sistemes urbanístics

El lliurament i la recepció de les obres d'urbanització es farà d'acord amb el que estableix l'article 169 del RLU.

Article 10. Desenvolupament del sector

Per al desenvolupament del sector es redactarà de manera simultània a la present MpNSP el Projecte d'urbanització i el Projecte de reparcel·lació.

Article 11. Agenda i pla d'etapes

Pel que fa a les obres d'urbanització, es podran realitzar per fases d'urbanització que seran definides en el corresponent Projecte d'obres d'urbanització.

S'estableix una execució immediata del planejament, i en aquest sentit s'estableix que:

- El Projecte d'obres d'urbanització i el Projecte de reparcel·lació es tramitaran de manera simultània a la present MpNSP del sector "Hostal nou".
- Les obres d'urbanització del sector hauran d'estar iniciades en el termini màxim de 1 any des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte d'obres d'urbanització.
- Pel que fa a les obres de la passera sobre la N-II: l'execució es durà a terme en el moment que es consolidi l'equipament municipal, i sigui vigent la preceptiva MpNSP i/o Pla especial que la defineixi.

Article 12. Precisió i ajustos de límits

Els límits i les superfícies en els plànols que acompanyen el present document podran ser ajustades al detall, en els termes següents:

- Característiques topogràfiques del terreny, tant en el sòl com en el subsòl.

- Límits de la propietat rústica o urbanitzada.
- Existència d'arbres, recs i cursos fluvials o altres elements d'interès.

En aquest sentit, serà el projecte constructiu el que podrà recollir les adaptacions tècniques de detall esmentades en el sòl i en el subsòl.

Article 13. Modificacions

1. En cas de modificacions al present document, aquestes hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Planejament urbanístic general de Riudellots de la Selva i s'ajustaran al que prescriu el TRLU.
2. No seran supòsits de modificacions, les petites variacions de la superfície de l'àmbit o cada una de les diferents qualificacions urbanístiques de la present Modificació, ocasionades per ajustos de límits fruit d'adaptacions topogràfiques, de límits físics o que suposin una millora de la integració paisatgística, sempre i quan no suposin modificacions de superfície superiors al 5%.
3. Tampoc seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions definides en el projecte d'urbanització per a la millor adaptació sobre el terreny que no suposin variacions en la superfície de les parcel·les i, per tant, en l'edificabilitat de les illes, superior al 5%.

Article 14. Projectes d'urbanització

1. El projecte d'urbanització del sector, que es tramitarà de manera simultània a la present MpNSP i al Projecte de reparcel·lació del sector, pot referir-se bé a la totalitat del sector, o bé pot executar-se per fases. També s'hi podrà incloure el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància.
2. El projecte d'urbanització del sector no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes, i s'adaptarà l'accés a les determinacions de l'informe de la Direcció de Carreteres del Ministeri de Foment.
3. Els projectes d'urbanització que es redactin s'hauran d'ajustar al que disposen els articles 96, 97 i 98 del RLU i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.
4. Els projectes d'urbanització hauran d'atendre les mesures ambientals, d'integració paisatgística i de mobilitat sostenible establertes en els estudis que integren la present MpNSP i a la Normativa de caràcter ambiental recollida al Títol Tercer.
5. El sector 'Hostal Nou' assumirà el 50% del cost d'execució d'una passera, que sobrevolant la N-II, que connectarà l'equipament de l'Hostal Nou amb la xarxa de camins municipals, amb un import màxim de 290.000€, topall que s'ha establert per garantir la viabilitat econòmica del sector i inclou tots els costos que se'n derivin de la consecució d'aquesta passera.

Article 15. Projectes de reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació, que es tramitarà de manera simultània a la present MpNSP i al Projecte d'urbanització del sector, fixarà el repartiment equitatiu de beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística establerta per la present MpNSP 'Hostal Nou' i en concret l'article 8 d'aquesta normativa.

El projecte de reparcel·lació respectarà el parcel·lari dibuixat en el plànol O.2 d'*Ordenació de l'edificació proposada*, tot mantenint la coherència de l'ordenació de l'edificació proposada i les condicions de parcel·lació definides per la normativa d'aquest document.

Article 16. Llicències

1. Serà necessari obtenir llicència municipal per a aquells actes establerts en Normativa del planejament general urbanístic de Riudellots de la Selva.
2. Pel que fa a les llicències d'obres i activitats s'estarà al que es disposi en el planejament urbanístic general de Riudellots de la Selva.
3. En la memòria del projecte pel que se sol·liciti la llicència es justificarà l'acompliment de les presents Normes i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar.

Títol 2. Règim urbanístic del sòl

Capítol 1. Disposicions generals

Article 17. Qualificació del sòl

1. Sistemes

S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 34 i 44 de la TRLU; constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament Riudellots de la Selva.

Es defineixen els següents sistemes:

V	SISTEMA D'ESPais LLIURES PÚBLICS: Espais lliures públics
X	SISTEMA DE COMUNICACIONS: Xarxa viària local
E	SISTEMA D'EQUIPAMENTS

2. Zones

S'entén per zona aquella part de terreny dins del qual, i ateses les previsions del present document, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

Es defineixen les següents zones:

11	ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA – INDUSTRIAL
12	ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA – APARCAMENT

Capítol 2. Determinacions per als sistemes

Article 18. Determinacions comunes per als sistemes

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. Són d'aplicació els articles 31 al 49 del *Text refós de la revisió de les Normes Subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva*, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 19 de maig de 1999.

Article 19. Determinacions per al sistema d'equipament

En el sòl qualificat d'equipament es troba situada l'edificació existent de la Masia 'Hostal Nou'.

Queda sense efecte la fitxa corresponent a la Masia 'Hostal Nou' del *Catàleg de Masies i construccions en sòl no urbanitzable de Riudellots de la Selva*, en tant que aquesta construcció deixa de formar part del sòl no urbanitzable.

Capítol 3. Determinacions per les zones

Article 20. Determinacions per a la zona d'activitat econòmica - industrial (clau I1)

1. Condicions d'edificació

Tipus d'ordenació	Tipologia d'edificació aïllada
Alçada reguladora màxima	<p><u>12 metres</u> amb caràcter general, sense fixació especificada de número de plantes. Aquesta alçada es compta sobre la cota de referència de la planta baixa.</p> <p>Tanmateix es podrà sobrepassar la referida alçada fins a un màxim de <u>25 metres</u>, destinada tant a edificis logístics com pels elements singulars que es puguin generar, com són magatzems tipus sitges automatitzades o altres, sempre que això no comporti un increment del sostre edificable. Aquestes instal·lacions singulars hauran de complir les condicions següents:</p> <p>1ª- Els volums hauran de tractar-se exteriorment amb colors clars i uniformes, i no podran incorporar cap tipus de retolació ni il·luminació exterior.</p> <p>2ª- Els volums es situaran a la part posterior de la parcel·la, per esmorteir l'impacte visual des de l'autovia A-2.</p> <p>3ª- Les construccions no ultrapassaran la cota de 176 metres sobre el nivell del mar. En el cas que les construccions es preveu que la superin o es trobin en valors pròxims, serà necessari un nou informe vinculant de la <i>Dirección General de Aviación Civil</i> (DGAC).</p>
Parcel·la mínima edificable	Serà necessari l'agrupació de la parcel·la resultant d'aquest planejament amb la parcel·la resultant de la UA Roberlo. Aquesta agrupació s'efectuarà en el Projecte de reparcel·lació del sector. Un cop agrupada, la parcel·la mínima serà de 65.000 m2 de sòl.
Ocupació parcel·la	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 40% de l'ocupació.
Edificabilitat neta	1 m2st / m2sòl sobre la parcel·la neta
Distàncies a perímetre	Segons gàlib màxim delimitat en el plànol O.2 <i>Ordenació de l'edificació</i>
Edificacions auxiliars	Es permeten al servei dels edificis principals
Planta soterrània	Es permeten plantes soterrànies. <p>Les parts semi enterrades, el sostre de les quals sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell del terreny, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.</p> <p>Les plantes soterrànies resultants d'excavació i anivellació no podran sobrepassar en cap cas el gàlib màxim de la parcel·la.</p>

Adaptació a la topografia mitjançant terrasses	<p>Caldrà anivellar el terreny en forma de terrasses, respectant les condicions següents:</p> <p>A. L'alçada dels murets de contenció de terres mesurada des del peu fins a la línia de coronació no serà superior a 1,80 metres.</p> <p>El punt més alt dels murs de contenció no ultrapassarà en més de 50 cm la línia de pendent natural. - La línia de pendent natural es determinarà a partir de les cotes de terreny màx. i mín. per a cada secció perpendicular a l'alineació de carrer -.</p> <p>B. Quan les cotes del terreny a 6 metres de l'alineació del carrer en la direcció ortogonal al front de parcel·la sigui superior a 2 metres a la rasant del carrer, es permetrà la construcció d'un mur de contenció de terres a tot el llarg del front de parcel·la en que es doni aquesta circumstància. En cap cas aquest mur tindrà una alçada total superior a 2,80 metres sobre la rasant del carrer.</p> <p>La part de parcel·la situada a cota inferior a la de coronació del mur es podrà terraplenar horitzontalment fins aquella cota. En la part restant es procedirà com en la lletra anterior.</p>
Tanques de parcel·la	<p>Als llinars de les parcel·les es construiran tanques opaques, amb tractament de façana, amb una alçada màxima 0,60 metres complementada fins a 2 metres amb element visualment permeable de fusta, reixa, tela metàl·lica o anàleg, acompanyat d'un tractament vegetal d'una amplada no inferior als 2 metres. Les plantacions a realitzar seran de vegetació autòctona, tant d'arbres com d'arbusts, de manera que es configuri un apantallament vegetal continu i es basaran en la "<i>Norma tecnològica de jardineria i paisatgisme NTJ 01P Pantalles vegetals: recomanacions per al seu ús com a barreres acústiques i visuals</i>" elaborada pel CETAFC (Col·legi d'Enginyers Tècnics Agrícoles i Forestals de Catalunya).</p> <p>En el tractament de la tanca s'integrarà l'exemplar de roure existent (coordenades E 482081.3, N 482081.3), que s'haurà de preservar i protegir durant les obres.</p> <p>La tanca queda exempta de tractament vegetal en cas de trobar-se en la franja de 25m de protecció contra els incendis forestals.</p> <p>Si hi ha desnivell al carrer es dividirà per a que la tanca, en el seu punt més baix, tingui un mínim de 1,30 m.</p> <p>Es permetrà que sigui opaca en la part superior, el 10% de la seva superfície, per poder incloure pilars o elements anàlegs.</p>

2. Condicions d'ús

L'ús industrial és permès en les mateixes condicions d'ús que el sòl urbà contigu, per raó de la seva necessària agrupació. També es permet l'ús d'aparcament.

3. Condicions de parcel·lació

No es permet la seva subdivisió en més d'una parcel·la.

4. Mesures d'integració paisatgística

Per tal de reduir la visió directa de les edificacions projectades des de l'entorn immediat - camuflant l'impacte visual - caldrà:

- Procurar unes alçades màximes edificatòries que garanteixin la proporcionalitat del conjunt constructiu i, conseqüentment, una major integració paisatgística.
- Predeterminar clarament la distribució i l'emplaçament dels volums en funció de la coherència amb els elements definitoris del paisatge a la zona.
- Les edificacions i el seus elements relacionats amb les xarxes de serveis, hauran de ser assumides a l'interior de parcel·la.
- Soterrar les infraestructures de subministrament sempre que sigui viable (línies elèctriques, telefòniques, etc).
- Minimitzar l'impacte lumínic de l'enllumenat nocturn exterior d'acord amb la legislació vigent en matèria d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn; tenint en compte la zonificació del sòl no urbanitzable adjacent com a E2 (grau de protecció alta).
- Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat.
- Executar els aspectes relacionats amb la tipologia d'edificació en continuïtat amb els existents, materials, textures i colors de paraments exteriors i teulades, així com la integració d'elements destinats a la producció d'energia a partir de fonts renovables.
- Els talussos que es generin per a la implantació de les plataformes corresponents, ja siguin desmuntats o terraplens, s'hauran de plantar amb arbrat i arbustiva amb unes densitats mínimes de plantació que garanteixin la integració dels mateixos talussos.

Article 21. Determinacions per a la zona d'activitat econòmica – àrea d'aparcament (clau I2)

1. Condicions d'edificació

- Edificabilitat: no n'hi ha.
- Tanques: Als llandars de les parcel·les es construiran tanques opaques, amb tractament de façana, amb una alçada màxima 0,6 metres complementada fins a 2 metres amb element visualment permeable de fusta, reixa, tela metàl·lica o anàleg, acompanyat d'un tractament vegetal d'una amplada no inferior als 2 metres. Les plantacions a realitzar seran de vegetació autòctona, tant d'arbres com d'arbusts, de manera que es configuri un apantallament vegetal continu i es basaran en la "*Norma tecnològica de jardineria i paisatgisme NTJ 01P Pantalles vegetals: recomanacions per al seu ús com a barreres acústiques i visuals*" elaborada pel CETAFIC (Col·legi d'Enginyers Tècnics Agrícoles i Forestals de Catalunya). Alternativament, es podrà prescindir de la col·locació de la tanca sempre que l'espai resultant es mantingui en les degudes condicions d'ornat.
- Es permeten la instal·lació de pèrgoles amb plaques fotovoltaïques.
- Sota rasant es permet la construcció d'una planta soterrània, en la franja que resta lliure d'afectacions per proximitat a l'autovia.

2. Condicions d'ús

- Només s'admet l'ús d'aparcament.

3. Condicions de parcel·lació

- No es permet la seva subdivisió.

4. Mesures d'integració paisatgística

- La urbanització de l'àrea d'aparcament inclourà necessàriament arbrat, i es dissenyarà amb criteris d'integració paisatgística i d'apantallament, en tant que és una 'façana' al llarg autovia A-2 que per la seva exposició visual és significativa per a la qualitat paisatgística de l'entorn:
 - i. A la franja paral·lela a l'autovia A-2, es plantarà una primera filera d'espècies arbustives que ramifiquin des de la base per tal d'aconseguir un pantalla vegetal que millori les visuals des de l'autovia, el principal punt d'observació. Les espècies utilitzades com a pantalles vegetals s'han de basar en la "*Norma tecnològica de jardineria i paisatgisme NTJ 01P Pantalles vegetals: recomanacions per al seu ús com a barreres acústiques i visuals*" elaborada pel CET AFC (Col·legi d'Enginyers Tècnics Agrícoles i Forestals de Catalunya). L'espaiat de plantació de la primera filera des de l'A-2 serà de 2 metres.
 - ii. En segon lloc, es plantarà una segona franja d'arbres a uns 3 metres de la primera de descrita, i la distància entre els diversos elements d'aquesta filera serà la suficient per satisfer l'objectiu de reducció de l'impacte perceptiu de les instal·lacions industrials sobre l'entorn. Aquestes espècies arbòries haurien de ser principalment coníferes intercalades per espècies de creixement ràpid i capçada compacta.
- Per reduir la impermeabilització i facilitar la infiltració de les aigües pluvials de l'aparcament, s'utilitzarà el sauló o similar. També es permetrà la pavimentació de l'espai amb elements prefabricats que permetin el creixement de vegetació entremig i, a la vegada, doni resistència al pas rodat de vehicles.
- Es plantaran peus arboris, autòctons, que serveixin de guia per als vehicles a l'hora d'aparcar. Per evitar que aquests elements arboris es vegin malmesos pels propis cotxes, es proposa que a al voltant de cada arbre s'hi creï una vora.

Capítol 4. Vinculació de sistemes urbanístics en sectors

Article 21. bis Vinculació de terrenys fora sector

Els terrenys indicats en el plànol X.6 de la MpNSP, necessaris garantir la connectivitat del sector, - tant a nivell d'accés a peu dels vianants com en bicicleta -, queden vinculats al SAE 'Hostal Nou' amb la consideració de sòl no urbanitzable i el règim específic d'utilització que li confereix l'article 35.2.a) del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En aquest cas, els terrenys vinculats no formen part del SAE 'Hostal Nou', ni als efectes de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat i altres paràmetres urbanístics, ni als efectes de compliment dels estàndards de cessions per a sistemes, ni als efectes de còmput de les superfícies necessàries per exercir la iniciativa en matèria d'execució del planejament, i la seva obtenció per mitjà de la reparcel·lació es produeix en els termes que estableix l'article 133.4 de Decret 305/2006.

Títol 3. Normativa de caràcter ambiental

Capítol 1. Marc normatiu general de caràcter ambiental

S'haurà de donar compliment, quan procedeixi, a tota aquella normativa de caire ambiental que sigui vigent en el moment de tramitar les actuacions urbanístiques derivades del desenvolupament del pla.

Capítol 2. Model d'ocupació del sòl

Article 22. Adaptació geomorfològica i conservació de sòls

1. El projecte d'urbanització del sector i els projectes d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. El projecte també ha de considerar la possibilitat d'adequació i millora de la terra vegetal mitjançant l'addició d'adobs minerals i fems orgànics.
2. Els talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord a les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl.

Als casos en que no es compleixi aquest criteri (si el pendent dels talussos de terres és > 3H:2V) s'haurà d'aplicar tècniques de bioenginyeria en estabilització i revegetació dels talussos.

Capítol 3. Cicle de l'aigua

Article 23. Infiltració

1. En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats).
2. Les edificacions de parcel·les públiques o privades amb espai verd incorporat, preferiblement hauran de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes no transitables i, si és el cas, hauran de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries per als usos als que es destinaria l'aigua (regs i rentats). En aquest sentit, es tindrà en compte la metodologia descrita a la guia *Aprofitament d'aigua de pluja a Catalunya*, publicada per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 24. Protecció dels recursos hídrics

1. En cas que d'aprofitament de les aigües pluvials que discorren per la parcel·la o les estancades dins les seves llandes, tant per a la determinació dels usos d'aquestes aigües com per a la qualitat de les mateixes s'haurà de donar compliment als articles 84, 85 i 86 del *Reial Decret 849/1986 pel que s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic*.
2. En cas que existeixin pous dins l'àmbit, cal establir les mesures per evitar l'aprofitament incontrolat i l'afecció a l'aqüífer (segellament d'acord els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua).

Article 25. Abastament i sanejament d'aigua

1. Com a norma general, cal preveure xarxes de sanejament separatives en la urbanització i en les edificacions del sector, una per a l'evacuació de les aigües pluvials i l'altra per a l'evacuació de les aigües residuals. Només en cas degudament justificat, o bé per indicació expressa de l'administració hidràulica, s'hi instal·larà xarxa de sanejament unitària.
2. Únicament es podran abocar a la xarxa de clavegueram les aigües residuals assimilables a urbanes, segons definició del *Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament*, i amb els límits i prohibicions descrites a l'esmentat Decret o a l'autorització corresponent.
3. Caldrà assegurar que les aigües residuals i pluvials de la parcel·la es connectin respectivament a les escomeses de residuals i pluvials corresponents. De la mateixa manera, les activitats vetllaran perquè el desguàs de les aigües pluvials i residuals es realitzi a través de la canonada corresponent, evitant la barreja dels dos tipus d'aigües. Així mateix, es disposaran les arquetes de registre necessàries per fer possible la inspecció dels cabals abocats la xarxa de clavegueram.
4. L'Ajuntament podrà implantar, per iniciativa pròpia o a instància de l'organisme de conca, un reglament regulador de la xarxa de sanejament del sector per tal d'assegurar el correcte funcionament del sistema. L'ens gestor del sistema de sanejament podran realitzar les inspeccions pertinents per verificar que es compleixen les normes reguladores dels abocaments.
5. Per a l'aprofitament de les aigües residuals regenerades provinents de les estacions de depuració, s'haurà de donar compliment al *Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització d'aigües depurades*.
6. Tal i com determina l'article 100.1 del *Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües*: "Resta prohibit, amb caràcter general, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que es compti amb la prèvia autorització administrativa".

Article 26. Criteris per a l'estalvi d'aigua

1. El sistema de reg haurà de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i, si es creu adient, regulat en funció del grau d'humitat (senyors de pluja i/o d'humitat).
2. Caldrà considerar que l'aigua emprada per al sistema de reg en espai verd privat i en verd públic, prioritàriament, sigui aigua pluvial emmagatzemada (provinent de la recollida de teulades i cobertes no transitables), aigües regenerades o, en el seu defecte, aigües freàtiques. Quan no sigui viable el subministrament d'aigua pluvial, regenerada o freàtica, en darrer terme, s'emprarà aigua provinent de la xarxa d'abastament.
3. Per als casos en que s'hagi previst reutilitzar aigües residuals regenerades provinents de les estacions de depuració o de la xarxa d'aigües grises, aquestes també poden ser incorporades al sistema de reg, complint els requeriments que per aquest ús es determinen al *Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització d'aigües depurades*.
4. Cal donar compliment a l'Exigència Bàsica HS4 de Subministrament d'aigua del Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant CTE), aprovat pel *Reial Decret 314/2006*, així com a les seves posteriors modificacions. En ella s'indica que els edificis on es prevegi la necessitat d'abastament d'aigua per al consum humà i per al seu ús en relació a la higiene de les persones han d'incorporar mitjans que permetin l'estalvi i el control de l'aigua.
5. Tots els edificis han de complir els paràmetres relatius a aigua inclosos a l'art.3 del *Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis*.
6. D'acord amb l'article 8 del *Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis*, en el projecte bàsic o en el projecte obligatori, a efectes d'autorització de llicència d'obres, s'especificaran les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d'ecoeficiència que figuren en el citat Decret.

7. En el sentit de complir les prescripcions dels apartats anteriors, les aixetes de lavabos i dutxes dels habitatges i aquelles situades en espais destinats a ús d'oficina o d'altres exclusius de personal (queden excloses les àrees que romanguin obertes, àrees de taller o emmagatzematge i les àrees de processos industrials) han de dotar-se de dispositius per a l'estalvi d'aigua.
8. Així mateix, les cisternes dels vàters han de disposar de mecanismes de doble descàrrega o descàrrega interrompible.
9. Als projectes d'edificació, s'ha de valorar la possibilitat i la idoneïtat de recuperació i regeneració d'aigües residuals procedents de dutxes i rentamans per al seu ús en cisternes de WC.
10. Les aixetes i sanitaris, preferentment disposaran del Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental d'acord amb la *Resolució MAH/1603/2004 de 21 de maig, per la qual s'estableixen els criteris mediambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental als productes i als sistemes que afavoreixen l'estalvi d'aigua*.
11. Les activitats que requereixin elevades necessitats d'abastament d'aigua, no previstes en el desenvolupament urbanístic i no garantides en el projecte d'urbanització del sector, hauran de justificar els seus consums a l'hora d'obtenir les autoritzacions d'acord a la *Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats (PACA)* i llurs modificacions. En aquesta justificació, cal determinar l'ús d'aigua pluvial o regenerada apte per als usos que es determinin, segons la normativa aplicable.
12. En el llibre de l'edificació s'haurà d'incorporar una guia no tècnica, de fàcil comprensió, per informar a l'usuari final sobre la importància, utilitat, funcionament i el manteniment de les instal·lacions del sistema d'estalvi d'aigua.

Capítol 4. Energia

Article 27. Enllumenat exterior

Les instal·lacions i aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, per al foment de l'estalvi energètic i per prevenir la contaminació lluminosa, han de complir els requeriments establerts a les figures normatives següents:

- *Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07*
- *Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn (concretament els criteris que figuren a la Secció 3 i a l'Annex 2).*

Article 28. Criteris de sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació

1. En les edificacions d'ús residencial i en les d'activitats econòmiques que incloguin espais destinats a ús d'oficina o d'altres exclusius de personal (queden excloses les àrees que romanguin obertes, àrees de taller o emmagatzematge i les àrees de processos industrials), s'ha de donar compliment als requeriments relatius a l'estalvi energètic establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant CTE), aprovat pel Reial Decret 314/2006, així com a les seves posteriors modificacions.

Aquests requeriments d'estalvi energètic es troben al DB HE: Estalvi d'energia, estructurant-se en els següents apartats:

a. Exigència bàsica HE 0: Limitació del consum energètic

Els edificis tindran un consum energètic limitat en funció de la zona climàtica de la seva localitat d'ubicació i de l'ús previst. Per consum energètic s'entén l'energia necessària per satisfer la demanda energètica dels serveis de calefacció, refrigeració, ACS i, en edificis d'ús diferent del residencial, d'il·luminació, tenint en compte l'eficiència dels sistemes emprats. Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'han d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE0 del CTE.

b. Exigència bàsica HE 1: **Limitació de demanda energètica**

Els edificis disposaran d'un embolcall de característiques tals que limitin adequadament la demanda energètica necessària per assolir el benestar tèrmic, en funció del clima de la localitat, de l'ús de l'edifici i del règim d'estiu i hivern, així com per les seves característiques d'aïllament i inèrcia, permeabilitat a l'aire i exposició a la radiació solar, etc.

Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'hauran d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE1 del CTE.

c. Exigència bàsica HE 2: **Rendiment de les instal·lacions tèrmiques**

Els edificis disposaran de instal·lacions apropiades destinades a proporcionar el benestar tèrmic dels seus ocupants.

Aquesta exigència es desenvolupa pel Reglament vigent de Instal·lacions Tèrmiques dels Edificis (RITE) i la seva aplicació ha de quedar definida al projecte de l'edifici.

d. Exigència bàsica HE 3: **Eficiència ener. de les instal·lacions de il·luminació**

Els edificis disposaran de instal·lacions de il·luminació adequades a les necessitats dels seus usuaris i a la vegada eficaces energèticament, disposant de uns sistema de control que permeti ajustar l'encesa a l'ocupació real de la zona, així com un sistema de regulació que optimitzi l'aprofitament de la llum natural.

Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'hauran d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE3 del CTE.

e. Exigència bàsica HE 4: **Contribució Solar mínima d'Aigua Calenta Sanitària**

Els edificis amb previsió de demanda d'ACS o de climatització de piscina coberta, una part de les necessitats energètiques es cobrirà amb la incorporació de sistemes de captació, emmagatzematge i utilització d'energia solar de baixa temperatura, adequada a la radiació solar de l'emplaçament i a la demanda d'ACS. Els valors establerts en aquesta HE 4 són mínims, podent-se sempre incrementar, per contribuir així una millora de la sostenibilitat ambiental de la instal·lació.

Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'hauran d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE4 del CTE.

f. Exigència bàsica HE 5: **Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica**

S'incorporaran sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica, per a edificis d'hipermercats, multibotiga i centres d'oci, naus d'emmagatzematge, edificis administratius, hotels i hostals, hospitals i clíniques i pavellons de recintes firals, quan aquests superin els límits de superfície i ocupació determinats al CTE, reflectits en la taula següent.

Àmbit d'aplicació HE5 Contribució fotovoltaica	
Tipus d'ús	Límit d'aplicació
Hipermercat	5.000 m ² construïts
Multibotiga i centres d'oci	3.000 m ² construïts
Nau d'emmagatzematge	10.000 m ² construïts
Administratius	4.000 m ² construïts
Hotels i hostals	100 places
Hospitals i clíniques	100 llits
Pavellons de recintes firals	10.000 m ² construïts

Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'hauran d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE5 del CTE.

2. Els sistemes de ventilació dels aparcaments i garatges de qualsevol tipus d'edificació (d'acord al DB de Salubritat HS3 del CTE), preferentment seran de ventilació natural, evitant així el consum energètic que implica la ventilació mecànica.

Article 29. Criteris d'eficiència energètica derivats del Decret 21/2006 pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

1. Els edificis han de donar compliment als criteris relatius a energia establerts a les figures normatives següents, sempre que aquests criteris siguin més restrictius que els previstos al CTE:
 - Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
 - Decret 111/2009, de 14 de juliol, de modificació del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis (només relatiu a l'aïllament tèrmic, delegant el compliment exclusiu del CTE en aquest aspecte).
2. Concretament, en relació a l'energia, els edificis han de donar compliment als paràmetres recollits a l'article 4 del Decret 21/2006 esmentat, a excepció del paràmetre relatiu a aïllament tèrmic, que queda anul·lat pel Decret 111/2009 ja citat, remetent les condicions d'aïllament tèrmic a allò que determina el CTE al respecte. Igualment, els edificis han d'aconseguir una puntuació mínima de 10 punts mitjançant la consideració en l'edifici d'alguns dels paràmetres contemplats en l'article 6 del Decret 21/2006.
3. En aquest sentit, es prioritzarà l'aplicació d'aquests paràmetres contemplats en l'article 6 segons l'ordre del llistat que es mostra tot seguit (de més a menys efectiu en l'estalvi energètic):
 - La reducció del coeficient mitjà de transmitància tèrmica mínim (Km) dels tancaments verticals exteriors (fixat a l'article 4 però derogat pel Decret 111/2009, derivant-lo en l'establert pel CTE).
 - Construcció de façanes ventilades quan aquestes estan orientades cap al SW.
 - Enjardinament de la coberta de l'edificació, per facilitar que es pugui utilitzar la vegetació com a controlador ambiental passiu per a l'interior de l'edifici i per a la millora del confort de l'ambient exterior immediat.
 - Construcció de cobertes ventilades en els edificis.

La contribució en l'estalvi energètic dels dos criteris restants, relatius a l'energia, i també contemplats a l'article 6 del Decret 21/2006 (que es mostren tot seguit), depèn de l'aplicació, ús i magnitud que se'ls hi vulgui dotar:

 - a. L'enllumenat en espais comunitaris o d'accés dels edificis ha de comptar amb detectors de presència.
 - b. Ús d'energies renovables per obtenir la climatització (calefacció - refrigeració).
4. D'acord amb l'article 8 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, en el projecte bàsic o en el projecte obligatori, a efectes d'autorització de llicència d'obres, s'especificaran les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d'ecoeficiència que figuren en el Decret 21/2006.

Article 30. Criteris de sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació d'aplicació general

1. Prioritzar l'ús de fonts d'energia renovables per a obtenir la climatització (calefacció i/o refrigeració) i l'aigua calenta sanitària (ACS), millorant les prescripcions d'obligatori compliment del CTE, en el que s'especifica la necessitat de cobrir part de la demanda de l'ACS amb plaques solars tèrmiques.
2. Fomentar l'adhesió dels edificis a xarxes de distribució de calor / fred per districte, per a la climatització (calor / fred) i l'aigua calenta sanitària (ACS).

3. Es dotaran d'espai lliure les cobertes de noves edificacions, minimitzant les ombres, per tal de facilitar la instal·lació de captadors solars (tèrmics i/o fotovoltaics), per així possibilitar la generació d'energia solar fotovoltaica per a derivar-la a la xarxa elèctrica o per possibilitar l'ús d'energia solar tèrmica per cobrir part de la demanda de l'aigua calenta sanitària (ACS).
4. Els captadors solars han d'integrar-se en l'arquitectura i disseny dels edificis i infraestructures (per exemple: cobertes inclinades 30-45º, a orientació sud, murs façana fotovoltaics, elements sortints de façana, etc), en funció de la tipologia urbanística i l'orientació de les parcel·les.
5. Per a tot tipus d'edificació cal considerar l'enjardinament de la coberta, utilitzant la vegetació com a controlador ambiental passiu per a l'interior de l'edifici i per a la millora del confort de l'ambient exterior immediat.
6. L'edifici (que inclogui espais destinats a ús d'oficina o d'altres exclusius de personal) ha de comptar amb un disseny òptim de les obertures, en dimensió i col·locació i addició de protectors solars (elements constructius o tractaments als vidres), per a minimitzar així les necessitats energètiques, tant per a la millora de l'eficiència de la climatització com per minimitzar les necessitats d'il·luminació artificial.
7. Cal considerar els fluxos naturals d'aire (els vents topogràfics) a l'hora de dissenyar els edificis per tal d'afavorir la ventilació natural a l'estiu i/o la protecció contra vents dominants (no la protecció contra vents topogràfics, donat que aquests afavoreixen la ventilació natural).
8. La demanda energètica dels edificis es limita per tal de facilitar l'acompliment de les exigències normatives vigents relacionades amb els *edificis de consum d'energia quasi nul*, segons definició de la *Directiva 2010/31/UE, de 19 de maig, d'eficiència energètica dels edificis*. L'esmentada Directiva també recull la necessitat d'obtenció del Certificat d'Eficiència Energètica, que ha d'informar sobre:
 - l'impacte de necessitats de calefacció i refrigeració en relació al total de l'edifici
 - el consum d'energia primària de l'edifici
 - les seves emissions de CO₂

En les edificacions de nova construcció s'haurà d'obtenir una qualificació passivament d'eficiència energètica igual o superior a "B", segons els procediment regulat al *Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis*.

Cas que en el moment de certificació dels edificis siguin vigents noves categories de certificació, les edificacions de nova construcció hauran d'obtenir una qualificació energètica corresponent a la primera o segona categories més eficients.

9. En previsió de complir els objectius ambientals i energètics marcats per la *Directiva Europea 2010/31/UE, de 19 de maig, d'eficiència energètica dels edificis* per a l'any 2020 (reducció d'emissions de CO₂, reducció de consum d'energia primària, increment de producció d'energia renovable i edificacions amb un consum energètic "quasi nul", per al 2018 si són públiques), es fomentarà la contractació de gestors energètics a nivell de sector o a nivell d'edifici, per a que aquest pugui gestionar tots els sistemes productius (subministrament i generació d'energia, sistemes de climatització i refrigeració, sistemes de producció d'ACS, enllumenat públic, etc.), cercant l'eficiència energètica, la reducció d'emissions de gasos efecte hivernacle i la millora econòmica del preu de recepció dels serveis energètics prestats per als usuaris en relació als sistemes individuals de contractació d'aquests serveis.
10. Altres criteris de sostenibilitat i ecoeficiència: seran d'aplicació totes aquelles ordenances i normativa d'àmbit local que incorpori criteris d'eficiència i estalvi energètic en les edificacions i altres instal·lacions, independentment del seu ús, sempre que siguin més restrictives que les recollides en la present Normativa.

Capítol 5. Soroll

Article 31. Objectius de qualitat acústica

1. Fora dels límits de la parcel·la, s'han de mantenir els objectius de qualitat acústica preexistents, d'acord amb la qualificació del sòl de l'entorn i els usos que s'hi desenvolupen. Aquests objectius de qualitat acústica, segons la legislació vigent (*Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos*) són els que es mostren a la taula següent:

Zona de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valor límit d'immissió LAr en dB(A)		
	Matí (7-21h)	Vespre (21-23h)	Nit (23-7h)
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	57	57	47
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

Article 32. Mesures correctores de l'impacte acústic

1. Sempre que una activitat sigui la causant de l'alteració de la qualitat acústica fora dels límits de la seva parcel·la, haurà de prendre les mesures escaients per minimitzar les seves emissions sonores (aïllament en les edificacions on es desenvolupa l'activitat, apantallaments acústics en l'espai lliure privat de la parcel·la, etc.), amb la finalitat de mantenir els objectius de qualitat acústica establerts per la legislació.
2. En aquest sentit, per obtenir la llicència d'activitats, s'haurà de presentar un estudi d'impacte acústic amb el contingut que estableix l'annex 10 de la *Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica*.

Capítol 6. Contaminació atmosfèrica

Article 33. Emissions atmosfèriques procedents de les activitats del sector

Totes les activitats que generin emissions a l'atmosfera pels processos industrials que desenvolupin, inclouran, per a l'obtenció de l'autorització o llicència de l'activitat (d'acord amb la *Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats, PACA*), un estudi que ha de recollir, entre d'altres, la previsió del tipus i volum de gasos i partícules en suspensió que es preveu generar amb l'activitat i, també, les mesures correctores que s'apliquen per a minimitzar la seva generació i per complir la legislació vigent en matèria de contaminació atmosfèrica.

Capítol 7. Contaminació lluminosa

Article 34. Regulacions referides a la contaminació lluminosa

1. En tota instal·lació d'enllumenat exterior (incloent retolació), seran d'aplicació totes aquelles directrius relatives a la prevenció de la contaminació lluminosa que apareixen al *Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07*.
2. Així mateix, s'haurà de donar compliment als requeriments establerts a la Secció 3 i a l'Annex 2 del *Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn*.

Capítol 8. Contaminació electromagnètica

Article 35. Implicacions normatives

Cal respectar els criteris que fixa la legislació referents a la ubicació de les noves infraestructures elèctriques, considerant, els criteris de protecció sanitària de la població indicats a les següents figures legislatives:

- *Reial Decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel que s'aprova el reglament que estableix condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària front a emissions radioelèctriques.*
- *Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació.*

Capítol 9. Emissions de Gasos Efecte Hivernacle (GEH)

Article 36. Quantificació d'emissions GEH associades al planejament urbanístic

Els projectes i les obres que se'n derivin del planejament urbanístic, així com les activitats que s'implantin un cop iniciada l'explotació del sector, han d'incloure el càlcul dels gasos efecte hivernacle (GEH) que comporta el seu desenvolupament (l'execució dels projectes, la implantació de les activitats i l'explotació de les mateixes).

Article 37. Mesures per a la minimització de les emissions GEH

Les implantacions dels diferents usos previstos per al sector urbanístic, en els documents pertinents (projectes, llicències d'activitats, etc.), han de justificar que incorporen les mesures de mitigació i/o minimització d'emissions de GEH que figuren al document ambiental del present planejament. Aquestes emissions han de ser ajustades, de forma diferenciada, per a cada font d'emissió (com ara mobilitat, edificis, tractaments d'aigua, usos industrials i enllumenat públic) amb el consens i suport de l'administració actuant. En aquest sentit, la contribució de fonts renovables en termes superiors als previstos pel planejament, l'execució d'actuacions d'eficiència energètica sumades a les ja contemplades i el foment de la mobilitat sostenible, contribuiran a disminuir els GEH quantificats al document ambiental.

Article 38. Balanç de CO₂eq i mesures de compensació

Per tant, l'empremta CO₂eq associada a la construcció de les edificacions i la generada per l'explotació de l'activitat, ajustada amb la periodicitat escaient i contrastada amb les previsions d'emissions de GEH que figura al document ambiental, un cop implementades les mesures de mitigació/minimització pertinents, ha de donar, com a resultat, el balanç de CO₂eq ajustat. En conseqüència, per a les emissions que no s'hagin pogut mitigar amb l'aplicació de les mesures, s'hauria de preveure la seva compensació a través d'un programa de compensació d'emissions en tant en quant així ho reguli la legislació vigent en aquesta matèria.

Capítol 10. Materials i residus

Article 39. Contenidors i altres dispositius per a la recollida de residus

El projecte d'urbanització del sector contemplarà l'espai necessari de sòl públic per a l'emplaçament dels contenidors, o altres dispositius, per a la recollida selectiva de residus, d'acord amb els criteris municipals que s'estableixin al respecte.

Article 40. Tipus de materials i minimització de residus de la construcció

1. Tant als projectes d'urbanització com als d'edificació és recomanable que es contempli l'ús de materials reciclats o reutilitzats, principalment els generats dins de la pròpia obra, com ara la runa i àrids procedents d'enderrocs i demolicions (després de la seva classificació, trituració i neteja) o el tot-u provinent de la demolició de paviment existent. Aquest criteri és prioritari en la realització de soleres i paviments.

Així mateix, també caldria considerar la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (plàstic, vidre, neumàtic fora d'ús, àrid reciclat, escòries siderúrgiques, etc.), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, pilones, etc.), panells de senyalització, paviments de seguretat, elements delimitadors de parterres, peces de construcció prefabricades (llambordes, blocs, vorades, etc.) etc.

2. En l'edificació s'hauran de prioritzar l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.
3. Com a norma general, la selecció d'alternatives de materials i solucions constructives haurà de considerar l'impacte ambiental de tot el seu cicle de vida, tenint en compte el següent:
 - valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació.
 - prioritzar els productes locals, fabricats o extrets de l'entorn proper
 - considerar la possibilitat del seu reciclatge posterior
 - els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades
 - potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental i altres acreditacions de gestió sostenible.
4. En la construcció de la urbanització i de les edificacions s'evitarà en la mesura del possible emprar productes o materials que continguin hexafluorur de sofre (SF₆).

5. En la construcció de la urbanització i de les edificacions no es poden emprar pintures i vernissos d'interiors amb contingut de dissolvents (compostos orgànics volàtils, COV, amb punt d'ebullició màxim de 250 °C) superior a:
 - per a les pintures murals (d'acord amb la norma EN 13300): 30 g/l (menys l'aigua).
 - altres pintures amb un rendiment mínim de 15 m²/l i un poder de cobriment del 98% d'opacitat: 250 g/l (menys l'aigua).
 - tots els productes restants (incloent-hi les pintures no murals amb un rendiment inferior a 15 m²/l, els vernissos, els tints per a fusta, els recobriments i les pintures per al terra i els productes afins): 180 g/l (menys l'aigua).
6. El projectes d'urbanització del sector i els projectes d'edificació han d'incorporar un estudi de gestió dels residus que es preveu generar, d'acord amb el *Reial Decret 105/2008, de 1 de febrer, pel que es regula la producció y gestió dels residus de construcció i demolició*.

Aquest estudi, a banda de reflectir la previsió de la generació de residus (en tipologia i volum) i de marcar les directrius generals per a la seva correcta gestió (d'acord amb la legislació vigent), ha de reflectir també la valorització, dins i fora de les obres, dels residus generats que siguin susceptibles de ser emprats com a material (com ara àrids provinents del matxuqueig de runa o de residu petri).
7. Tots els edificis han donar compliment als continguts relatius a materials, sistemes constructius i residus inclosos als articles 6 i 7 del *Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis*.
8. D'acord amb l'article 8 del *Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis*, en el projecte bàsic o en el projecte obligatori, a efectes d'autorització de llicència d'obres, s'especificaran les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d'ecoeficiència que figuren en el citat Decret.

Article 41. Distintius ambientals i acreditacions dels materials

1. A les obres d'urbanització i d'edificació s'han d'acreditar els distintius ambientals per als materials i productes emprats. En aquest sentit, s'han de superar les expectatives indicades a l'article 6 apartat 2 del *Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis*.
2. Durant la fase d'obra, cal que es sol·liciti el Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental o altres distintius de sostenibilitat ambiental als fabricants o subministradors de material reciclat o productes que en contenen. Aquest distintiu acredita la correcta gestió i ús del material que ha estat reciclat per a emprar-lo en els nous elements.
3. Tots els elements que continguin fusta, han d'acreditar que aquesta prové d'explotacions gestionades assegurant la sostenibilitat de les actuacions per a la regeneració natural dels ecosistemes explotats (Certificat FSC *Forest Stewardship Council* o PEFC *Programme for the Endorsement of Forest Certification*).

Capítol 11. Espais lliures i enjardinament

Article 42. Criteris de l'enjardinament de zones verdes i espais lliures urbans

1. Les espècies emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment.
2. Per a les zones verdes s'hauran de tenir en compte les consideracions següents:
 - a. Aplicar sistemes de reg eficient, adequant el tipus de reg (degoteig, microaspersió, etc.) i la seva freqüència a les característiques dels sòls per tal de disminuir les pèrdues d'aigua.
 - b. Planificar les operacions de reg d'acord amb els pronòstics dels butlletins meteorològics de cada dia o instal·lar sensors de pluja.

- c. Aplicar criteris de xerojardineria per l'ús sostenible de l'aigua (espècies autòctones, que requereixin poca aigua i s'adaptin a les condicions climàtiques del lloc).
3. Es procurarà per la preservació dels exemplars de fruiters vinculats a la masia de l'Hostal Nou situats en sòl qualificat d'espais lliures públics i d'equipament per la seva contribució a la conservació de la memòria històrica del lloc i el seu lligam amb l'entorn.

Article 43. Criteris de restauració de les zones alterades i conservació/recuperació de marges

1. L'objectiu de la restauració és la restitució de l'ús original del terreny (forestal/rural) per evitar fenòmens erosius, la desestabilització de talussos o per fomentar la integració paisatgística d'una actuació.
2. A les àrees a restaurar s'empraran sempre espècies autòctones. S'estendrà en primer lloc terra vegetal, s'aplicarà una hidrosembra o sembra (segons el pendent del terreny) i, quan així es determini, es faran les plantacions arbòries i/o arbustives pertinents.
4. Es conservaran i/o restauraran els marges vegetals situats al sud de l'àmbit i al sud de les parcel·les industrials, aquests darrers s'integraran al tractament del tancament perimetral de la parcel·la. La recuperació de marges i vores vegetals es planteja com un element definidor i limitador típic del territori. Es vegetaran amb espècies autòctones arbòries i arbustives presents a l'entorn.

Article 44. Prevenció d'incendis forestals

1. Com a mesura de prevenció en front a incendis forestals, s'estableix al voltant del sector una franja exterior de protecció de 25 metres d'amplada, lliure de vegetació seca i amb massa arbòria aclarida. El Projecte d'urbanització del sector inclourà les tasques necessàries d'aclariment i poda d'aquesta franja per establir una zona de baixa combustibilitat, especialment per la proximitat de la Masia.
2. Així mateix, en l'enjardinament de les zones verdes al voltant de la Masia es recomana emprar plantes de baixa inflamabilitat (relacionades a l'annex 2 del *Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana*).

Article 45. Plagues vegetals

1. Durant la fase de les obres, cal sol·licitar el passaport fitosanitari per a totes aquelles espècies vegetals que es preveu plantar i que requereixen la seva emissió. El Servei de Sanitat Vegetal del Departament d'Agricultura publica el llistat d'espècies per a les que cal emetre passaport fitosanitari.
2. De conformitat amb allò que estableix el l'ORDRE AAM/77/2015, de 9 d'abril, per la qual es declara d'utilitat pública la lluita contra el foc bacterià i s'estableixen mesures per a la seva prevenció i lluita, es prohibeix la plantació dels vegetals que figuren a l'annex 1 de l'esmentat Ordre, a les voreres, mitjanes i altres zones enjardinades de les carreteres, autovies i autopistes d'arreu de Catalunya.
3. D'acord a l'ORDRE AAM/77/2015, de 9 d'abril, resta prohibit plantar espècies vegetals susceptibles al foc bacterià (segons annex 1 de l'ordre AAM/77/2015) als espais públics de les províncies de Girona i Lleida.

Capítol 12. Mesures per a la inclusió i igualtat efectiva

Article 46. Criteris de disseny per a la inclusió i igualtat efectiva

De conformitat amb el *Decret 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes*, article 53, per tal de fer efectius els principis de perspectiva de gènere en les polítiques, es determinen els següents criteris de disseny per al Projecte d'urbanització del sector:

1. En relació a l'espai físic:
 - a. Afavorir el confort per al vianant en el disseny de la xarxa viària: definint l'amplada de la vorera de l'eix viari amb la major amplada lliure d'obstacles possible, donant la major

seguretat i confort, considerant l'espai lliure d'obstacles visuals al voltant dels passos de vianants (mínim de 10 metres i itineraris accessibles).

- b. Garantir l'accés tant en transport públic com en bicicleta, així com aparcament segur per a bicicletes i àrees d'intercanvi d'aparcament – bicicleta – transport públic.
- c. Afavorir l'accés a la infraestructura verda per tal que sigui una porta de proximitat integrada en el seu entorn obert agro-forestal. L'espai verd ha de tenir un tractament dels tres estrats vegetals (arbori, arbusti i herbaci) així com la creació d'espais d'ombra produïda per l'arbrat nou; aquest criteri també es considera per a la conservació del verd en l'àmbit privat i la definició de sòls permeables per mitigar l'efecte illa de calor.

2. En relació a les activitats i funcions:

L'espai públic ha de ser funcional, considerant els següents criteris de disseny:

- Disposar de grups de bancs a les zones verdes i itineraris bàsics de vianants que contribueixin a la permanència de les persones.
- Disposar d'una il·luminació adequada i més potent en les zones de vianants que discorren pels espais oberts (fins a la parada de transport públic), reforçant així la seguretat personal.
- Disposar d'un mobiliari urbà dissenyat per resistir el vandalisme.
- Disposar d'aparcaments permeables i visibles des de les àrees confrontants.
- Disposar de vegetació que no obstaculitzi el control visual.

3. En relació a l'ambient i percepció:

- a. Garantir la seguretat i la claredat espacial: dissenyant amb jerarquia d'escala i proporcionalitat adequada al vianant, evitant espais buits urbans no urbanitzats, racons i reculades, amb recorreguts clars i senyalització dels elements de xarxa quotidiana.
- b. Garantir la qualitat i el confort ambiental: utilitzant espècies per els espais verds adaptades al clima i de baix consum hídic (en zones considerades de restauració aquestes espècies hauran de ser autòctones), esmorteint els sorolls del trànsit mitjançant vegetació i/o paviments, i dissenyant la il·luminació per tal que sigui homogènia i suficient.
- c. Garantir espais de convivència i participació ciutadana diversos: creant llocs de trobada que posin en valor el patrimoni i la identitat del lloc (l'Hostal Nou).

Capítol 13. Mobilitat sostenible

Article 47. Estudi d'Avaluació de la mobilitat generada

1. El projecte d'urbanització del sector ha d'incorporar les mesures establertes a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, incloent una justificació del seu compliment.
2. Els projectes d'urbanització del sector ha de preveure les dotacions mínimes d'aparcament per a bicicleta recollides en l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Les places d'aparcament per a bicicleta es trobaran preferiblement en zones cobertes.
3. Els projectes d'urbanització del sector ha de preveure les dotacions mínimes d'aparcament per PMR (persones de mobilitat reduïda), d'acord a la legislació vigent RD 1053/2014, de 12 de desembre, pel qual s'aprova una nova Instrucció Tècnica Complementària (ITC) BT 52 "Instal·lacions amb finalitats especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics", del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió (REBT), o altra disposició que la substitueixi.

Article 48. Instal·lacions de recàrrega de vehicles elèctrics

1. Els projectes d'edificació, independentment del seu ús, han de contemplar la instal·lació elèctrica específica per a la recàrrega de vehicles elèctrics en els seus aparcaments.

2. Els aparcaments o estacionaments, ja siguin públics o privats, han de contemplar almenys una de cada 40 places amb instal·lacions de recàrrega per a vehicles elèctrics.
3. Les condicions tècniques de les instal·lacions per a la recàrrega de vehicles elèctrics es regulen pel RD 1053/2014, de 12 de desembre, pel qual s'aprova una nova Instrucció Tècnica Complementària (ITC) BT 52 "*Instal·lacions amb finalitats especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics*", del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió (REBT), o altra disposició que la substitueixi.
4. Les instal·lacions per a la recàrrega de vehicles elèctrics han de dissenyar-se de manera que s'optimitzi la xarxa resultant, tot evitant sobredimensionaments de la xarxa i tenint en compte les diferents xarxes disponibles i els seus horaris d'ús intensiu.
5. Es fomentarà la recàrrega de vehicles elèctrics mitjançant fonts d'energia renovables i durant les hores de menor consum de la resta d'usos.

Capítol 14. Mesures ambientals específiques del planejament

Article 49. Mesures ambientals de la documentació ambiental associada al planejament urbanístic

S'ha de donar compliment a les mesures preventives, correctores i compensatòries que s'inclouen al document ambiental del present planejament urbanístic, considerant-les al projecte d'urbanització del sector i als projectes d'edificació, aplicant-les durant l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació i tenint-les en compte en l'explotació del sector urbanístic.

Capítol 15. Gestió ambiental de les obres

Article 50. Punts Prioritaris d'Inspecció de les obres

Durant les obres d'urbanització i d'edificació, s'ha de comprovar que es duen a terme les mesures ambientals considerades per a la fase d'execució de les obres en el document ambiental del present planejament urbanístic.

Així mateix en la fase d'execució de les obres, s'adoptaran les mesures preventives i correctores indicades en l'Estudi d'Integració i d'Impacte Paisatgístic.

Article 51. Pla de Medi Ambient

Les Empreses Contractistes de les obres d'urbanització i d'edificació han de redactar un Pla de Medi Ambient on s'inclouï, entre d'altres, les mesures ambientals a desenvolupar, els permisos requerits amb incidència ambiental, la identificació i avaluació dels punts prioritaris d'inspecció, el llistat de residus que previsiblement es generaran i els plans específics de gestió de residus, d'abocadors, de préstecs, de terres vegetals, d'accessos, d'instal·lacions auxiliars, de control d'emissions atmosfèriques i de restauració final de l'obra.

Capítol 16. Servituds aeronàutiques

Article 52. Servituds de limitació a activitats

D'acord amb l'article 10 del *Decreto 584/1972 de servitudes aeronáuticas*, en la seva actual redacció, cal indicar que queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de Servituds Aeronàutiques de l'aeroport, en virtut de la qual la *Agencia Estatal de Seguridad (AESA)* podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'hi ubiquin dins de la mateixa i puguin suposar un perill per les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que es facultin per la implantació de les referides activitats, i abastarà, entre d'altres:

- a) Les activitats que suposin o portin aparellada la construcció d'obstacles de tal mena que puguin produir turbulències.

- b) L'ús de llums, inclosos els projectors o emissors làser que puguin crear perill o induir a confusió o error.
- c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernaments.
- d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- e) Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutica o afectar-los negativament.
- f) Les activitats que facilitin o portin aparellada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fums, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- g) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o qualsevol altre mena.

Article 53. Autoritzacions en matèria de emissors radioelèctrics

Dins de l'àmbit del sector 'Hostal Nou', cal indicar que qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pugui donar origen a radiacions electromagnètiques perturbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requeriran de la corresponent autorització conforme l'article 16 del *Decreto 584/1972 de servitudes aeronáuticas*.

Article 54. Autoritzacions en matèria de servituds aeronàutiques

Dins de l'àmbit del sector 'Hostal Nou', l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes aerogeneradors –incloses les pales–), mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues per a la construcció i similars), o plantació, requereix l'acord favorable previ de la *Agencia Estatal de Seguridad Aérea (EASA)* conforme els articles 30 i 31 del *Decreto 584/1972 de servitudes aeronáuticas* en la seva actual redacció.

Barcelona, novembre de 2022

--	--	--

Arquitecte de Projectes

Coordinadora de Projectes

Director de Projectes

Responsable executiu