

# TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA. UNIFICACIÓ NORMATIVA SECTOR FRISELVA



Ajuntament de Riudellots de la Selva

Febrer 2020

**SOLÉ  
ROMAN  
ARQUI-  
TECTES**

c/ Ramón Turró 59 2on 1a  
08005 Barcelona  
xrv@sole-roman.com

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

## Taula de Contingut

<b>1. Introducció</b> .....	<b>4</b>
1.1. Prescripcions de l'acord de la CTUG de 18/12/2018.....	7
1.2. Prescripcions de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva de 27/05/2019 al Text Refós presentat en data 19/03/2019 .....	15
1.3. Qualificació negativa del Registre de la propietat referent a la inscripció dels Projectes de Reparcel·lació dels sectors 16.1 i 16.2.....	19
<b>2. Informació Pública i Participació Ciutadana</b> .....	<b>20</b>
2.1. Tramitació de l'expedient.....	23
<b>3. Finalitat del document</b> .....	<b>23</b>
<b>4. Iniciativa i promoció</b> .....	<b>23</b>
<b>5. Redactors del document</b> .....	<b>24</b>
<b>6. Marc legal</b> .....	<b>24</b>
<b>7. Memòria de la informació dels antecedents.</b> .....	<b>24</b>
7.1. Antecedents urbanístics .....	26
7.1.1. 29/11/1995. MP NNSS Sector Ponent.....	27
7.1.2. 19/11/1997. NNSS de Riudellots de la Selva .....	27
7.1.3. 30/05/2007. MP NNSS UA 16 .....	30
7.1.4. 04/02/2016. MP NNSS UA 16 .....	30
7.2. Instruments de gestió UA 16 executats .....	31
7.3. Situació i àmbit de les modificacions puntuals .....	32
7.4. Estructura de la propietat.....	32
7.5. Situació respecte al planejament.....	33
7.6. El planejament territorial i urbanístic.....	34
7.6.1. Planejament municipal.....	34
7.6.2. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.....	35
7.6.3. Pla Director Urbanístic de l'Àrea Urbana de Girona .....	36
7.6.4. El Planejament Sectorial.....	37
<b>8. Memòria de la informació del planejament:</b> .....	<b>37</b>
8.1. Justificació de la conveniència i l'oportunitat de la iniciativa respecte als interessos privats i públics.....	37
8.2. Objectius.....	38

8.2.1. Unificació de les normes urbanístiques que regulen els polígons.....	39
8.3. Propostes de modificació puntual.....	53
8.3.1. Modificació Puntual nº 1: ampliació del sector UA 16 .....	53
8.3.2. Unificació de normativa. ....	54
8.3.3. Alçada reguladora.....	54
<b>9. Informe ambiental.....</b>	<b>55</b>
<b>10. Informe de sostenibilitat econòmica. ....</b>	<b>56</b>
<b>11. Agenda i avaluació econòmica i financera. ....</b>	<b>56</b>
11.1. Agenda .....	56
11.2. Avaluació econòmica i financera .....	57
<b>12. Quadre de superfícies aprofitament privat .....</b>	<b>57</b>
<b>13. Documentació gràfica .....</b>	<b>57</b>
<b>14. Annexes.....</b>	<b>58</b>
14.1. Acord aprovació definitiva Projecte de Reparcel·lació de la UA PA-16.1.....	58
14.2. Acord aprovació definitiva Projecte de Reparcel·lació de la UA PA-16.2.....	59
14.3. informe CTUG de 18/12/2018.....	60
14.4. Resolució d'Alcaldia de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva de 27/05/2019 al Text Refós presentat en data 19/03/2019 .....	61
14.5. Qualificació negativa del Registre de la propietat referent a la inscripció dels Projectes de Reparcel·lació dels sectors 16.1 i 16.2.....	62
14.6. Acord de la Junta de Govern local de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva de 08/10/2019 de recepció de les obres d'urbanització del Polígon d'actuació 16 (PAU 16).....	63
14.7. Certificat de pagament del 10% de l'aprofitament urbanístic del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'actuació 16 (PAU 16).....	64
<b>15. Normes Urbanístiques .....</b>	<b>65</b>

## 1. Introducció

Es redacta la present Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Riudellots de la Selva d'acord amb el previst als articles 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

### *“Article 96*

*La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:*

- a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.*
- b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.*
- c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*
- d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directores urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.»*

### *Article 97*

*1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.*

*2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:*

- a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un*

patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

*Primer.* Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

*Segon.* Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

*Tercer.* Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

*Quart.* Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

*Cinquè.* Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública

En aquest sentit el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme regula en els articles 117 i 118 la modificació dels instruments de planejament urbanístic.

**"Article 117**

**Modificació dels instruments de planejament urbanístic**

117.1 S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

117.2 Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.

117.3 **La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.**

**"Article 118**

**Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic**

118.1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) **Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.**
  - b) **Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.**
  - c) **Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.**
  - d) **Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.**
- 118.2 El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.
- 118.3 Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema

*d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta destinació.*

*118.4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.*

### **1.1. Prescripcions de l'acord de la CTUG de 18/12/2018**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 18/12/2018 va acordar aprovar definitivament la Modificació del text Refós de les Normes Subsidiàries en el sector Friselva UA4-PA16, de Riudellots de la Selva, i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un Text Refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents (en vermell s'apunten les esmenes realitzades):

1.- Cal completar la fitxa normativa amb el quadre de superfícies de l'àmbit, la classificació del sòl, que en estar pendent de cessions serà de sòl urbà no consolidat i concretar el sistema d'actuació.

*A data de redacció d'aquest document, les obres d'urbanització han estat recepcionades per l'ajuntament, s'ha cedit la totalitat de l'aprofitament del sector i els sistemes (vialitat) i només resta pendent la inscripció en el registre del document reparcel·ladori que com s'indica mes endavant caldrà refer en un nou document en únic àmbit d'acord amb aquesta modificació de planejament. Atès l'exposat, es completa la fitxa del sector esmenant els apartats 1.2, 3.1 i 3.5 que queden com segueix:*

#### *1.2 "Objectius"*

*El sector prové de la unió d'una porció de sòl urbà consolidat (UA4) i una altre de sòl urbà no consolidat corresponent en la seva totalitat a la Unitat d'actuació nº 16 (UA16). La reparcel·lació del sector no consolidat (antics PA-16-1 i PA-16-2) s'aprovà definitivament en data 22/11/2013 però ha rebut qualificació negativa del registre de la propietat per excés de cabuda de les finques resultants. Les obres d'urbanització del sector varen ser recepcionades en data 08/10/2019 per part de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva.*

*Atès l'exposat, l'objectiu del sector serà unificar la normativa urbanística de les tres finques cadastrals que contenen l'activitat de la indústria Friselva i redactar un nou Projecte de*

*Reparcel·lació per permeti inscriure en el Registre de la propietat la finca única industrial i el viari ja urbanitzat.*

### *3.1.- Definició:*

*Aquest sòl correspon a la totalitat de la zona industrial inclosa dins de les parcel·les cadastrals 2590801DG8329S, 2590803DG8329S i 2592805DG8329S del cadastre de urbana de Riudellots de la Selva. La classificació del sòl, en estar pendent de la inscripció en el Registre de la Propietat el Projecte de Reparcel·lació, es de sòl urbà no consolidat.*

#### **Quadre de superfícies sector Friselva**

<b>Zones</b>	<b>Superfície m2</b>
Zona Industrial PA 16	25.425,00
Sistema viari	655,00
<b>Total superfície</b>	<b>26.080,00</b>

### *3.5.- Sistema d'actuació:*

*Pel desenvolupament del polígon es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.*

1.2 Pel que fa a l'alçada màxima, cal establir com a condicionant que, en cas que aquest paràmetre sigui d'aplicació a tota l'edificació, les separacions mínimes a límits d'aquells volums amb alçades superiors a 12 m s'incrementarà en 1m per cada metre mes d'alçada que s'assoleixin per sobre dels 12m. per tal que no as produeixin afectacions a tercers, i per tal de reduir l'impacte paisatgístic. Així mateix, caldria fixar un percentatge màxim d'ocupació amb aquesta alçada màxima de 18m. amb el benentès que aquest percentatge ha d'estar inclòs dintre de l'ocupació màxima del 68,16% que flixa el document, així com també establir la necessitat d'incorporar criteris d'integració paisatgística de relació dels volums de major alçada amb l'entorn.

*La proposta preveu que l'alçada màxima només pugui ser superada per la coberta definitiva de l'edifici, amb inclinació no superior al 10%, les caixes d'escala i cambres de màquines dels ascensors, dipòsits d'aigua i torres de condicionament d'aire o d'evaporació, els tubs de xemeneies i els seus acabaments amb l'alçària necessària, les baranes de terrat, les armadures de ferro per a anuncis, antenes i parallamps i tot altre tipus de construcció de característiques semblants que l'ajuntament, en cada cas, estimi convenient, a sol·licitud de l'interessat. Atès l'exposat s'esmena l'article per a que quedi clar que no es d'aplicació a tota l'edificació.*

Quedarà redactat com segueix:

Alçada màxima: 12 m (dotze metres)

sense fixació específica del número de plantes. Es permetrà elevar per sobre aquesta alçaria reguladora màxima el carener de la coberta definitiva de l'edifici, amb inclinació no superior al 10%, les caixes d'escala i cambres de màquines dels ascensors, dipòsits d'aigua i torres de condicionament d'aire o d'evaporació, els tubs de xemeneies i els seus acabaments amb l'alçaria necessària, les baranes de terrat sense superar els 1,50 m, les armadures de ferro per a anuncis, antenes i parallamps i tot altre tipus de construcció de característiques semblants que l'ajuntament, en cada cas, estimi convenient, a sol·licitud de l'interessat. En cap dels casos se superaran els 18 m d'alçada total. Aquest paràmetre no es d'aplicació a tota l'edificació, només als elements descrits anteriorment.

1.3 Cal establir criteris per a la franja delimitada com a façana urbana d'especial atenció paisatgística segons el Pla Director Urbanístic del sistema urbà de Girona. Es recorda que en les zones urbanes d'especial atenció paisatgística que afectin a sòls urbans, els Ajuntaments han d'aprovar plans especials d'adequació paisatgística de les edificacions situades en las franges exteriors del nucli urbà

El Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona (01/09/2010) preveu en l'article 6.7 "Zones urbanes d'especial atenció paisatgística":

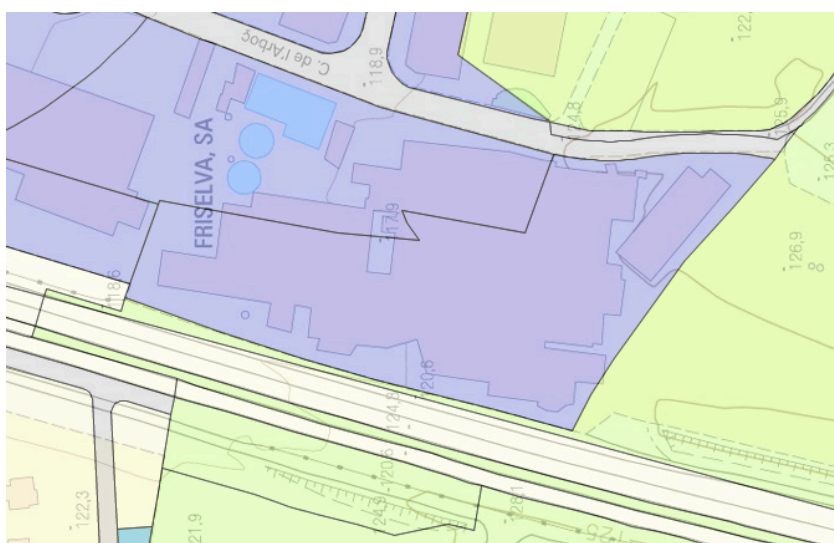
*2. Les franges delimitades com a façana urbana d'especial atenció paisatgística en els sectors de sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat s'hauran de destinar necessàriament a zona verda, que s'haurà de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística i d'apantallament de les noves edificacions.*

*3. Dintre de les propostes d'integració paisatgística, les solucions adoptades hauran de prioritzar la utilització de la vegetació i la creació de microrrelleus enjardinats, amb espècies i patrons similars als existents a la zona, com a elements d'apantallament.*

Atès que el present sector té una ordenació definida des de la Modificació Puntual de NNSS de 31/01/2008 (publicació en DOGC) amb la façana a l'autovia A2 totalment consolidada, s'incorpora a l'article 3.4. Disposicions específiques per a la Zona Industrial PA 16 / Condicions d'edificació el paràgraf següent:

*Façana urbana d'especial atenció paisatgística:*

*Atès que la façana a la autovia esta qualificada com a façana urbana d'especial atenció paisatgística dins d'una Zona urbana d'especial atenció paisatgística, en cas de substitució de les edificacions existents, l'espai mes proper a la façana a l'autovia s'haura de destinar necessàriament a zona verda, que s'haurà de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística i d'apantallament de les noves edificacions. Les solucions adoptades hauran de prioritzar la utilització de la vegetació i la creació de microrrelleus enjardinats, amb espècies i patrons similars als existents a la zona, com a elements d'apantallament.*



Estat actual del sector

1.4 Cal definir les especificitats de l'ús "especial NII", tal i com ja es fa a la regulació de la zona UA4.

*Ates que es tracta d'una activitat consolidada, atès que l'ús "especial NII" deixaria l'activitat actual fora d'ordenació, s'elimina aquest ús i l'apartat referent a usos de les normes queda redactat tal com segueix:*

**Usos:**

1. Industrial: s'admeten els usos d'indústria de categoria primera, segona, tercera i quarta. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.
2. Comercial: es permeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria, admetent les cafeteries, restaurants, bars i similars per a ús intern del sector.
3. Oficines: s'admeten solament les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

4. Sanitari: s'admet solament el de dispensari, consultori i ambulatori. No s'admetran els centres sanitaris d'internament.
5. Religiós i cultural: s'admeten solament els dedicats a formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.
6. Recreatiu: s'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses del sector.
7. Esportiu: s'admeten solament les instal·lacions esportives per al personal de les empreses del sector.

Es fixa un nombre màxim de 7 activitats dins de la parcel·la.

Es mantenen la resta de condicions d'ús que es deriven de les vigents Normes subsidiàries i les pròpies d'aquest tipus del polígon industrial i anàlogues a les del sector Central, que no resulten concretades pels anteriors apartats, facultant-se expressament a l'Ajuntament per autoritzar o no, segons el seu criteri, l'ús públic definit en aquelles Normes subsidiàries.

1.5 Cal corregir l'errada en el volum màxim, en el sentit que ha de dir 9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

S'ha fet la corresponent correcció.

1.6 D'acord amb l'informe de la *Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento* de data 6 de juny de 2018, cal redactar i aprovar l'estudi de delimitació del tram urbà en aplicació de l'especificat en l'article 48 de la Llei de carreteres, en el qual es fixarà la línia límit d'edificació així com las zones de domini públic i de servitud de manera definitiva.

L'acord de 30 de maig de 2007 de la CTUG d'aprovació de la Modificació Puntual de NNSS de 31/01/2008 (publicació en DOGC) estableix entre d'altres: "*Tant la normativa com els corresponents plànols d'ordenació hauran de fixar la línia límit d'edificació a una distància de 18,50 metres de l'aresta exterior de la calçada de la futura autovia dins de l'àmbit del polígon 2 proposat*". Així està indicat en la normativa vigent del sector des de l'any 2008.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 4 de febrer de 2016, va aprovar una altre Modificació puntual en el sector UA16 per unificar en un sector el polígon d'actuació urbanística de la UA-16 i clarificar i unificar la seva normativa. La Demarcación de Carreteras de l'Estado va emetre informe de 6 d'octubre de 2015 favorable amb prescripcions generals.

D'acord amb l'article 47 de la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres, els estudis de delimitació de trams urbans els redactarà el Ministeri de Foment per la seva pròpia iniciativa o a instància de l'ajuntament interessat.

*D'acord amb la Disposició transitòria primera d'aquesta llei: en aquellos municipios en los que no hubiera estudio de delimitación de tramos urbanos definitivamente aprobado, y hasta tanto no se disponga del mismo, se considerarán tramos urbanos y travesías aquellos que tuvieran dicha condición a la entrada en vigor de la presente ley en virtud de la normativa anterior.*

S'ha fet consulta a la Unitat de Carreteres de Girona del Ministeri de Foment i han informat que efectivament des de la Llei 37/2015, están redactant aquest estudis a tots els trams urbans de la xarxa i de moment estàn fent les travessies. Tan bon punt acabin les travessies, ens posaran amb la resta de trams urbans, dels quals potser Riudellots serà un dels primers, ja que tenen alguna zona que cal regularitzar.

Atès l'exposat, atès que aquest paràmetre no es objecte de modificació en el present document, la possible tramitació i aprovació d'un estudi de delimitació de la línia límit d'edificació així com las zones de domini públic i de servitud del tram urbà no ha de ser condició per a l'executivitat de la present modificació.

1.7 Indicar a l'Ajuntament que en el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística PA-16 es donarà compliment a les referències legislatives de l'informe de la Secció d'Activitats Radioactives i Extractives i Energia de data 29 de juny de 2015, tal i com va quedar l'acord de la CTUG el 4 de febrer de 2016 en relació amb la Modificació de les Normes subsidiàries al sector UA16.

S'inclou article 3.7 "Disposicions específiques en relació amb determinats serveis tècnics" a les normes amb el següent redactat:

*"Article 3.7 Disposicions específiques en relació amb determinats serveis tècnics.*

*En sòl urbà i sòl urbanitzable les línies elèctriques així com la resta de xarxes de serveis seran preferentment soterrades. A aquests efectes, el planejament derivat que s'aprovi en desenvolupament d'aquest POUM haurà de preveure necessàriament el soterrament de les línies de subministrament energètic i telecomunicacions.*

*1. Pel que fa a electricitat, s'estableixen les següents prescripcions:*

*1.1 Línies elèctriques existents*

*a) S'han de respectar les servituds de pas d'energia elèctrica exigides reglamentàriament. Si cal modificar-les, caldrà assolir un mutu acord entre el peticionari de la modificació i el titular de la infraestructura elèctrica, o en cas de manca d'acord, atendre les prescripcions dels*

articles 153 i 154 del Reial Decret 1955/2000, de 1 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica, (BOE núm. 310, de 27/12/2000)

b) Les línies elèctriques aèries d'alta tensió han de complir el que preveu el Reial Decret ,223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre Condicions Tècniques i Garanties de Seguretat en Línies Elèctriques d'Alta Tensió (BOE núm. 68 de 1903/2008). Recordar que, en zona urbana, s'han de complir les condicions de seguretat reforçada, tal i com indica la ITC-LAT-07, adaptant-les-hi si no les compleixen.

c) No es podran fer traçats soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques, a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament. Quan l'actuació a realitzar pugui afectar aquestes canalitzacions, caldrà atendre el que indica a la ITC-LAT-06 del Reial Decret 223/2008, i el Decret 120/1992, del 28 d'abril, i la modificació d'aquest, prevista al Decret 196/1992, del 4 d'agost (DOGC del 12/06/1992 i 25/09/1992).

d) A més, cal tenir present, prèviament a l'obertura de rases, i per tal de reduir les possibles accions de tercers a la xarxa elèctrica subterrània, les prescripcions de l'ordre TIC/341/2003, de 22 de juliol, per la qual s'aprova el Procediment de Control aplicable a les obres que afectin la xarxa de distribució elèctrica soterrada, DOGC núm. 3937 de 31/07/2003)

e) Quan es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència o d'afectació de les línies en servei, caldrà atendre prèviament la Resolució de 4 de novembre de 1988 (DOGC núm. 1075 del 30/11/1988), per la qual s'estableix un Certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques.

f) No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, d'acord amb la legislació vigent.

g) No es podran atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que puguin afectar les servituds de les línies elèctriques.

## 1.2. Noves línies elèctriques d'alta tensió

Pel que fa referència a la instal·lació de noves línies elèctriques d'alta tensió aèries i soterrades, serà prescriptiu el compliment del Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre Condicions Tècniques i Garanties de Seguretat en Línies Elèctriques d'Alta Tensió i les seves instruccions tècniques complementaries, (BOE núm. 68 de 19/12/2008).

A més, a les zones on la xarxa elèctrica de distribució correspon a ENDESA, s'ha de donar compliment a les Normes Tècniques Particulars d'aquesta l'empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre (DOGC núm.4827 de 22/02/2007).

### *1.3. Noves línies elèctriques de baixa tensió i instal·lacions d'enllumenat públic*

*Les noves instal·lacions, ampliacions i modificacions d'aquestes instal·lacions han de complir el Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió (BOE núm. 224 de 18/9/2002).*

*Remarcant que les instal·lacions d'enllumenat públic han de complir, específicament, la ITC-BT-09 "instal·lacions d'enllumenat exterior" de l'esmentat Reglament.*

*A més, a les zones en que la xarxa elèctrica de distribució correspon a ENDESA, s'ha de donar compliment a les Normes Tècniques Particulars d'aquesta l'empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre (DOGC núm. 4827 de 22/02/2007).*

### *1.4. Implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable*

*La implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable, comportarà que es dugui a terme l'avaluació d'impacte ambiental en els casos que determini la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, el Reial Decret Legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Avaluació d'Impacte Ambiental de projectes, així com el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.*

### *1.5.- Disseny de les infraestructures elèctriques.*

*D'acord amb el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682 de 24/07/2006), en la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament urbanístic presentat s'ha d'incorporar el detall de les actuacions referents a noves infraestructures elèctriques a desenvolupar.*

*Per aquest motiu, caldrà que es sol·liciti a l'empresa distribuïdora que correspongui el subministrament elèctric de forma concreta i detallada pel projecte d'urbanització., per tal de procedir a dissenyar la xarxa de mitja tensió i baixa tensió necessàries per alimentar-les. Si dels requeriments urbanístics del Pla, s'en dedueix la necessitat de construir una sub estació elèctrica alta/mitja tensió caldria que es realitzes una reserva de sòl per a poder-la ubicar i definir-ho així en document que ha de servir de base per a l'aprovació del projecte de modificació puntual de les Normes subsidiàries de Planejament.*

*2.- Pel que fa a **hidrocarburs**, s'estableixen les següents prescripcions:*

*2.1. En cas que s'hagin de realitzar qualsevol obra en el subsòl, s'haurà de contactar amb les empreses que operen per tal que us facilitin els plànols d'ubicació de les xarxes, així com les*

*precaucions a adoptar en el cas que puguin resultar afectades, i per suposat s'hauran de respectar les servituds derivades de l'existència d'aquestes conduccions.*

*2.2 Per ampliacions futures de les xarxes, s'haurà de respectar la reglamentació vigent i en especial les següents:*

*Reial Decret 1434/2002 de 27 de desembre, el qual regula les activitats de transport, distribució, subministrament i procediment d'autorització d'instal·lacions de gas natural.*

*Reial Decret 919/2006, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementaries ICG 01 a 11.*

*Decret 120/1992 de 28 d'abril pel qual es regulen les característiques que han d'acomplir les proteccions a instal·lar entre les xarxes dels diferents subministraments públics que discorren pel subsòl. (DOGC núm.1606 de 12.6.1992) i Decret 196/1992 de 4 d'agost que modifica parcialment el decret anterior (DOGC núm.1649 de 25.9.1992).*

*Ordre de 18 de novembre de 1974 pel qual s'aprova el Reglament de xarxes i connexions de combustibles gasosos (BOE de 06/12/1974) i Ordres que el modifiquen de 26/10/1983 (BOE de 08/11/1983) i 06/07/1984 (BOE 23/07/1984) correcció d'errades (BOE 23/07/1984).*

*Ordre de 5 de juliol de 1983, pel qual s'aprova el procediment de control aplicable a les xarxes dels serveis públics que discorren pel subsòl (DOGC núm 1782 de 11/08/1993).*

## **1.2. Prescripcions de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva de 27/05/2019 al Text Refós presentat en data 19/03/2019**

La resolució d'alcaldia de 27/05/2019 recull l'informe tècnic al document del Text Refós presentat en data 19/03/2019 (veure document annex nº 4) amb la resolució de suspendre la tramitació del document fins a la presentació d'un nou text Refós que doni compliment a les prescripcions indicades en l'informe tècnic (en vermell s'indiquen les esmenes realitzades):

**Prescripció 1.-** Cal completar la fitxa normativa amb el quadre de superfícies de l'àmbit, la classificació del sòl, que en estar pendent de cessions serà de sòl urbà no consolidat i concretar el sistema d'actuació.

- No consta inscrita a nom de l'Ajuntament la vialitat inclosa en l'àmbit.

*Es preveu la redacció d'un nou projecte de Reparcel·lació que inclogui tot l'àmbit de l'activitat de Friselva i el tram de vial a cedir a l'ajuntament.*

- Per altra banda, en virtut d'acord de data 22/11/2013 de la Junta de Govern, per a la recepció de les obres d'urbanització cal la cessió de la porció del carrer urbanitzada que queda en sòl no urbanitzable la qual tampoc s'ha cedit.

*Les obres d'urbanització han estat recepcionades en data 08/10/2019.*

- Cal justificar la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic sens perjudici dels acords, incorporats al document, de la Junta de Govern de 22/11/2013 d'aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació PA 16-1 i PA 16-2. Per altra banda per seguretat jurídica cal concretar el contingut de l'article 1.2 de la Normativa proposada quan es refereix a un calendari respecte la cessió del 10% de l'aprofitament.

*S'adjunta en document annex nº 7 certificat de l'ajuntament de Riudellots de la Selva de cessió de l'aprofitament urbanístic.*

- Pel que fa al sistema d'actuació es fixa el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació urbanística. Cal aclarir si cal formular una nova reparcel·lació.

*Tal com s'ha indicat anteriorment es preveu la redacció d'un nou projecte de Reparcel·lació que inclourà tot l'àmbit de l'activitat de Friselva i el tram de vial a cedir a l'ajuntament.*

- Cal corregir la informació contradictòria que es detecta: En el punt 2 "Objectius" de l'apartat 1. "Delimitació i objectius" de l'article 99 "UA-16" de la Normativa diu que cal completar les obres d'urbanització en execució. Per altra banda es diu, en l'apartat 7.2 de la memòria que estan acabades i pendent de recepcionar.

*Les obres d'urbanització han estat recepcionades en data 08/10/2019. Es fan les esmenes corresponents en el redactat del document.*

- Cal modificar l'articulat de l'article 99 1.2 de la normativa proposada atès que: (a) fan referència a unes cessions de terrenys al polígon Llevant que no formen part de la UA-16, (b) no estan cedits els terrenys destinats a vialitat, (c) no es justifica el compliment ni es concreta el calendari que passa a ser normatiu (previst en els projectes de reparcel·lació referits) i (d) cal definir quines són les obres d'urbanització que estan en execució.

*Es modifica l'article 1.2 "Objectius" amb aquest redactat:*

- *El sector prové de la unió d'una porció de sòl urbà consolidat (UA4) i una altre de sòl urbà no consolidat corresponent en la seva totalitat a la Unitat d'actuació nº 16 (UA16). La reparcel·lació del sector no consolidat (antics PA-16-1 i PA-16-2) s'aprova definitivament en data 22/11/2013 però ha rebut qualificació negativa del registre de la propietat per excés de cabuda de les finques resultants. Les obres d'urbanització del sector varen ser recepcionades en data 08/10/2019 per part de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva. Atès l'exposat, l'objectiu del sector serà unificar la normativa*

*urbanística de les tres finques cadastrals que contenen l'activitat de la indústria Frisvelva i redactar un nou Projecte de Reparcel·lació per permeti inscriure en el Registre de la propietat la finca única industrial i el viari ja urbanitzat.*

**Prescripció 1.2** "Pel que fa a l'alçada màxima, cal establir com a condicionant que, en cas que aquest paràmetre sigui d'aplicació a tota l'edificació, les separacions mínimes a límits d'aquells volums amb alçades superiors a 12 m s'incrementarà en 1 m per cada metre més d'alçada que s'assoleixin per sobre dels 12 m, per tal que no es produeixin afectacions a tercers, i per tal de reduir l'impacte paisatgístic. Així mateix, caldria fixar un percentatge màxim d'ocupació amb l'alçada màxima de 18 m amb el benentès que aquest percentatge ha d'estar inclòs dintre de l'ocupació màxima del 68,16% que fixa el document, així com també establir la necessitat d'incorporar criteris d'integració paisatgística en relació dels volums de major alçada amb l'entorn."

No es dona compliment a la prescripció d'urbanisme atès que el redactat de la normativa segueix permetent superar l'alçada màxima sense fixar els condicionants que demana la CTU d'augmentar la separació i limitar l'ocupació de la part que superi l'alçada màxima.

*La proposta preveu que l'alçada màxima només pugui ser superada per la coberta definitiva de l'edifici, amb inclinació no superior al 10%, les caixes d'escala i cambres de màquines dels ascensors, dipòsits d'aigua i torres de condicionament d'aire o d'evaporació, els tubs de xemeneies i els seus acabaments amb l'alçària necessària, les baranes de terrat, les armadures de ferro per a anuncis, antenes i parallamps i tot altre tipus de construcció de característiques semblants que l'ajuntament, en cada cas, estimi convenient, a sol·licitud de l'interessat. Atès l'exposat s'esmena l'article per a que quedi clar que no es d'aplicació a tota l'edificació.*

Quedarà redactat com segueix:

*"Alçada màxima: 12 m (dotze metres)  
sense fixació específica del número de plantes. Es permetrà elevar per sobre aquesta alçària reguladora màxima el carener de la coberta definitiva de l'edifici, amb inclinació no superior al 10%, les caixes d'escala i cambres de màquines dels ascensors, dipòsits d'aigua i torres de condicionament d'aire o d'evaporació, els tubs de xemeneies i els seus acabaments amb l'alçària necessària, les baranes de terrat sense superar els 1,50 m, les armadures de ferro per a anuncis, antenes i parallamps i tot altre*

*tipus de construcció de característiques semblants que l'ajuntament, en cada cas, estimi convenient, a sol·licitud de l'interessat. En cap dels casos se superaran els 18 m d'alçada total. Aquest paràmetre no es d'aplicació a tota l'edificació, només als elements descrits anteriorment."*

**Prescripció 1.3.** "Cal establir criteris per a la franja delimitada com a façana d'especial atenció paisatgística segons el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona. Es recorda que en les zones urbanes d'especial atenció paisatgística que afectin a sòls urbans, els Ajuntaments han d'aprovar plans especials d'adequació paisatgística de les edificacions situades en les franges exteriors del nucli urbà."

El document presentat exposa, atès que ja té la façana a l'autovia A2 totalment consolidada, que no procedeix establir nous paràmetres al respecte.

*S'incorpora a l'article 3.2. Disposicions específiques per a la Zona Industrial PA 16 / Condicions d'edificació el paràgraf següent:*

*Façana urbana d'especial atenció paisatgística:*

*Atès que la façana a la autovia esta qualificada com a façana urbana d'especial atenció paisatgística dins d'una Zona urbana d'especial atenció paisatgística, en cas de substitució de les edificacions existents, l'espai mes proper a la façana a l'autovia s'haurà de destinar necessàriament a zona verda, que s'haurà de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística i d'apantallament de les noves edificacions. Les solucions adoptades hauran de prioritzar la utilització de la vegetació i la creació de microrrelleus enjardinats, amb espècies i patrons similars als existents a la zona, com a elements d'apantallament*

**Prescripció 1.4.** "Cal definir les especificitats de l'ús "especial NII", tal com ja es fa a la regulació de la zona UA4."

La Normativa proposada fixa que a la façana de la carretera N-II solament es permetrà la localització d'aquelles activitats que, dins d'aquelles categories, es dediquen a l'elaboració de productes acabats o a la venda que necessiten espais per exposició per situar a façana. Amb aquesta normativa quedarà en situació d'ús disconforme tota activitat, amb façana a la carretera N-II, que no necessita espais per exposició. Si es pretén admetre diferents activitats en la parcel·la cal establir el nombre màxim d'establiments per parcel·la.

*Es fa l'esmena referida en el mateix punt de l'apartat 1.1*

**Prescripció 1.5.** "Cal corregir l'errada en el volum màxim, en el sentit que ha de dir 9m3/m2. S'ha corregit l'errada que deia volum màxim 9.000m3/m2. Diu 9m3/m2.

**Prescripció 1.6.** "D'acord amb l'informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento de data 6 de juny de 2018, cal redactar i aprovar l'estudi de delimitació del tram urbà en aplicació de l'especificat en l'article 48 de la Llei de carreteres, en el qual es fixarà la línia límit d'edificació, així com les zones de domini públic i de servitud de manera definitiva."

**Es fa l'esmena referida en el mateix punt de l'apartat 1.1**

**Prescripció 1.7.** "Indicar a l'Ajuntament que en el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística PA-16 es donarà compliment a les referències legislatives de l'informe de la Secció d'Activitats Radioactives i Extractives i Energia de data 29 de juny de 2015, tal i com va quedar recollit a l'acord de la CTUG el 4 de febrer de 2016 en relació amb la Modificació de les Normes Subsidiàries al sector UA-16."

**Es fa l'esmena referida en el mateix punt de l'apartat 1.1 amb l'introducció de l'article corresponent.**

### **1.3. Qualificació negativa del Registre de la propietat referent a la inscripció dels Projectes de Reparcel·lació dels sectors 16.1 i 16.2**

Les escriptures de reparcel·lació que es van aportar al registre de la propietat de Santa Coloma de Farners l'any 2014 dels projectes de Reparcel·lació del Sector 16.1 i del sector 16.2 varen rebre qualificació negativa. Els motius per aquesta qualificació es resumeixen en aquest escrit de la notaria de data 09/01/2020:

*"Ara, per la inscripció al Registre, de la manera que està és complicat, ja que les superfícies de les parcel·les cadastrals i les registrals són molt diferents i caldria fer expediente de major cabuda en alguna de les finques que s'aporten a la reparcel·lació (amb la conseqüent dificultat i demora en el temps)*

*Pel comentat ara totes les edificacions formen part d'un mateix pla urbanístic. Crec que la solució més bona seria fer una nova parcel·lació amb el total de les finques, però com un únic projecte, ja que actualment és un únic pla parcial, ja que les superfícies globals de totes les parcel·les ens permeten un marge de maniobra que ens permet no haver de fer excessos de cabuda.*

*Així seria una esmena de les parcel·lacions anteriors. De fet es fer-ne una de nova en la que es faria constar que al formar actualment un únic pla urbanístic, es deixa sense efecte les*

*dues parcel·lacions realitzades i es substitueix per una que engloba totes les finques. Després es podria mirar les superfícies totals i les cadastrals per fer quadrar les coordenades georreferenciades, que es el que crea el problema important.*

*Seria interessant, que en cas de tirar per aquesta opció de unificar les dues parcel·lacions en una, es fes constar que “degut a la modificació del pla parcial, i passant a ser un únic pla parcial, es deixen sense efecte les dues parcel·lacions anteriors per passar a ser una única...”, fer constar els mateixos valors i, sobretot, per part dels tècnics mirar bé superfície i coordenades de les parcel·les per fer-les coincidir amb les aportades finals i resultants”*

## **2. Informació Pública i Participació Ciutadana**

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme preveu per a facilitar la participació dels ciutadans en la tramitació dels instruments de planejament:

*“Article 22*

*Programes de participació ciutadana en el procés de planejament*

*22.1 Per facilitar la participació en el procés de formulació dels instruments de planejament urbanístic, l'administració competent pot aprovar el corresponent programa de participació ciutadana, d'acord amb el que estableix l'article 105 d'aquest Reglament.*

*22.2 El programa de participació ciutadana expressa les mesures i actuacions previstes per tal de facilitar tant la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs de planejament, com la formulació d'al·legacions, suggeriments o propostes alternatives en el marc del tràmit d'informació pública, i pot referir-se a les fases i continguts següents:*

*a) Contingut en relació amb la fase prèvia al període d'informació pública:*

*1r. Accions d'informació i comunicació, que difonguin l'acord d'iniciar el planejament i facilitin les dades necessàries per donar coneixement suficient del seu abast i característiques. Aquestes accions poden comprendre la publicació i exposició al públic d'un avanç de l'instrument de planejament i la realització d'actes informatius, conferències, presentació d'estudis previs i altres instruments similars.*

*2n. Canals de participació, on es defineixin els diferents instruments que es posaran a disposició de la ciutadania i les institucions per recollir les seves opinions, així com per facilitar el debat i la presentació de propostes. Es poden incloure enquestes, entrevistes, debats en grup, tallers de propostes i similars. En tot cas, els canals previstos han de buscar la intervenció dels sectors de població significatius en el territori i no limitar-se a una crida genèrica a la participació. Aquestes actuacions poden ser complementades amb mitjans telemàtics.*

*3r. Sistema de recollida i anàlisi de les aportacions realitzades i la presentació de l'informe de resultats d'aquest procés.*

*b) Contingut en relació amb el període d'informació pública:*

1r. Mecanismes d'informació sobre l'ordenació proposada per l'instrument aprovat inicialment.

2n. Mecanismes d'informació per donar a conèixer l'obertura d'aquest període i el sistema de recollida d'al·legacions i propostes de manera que faciliti la seva presentació, habilitant els mitjans i els espais adients d'acord amb les característiques del territori.

c) Contingut en relació amb la fase posterior al període d'informació pública:

1r. Realització d'un informe de valoració de les propostes i iniciatives presentades en totes les fases del procediment d'elaboració.

2n. Mecanismes de publicitat del contingut de l'informe de valoració.

22.3 L'acord d'aprovació del programa de participació ciutadana es publica per edicte al diari o Butlletí Oficial que correspongui i el seu contingut pot ser objecte de consulta pública a les dependències i en l'horari que l'edicte assenyali, sens perjudici de l'adopció de qualsevol altra mesura de divulgació o publicitat.

#### Article 23

##### Convocatòria d'informació pública en els procediments urbanístics

23.1 La informació pública en la tramitació de procediments de planejament i de gestió urbanístics s'ha de convocar mitjançant edictes d'acord amb les següents regles:

a) Quan es tracti de la tramitació de plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística municipal o plurimunicipal, programes d'actuació urbanística municipal o comarcal, revisió-adaptació de figures de planejament general a la Llei d'urbanisme, normes de planejament i plans parcials de delimitació, així com quan es tracti de la revisió dels plans i normes esmentats, els edictes s'han de publicar al diari oficial o Butlletí Oficial que correspongui i a dos dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal al qual es refereixi el projecte en tramitació.

b) Quan es tracti de la tramitació de modificacions puntuals de les figures de planejament objecte de l'apartat anterior així com de tramitar plans urbanístics derivats, instruments de gestió urbanística i de procediments per a l'aprovació de projectes en sòl no urbanitzable, els edictes s'han de publicar al diari oficial o Butlletí Oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal al qual es refereixi el projecte en tramitació.

c) Quan es tracti de la tramitació de procediments per a l'autorització d'usos i obres de caràcter provisional, n'hi ha prou amb la publicació de l'edicte al diari oficial o Butlletí Oficial corresponent.

23.2 A més del què estableix l'apartat anterior, l'Administració de la Generalitat i els ajuntaments de més de 10.000 habitants han de donar a conèixer per mitjans telemàtics la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics que tramitin i, en el cas d'instruments de planejament, també han de garantir la consulta del projecte per aquests mitjans.

23.3 Els edictes han d'indicar:

a) L'instrument o expedient sotmès a informació pública.

b) El termini d'exposició al públic del projecte o de l'instrument de què es tracti.

c) L'adreça i l'horari de l'oficina o dependència en la qual es pot exercitar el dret d'informació.

d) Si s'escau, el mitjà telemàtic on pot consultar-se l'instrument o expedient.

23.4 El termini d'informació pública es computa des de la darrera publicació obligatòria, d'entre les regulades en l'apartat 1; quan a més a més, es practiqui la notificació individualitzada, el còmput, per a cadascuna de les

persones interessades, es fa des de la notificació llevat del cas en què la darrera publicació obligatòria sigui posterior.

23.5 Durant el període d'informació pública totes les persones, físiques o jurídiques, poden:

- a) Consultar la documentació, escrita i gràfica, que integra l'instrument o expedient i obtenir-ne còpia. A aquests efectes les administracions competents estan obligades a garantir, des de l'inici del període d'informació pública, la consulta i l'obtenció de còpies de la documentació.
- b) Presentar al·legacions o suggeriments, així com els informes o documents que considerin oportú aportar en relació amb l'instrument o expedient sotmès a informació pública.”

D'acord amb l'art. 101 en relació al 105 i 106 del Decret 305/2006, són actuacions preparatòries i preceptives en els casos de formulació de Planejament General i de Revisió d'aquest. Són d'altra part actuacions potestatives per als casos de modificació del planejament general.

“Article 101

*Disposicions generals*

101.1 Són actuacions preparatòries de la formulació del planejament les següents:

- a) La suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats o instruments de gestió urbanística i d'urbanització, així com de l'atorgament de llicències.
- b) L'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana en la formulació i tramitació del pla, en els termes que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.
- c) La subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.
- d) En el cas de sòl urbanitzable no delimitat, la consulta prèvia que regula l'article 73 de la Llei d'urbanisme.

101.2 Les actuacions preparatòries assenyalades en les lletres b) i c) de l'apartat anterior únicament tenen caràcter preceptiu en el cas de formulació del pla d'ordenació urbanística municipal o de la seva revisió, mentre que són potestatives en els casos de modificació d'aquest pla o de formulació de qualsevol altra figura de planejament.”

En aquest sentit, es proposa que per a la tramitació d'aquesta modificació puntual de s'apliquin les mesures següents:

1.- Amb caràcter general, un cop haurà tingut lloc l'aprovació inicial es durà a terme el tràmit d'informació pública que comportarà la publicació d'edictes al Butlletí Oficial de la Província, en un dels diaris de més divulgació en l'àmbit municipal i al tauler d'edictes de l'Ajuntament. Per tal de facilitar-ne la consulta i divulgació de tota la documentació que generi el planejament, s'habilitarà un espai a les dependències municipals on es podrà consultar tots els documents sotmesos a informació pública. En qualsevol cas, els edictes concretaran el termini d'exposició al públic, que no serà inferior a 1 MES, i l'adreça de la dependència en la qual es podrà exercitar el dret d'informació i consulta.

2.- Un cop esgotat el període d'exposició pública l'ajuntament resoldrà les possibles al·legacions presentades i en el seu cas farà l'aprovació provisional del document, com a pas previ per a la tramitació a la comissió territorial d'urbanisme de Girona.

## 2.1. Tramitació de l'expedient

Aprovació inicial:	07.05.2018	
Informació pública:	BOP numero 101	25.05.2018
	El Punt Avui	24.05.2018
	WEB i tauler d'anuncis	
Aprovació provisional:	17.09.2018	

## 3. Finalitat del document

L'objectiu de la present Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Riudellots es doble; en primer lloc es pretén unificar la normativa urbanística d'una finca industrial afectada per dues classificacions del sòl diferents:

- zona industrial UA 4 (Polígon Industrial de Ponent) 1a categoria
- zona industrial PA 16

a tal efecte el que es farà incloure la zona urbana UA 4 dins del sector PA16 sense incrementar l'aprofitament de la finca resultant.

L'objectiu de la segona modificació es adaptar la normativa referent a l'alçada reguladora màxima del sector a la regulació existents en altre polígons industrials del municipi per tal de millorar la funcionalitat de les instal·lacions existents.

## 4. Iniciativa i promoció

Tal i com s'estableix a l'apartat 3 de l'article 101 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i referint-se a les modificacions dels POUM, determina que: *"La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les"* . En conseqüència, d'acord amb el que disposa l'article 76.2 del mateix Decret Legislatiu, la modificació està promoguda per l'ajuntament de Riudellots de la Selva qui assumeix aquesta iniciativa a petició de la mercantil Friselve S.A. amb NIF A-

17013657297 i adreça a la carretera de Riudellots a Riudellots de la Selva s/núm. del municipi de Riudellots.

## 5. Redactors del document

La redacció de la present MP-NNSS ha estat contractada a l'empresa solé-roman arquitectes sl, representat per l'arquitecte Xavier Roman Viñas.

## 6. Marc legal

El marc legal per a l'actuació proposada el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU). L'ordenació del municipi de Riudellots de la Selva està definida per les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió del dia 19 de novembre de 1997 (DOGC 02.08.1999), posteriorment es va aprovar el 20 d'abril de 2006 (DOGC 16.06.2006) el Text refós de la Normativa Urbanística de les NNSS del municipi. Les vigents NNSS classifiquen de sòl urbà no consolidat els terrenys objecte de la present modificació puntual.

## 7. Memòria de la informació dels antecedents.

El municipi de Riudellots té una superfície de 13,38 km<sup>2</sup>, es troba situat a la conca mitjana del riu Onyar al nord de la comarca de la Selva limitant amb el Gironès. Al nord trobem els municipis de Fornells de la Selva i Aiguaviva, a l'est Campllong i Sant Andreu Salou, a l'oest Vilobí d'Onyar i al sud Caldes de Malavella. La població és de 2.051 habitants (2013). Esta situada majoritàriament en una plana agrícola travessada pel riu Onyar i altres rieres com el Cric, el Riudevila i l'Agulla. El algunes zones hi ha petites ondulacions de terreny amb la presència de boscos de pinedes, roures i algun alzinar. El municipi es situa en un nus de comunicacions ja que està travessat o pròxim a les grans vies territorials que travessen la província, AP-7, N-II, eix transversal i ferrocarril convencional, el TAV, i l'accés a l'aeroport Girona-Costa Brava. Tradicionalment el municipi de Riudellots era un poble dedicat a les activitats agrícoles i ramaderes, sectors que encara tenen un pes important en la seva economia, ja que hi ha importants zones de conreu d'horta i també conreus de secà. Des de la segona meitat del segle passat s'ha anant desenvolupant com a nucli residencial, i sobre tot industrial, a causa de la implantació en els anys setanta d'un gran polígon industrial, on s'ubiquen grans empreses càrnies i metal·lúrgiques entre altres. Aquesta important activitat industrial ha provocat un increment de la població, sobre tot de gent jove, atreta per les possibilitats laborals que ofereix el municipi. Com a conseqüència també s'han produït nous creixements residencials.

La societat Friselva es un escorxador i sala d'especejament de carn de porc i els seus productes derivats amb una llarga tradició empresarial en el sector porcí iniciada l'any 1950. La seva activitat ha evolucionat dins del sector agroalimentari amb una integració vertical del procés que inclou triperia, grasses, proteïnes i elaboració d'embotits i preparats carnis. L'empresa dona feina a un total de 450 treballadors i es troba en un procés de creixement i internacionalització.

Des del moment de la seva fundació fa 64 anys, l'activitat s'ha anat incrementant i actualment es sacrifiquen 4.000 porcs/dia que generen 2.200.000 kg de carn a la setmana. D'aquesta producció un 55% s'exporta a l'exterior, a països d'Amèrica del Nord, Europa, Àfrica i Asia. L'empresa precisa, per garantir la seva continuïtat, procedir a l'expansió de la seva activitat i amb aquest objectiu està tramitant la seva homologació per poder exportar a més països. Friselva es una empresa que sempre ha mostrat una gran preocupació pel medi ambient i pel seu entorn en general i per això va ser la primera empresa de l'estat en obtenir la certificació ISO 14001. Actualment disposa també de les certificacions BRC (Global Standard for Food Safety) , IFS Food, ISO 140001, ISO 9001, LM i FSS 22000 (Food Safety System Certification).



països receptors dels productes de Friselva

La parcel·la industrial on s'ubiquen les instal·lacions de Friselva està limitada a l'oest per l'autovia A-2, al nord per altres indústries corresponents al Polígon Industrial Ponent, a l'est pel carrer Arboç i al sud per antics conreus ara terreny erm.

El planejament vigent divideix la parcel·la en dues parts, una situada mes al nord amb 8.349 m2, dins del Polígon Industrial de Ponent (sol urbà consolidat) i la situada mes al sud dins de la Unitat d'Actuació nº 16 (sol urbà no consolidat) amb 17.076,00 m2.

El 30 de maig de 2007, es va aprovar definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona la Modificació de les Normes subsidiàries en l'àmbit del sector UA-16 (conformitat al Text refós de data 21/11/2007), amb l'objectiu d'ajustar la vialitat de la autovia al traçat definitiu de l'obra executada i la divisió poligonal del sector. Aquesta divisió preveia una normativa diferent per a cada polígon.

Posteriorment i degut a les necessitats de creixement de l'empresa aquesta es va fer amb la totalitat de la propietat de la UA 16 assolint una superfície total de 25.425 m2. El 04 de febrer de 2016 es va aprovar definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona la Modificació de les Normes subsidiàries en l'àmbit del sector UA-16, amb l'objectiu de unificar la normativa dels dos polígons del sector.

S'han tramitat, aprovat i executat els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització i s'està a punt de la recepció de les obres.

Atès que els paràmetres urbanístics del sector UA 16 son diferents respecte a la porció de sòl existent en el Polígon Industrial en sòl urbà (clau UA4) es fa necessari unificar aquesta normativa als efectes de garantir una correcta execució de les futures edificacions.

### 7.1. Antecedents urbanístics

L'ordenació del municipi de Riudellots de la Selva està definit per les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió del dia 19 de novembre de 1997 (DOGC 02.08.1999). Les NNSS de Planejament preveu la modificació d'aquestes d'acord amb els següents supòsits:

#### Article 4.-Modificació de les Normes subsidiàries

Només es podran modificar les Normes subsidiàries, quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri la coherència entre les previsions i ordenació, de manera que es faci necessària una revisió global.

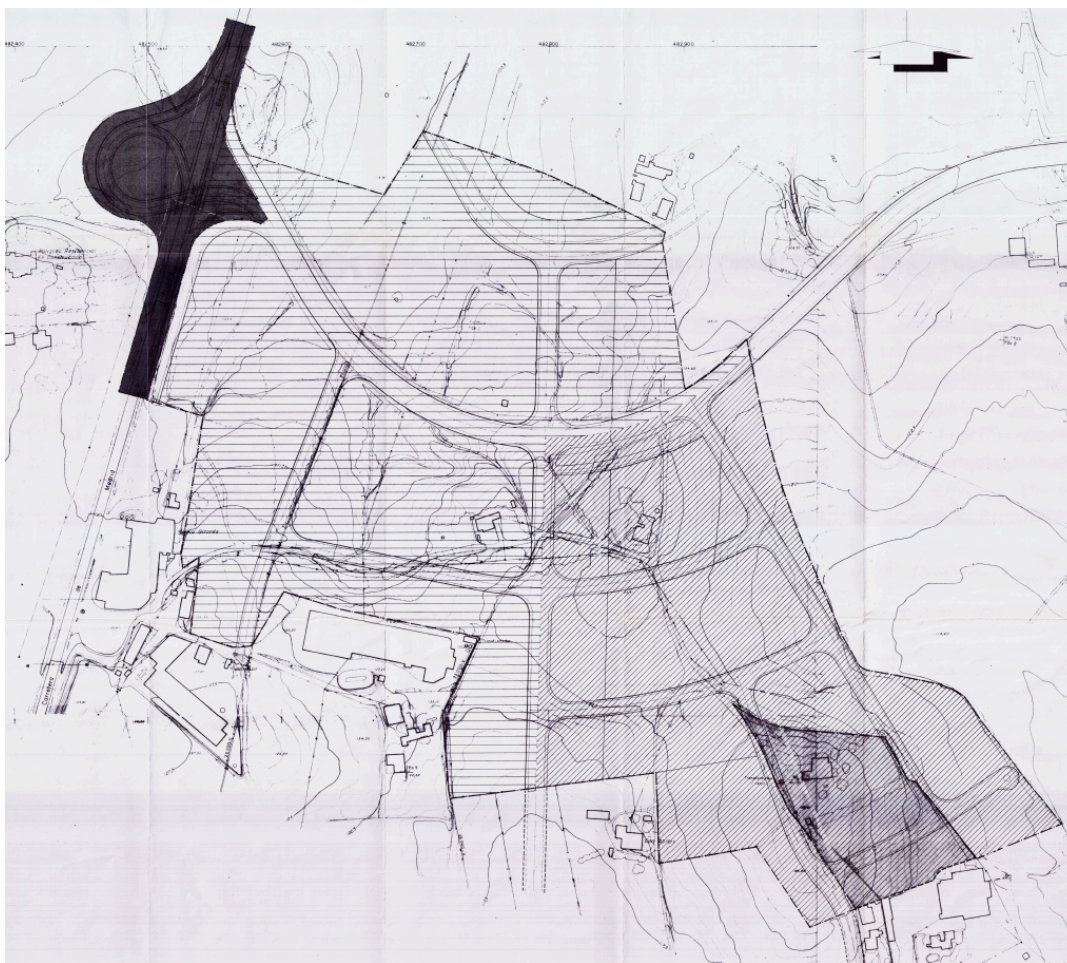
En tot cas, l'esmentada modificació haurà d'anar acompanyada d'un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació general, i en especial, del manteniment dels estàndards dels serveis públics.

L'ordenació del sector de ponent del municipi definit en les actuals NNSS venia molt condicionat pel traçat previst per a la nova A-2 i les seves connexions. El traçat finalment executat de la nova A-2 ha quedat en la realitat força modificat respecte al recollit com a

reserva pel planejament superior i per això s'han tramitat diferents documents de planejament que tenen com objectiu una millor adequació a l'estructura de la xarxa viària i de comunicació:

#### **7.1.1. 29/11/1995. MP NNSS Sector Ponent**

Modificació de les Normes subsidiàries en l'àmbit del Polígon Industrial del Sector Ponent, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 29 de novembre de 1995. La modificació proposava en síntesi, d'una banda, l'admissió de l'ús industrial en part de l'àmbit del sector i, de l'altra, les determinacions necessàries que permetin un correcte enllaç del sector i la resta del polígon amb la carretera N-II.



#### **7.1.2. 19/11/1997. NNSS de Riudellots de la Selva**

El planejament urbanístic que regeix al municipi de Riudellots de la Selva ve determinat per les Normes subsidiàries de planejament, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 19 de novembre de 1997 (DOGC 02.08.1999).

El planejament classifica una part dels terrenys ocupats per l'empresa Friselve SA com a sòl urbà dins del polígon Industrial de Ponent i l'altra part dins d'una unitat d'actuació anomenada UA-16, corresponent a aquell sòl urbà per a la ubicació d'indústries amb possibilitat d'esser absorbides pels sòls industrials d'ampliació del polígon de Riudellots o dels nous polígons que es plantejaven en el document de normes subsidiàries de planejament. En concret l'article 99 de les NNUU regula aquesta unitat d'actuació d'acord amb els següents paràmetres urbanístics:

#### Article 99.- UA 16

Es tracta dels terrenys ocupats per "Fricara S.A." i "Gerundense de Plastios SA", que es desenvolupen en una unitat discontinua, ja que es desenvolupa, en part, en els propis terrenys industrials i, en part, en els terrenys industrials del Polígon Llevant, convertint part d'aquests en zona verda.

Per tal de facilitar la gestió d'aquesta UA, podrà dividir-se en polígons, sempre que es garanteixin les obres d'urbanització i s'equilibrin les cessions.

Té una superfície d'aproximadament 14.990,77 m<sup>2</sup>

(5) Article redactat segons la modificació de les Normes subsidiàries al sector UA 15 FRIGORÍFICS COSTA BRAVA del terme municipal de Riudellots de la Selva, aprovada per la CTUG el 26/05/2004 (DOGC núm. 4194 d'11/08/2004).

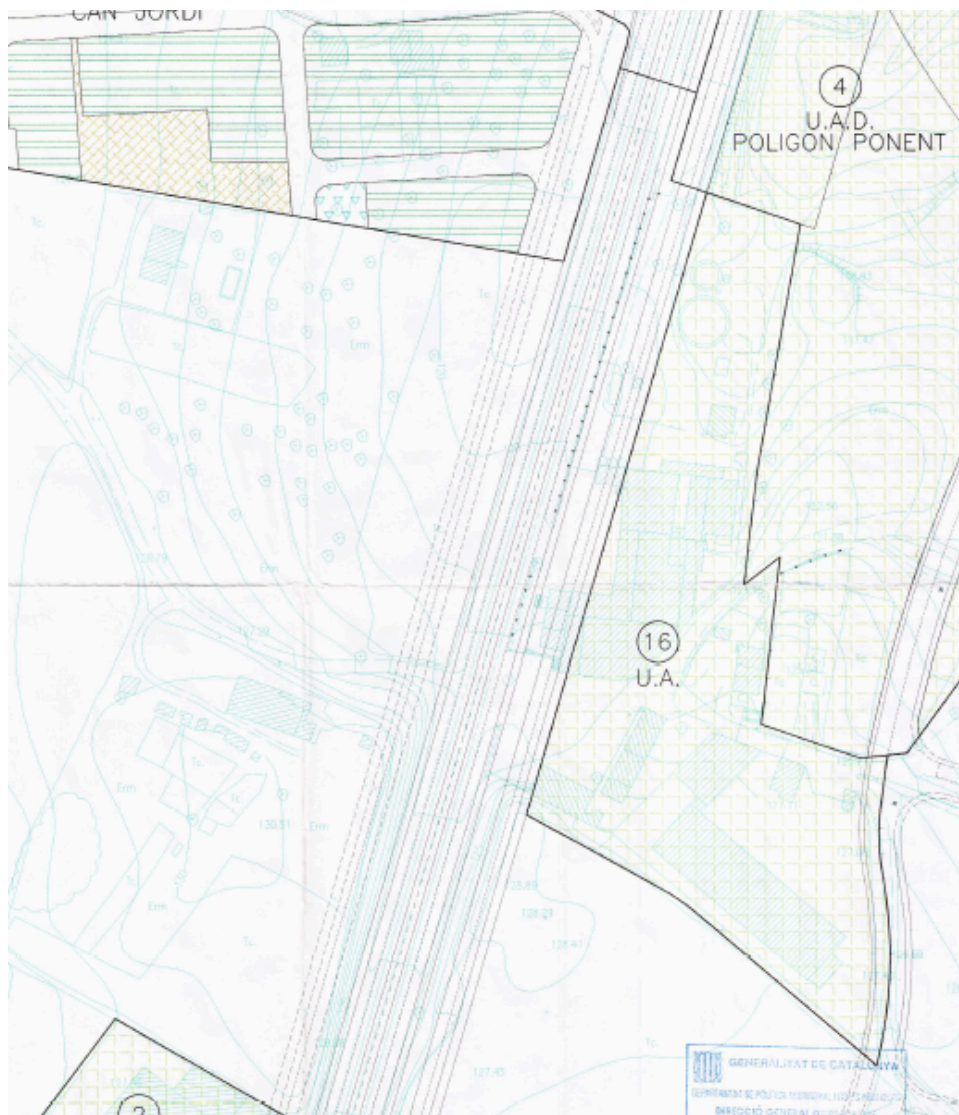
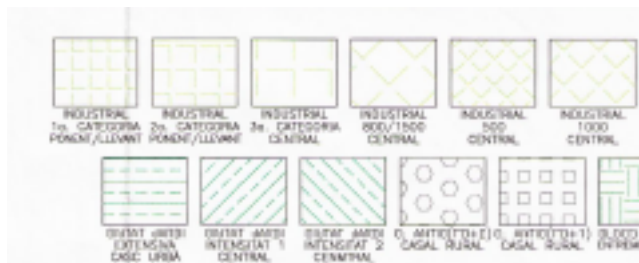
#### Objectius de la seva delimitació

Executar el sistema viari interior i exterior i cessió d'un 14% dels terrenys, destinant-los a espai públic que es necessita en el polígon Llevant, per tal de donar continuïtat als recorreguts verds entre la zona de la font existents i el nou parc creat a la llera de l'Onyar.



plànol zonificació NNSS

Les NNSS de planejament vigents preveien per a tota la finca una sola clau urbanística: “Zona Industrial de segona categoria Ponent/Llevant”.



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

### 7.1.3. 30/05/2007. MP NNSS UA 16

Modificació de les Normes subsidiàries en l'àmbit del sector UA-16, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territori-al d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 30 de maig de 2007, publicat al DOGC n° 5060 de data 31.01.2008.



plànol zonificació MP NNSS sector UA-16

### 7.1.4. 04/02/2016. MP NNSS UA 16

Modificació de les Normes subsidiàries en l'àmbit del sector UA-16, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territori-al d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 4 de febrer de 2016, publicat al DOGC n° 7073 de data 07.03.2016 els objectius d'aquesta modificació queden establerts en la memòria del document :

- unificació del sector en un sòl polígon d'actuació.
- unificació de les normes urbanístiques que regulen la totalitat del sector UA 16



Les escriptures de reparcel·lació que es van aportar al registre de la propietat de Santa Coloma de Farners l'any 2014 dels projectes de Reparcel·lació del Sector 16.1 i del sector 16.2 varen rebre qualificació negativa atès que caldria fer expedient de major cabuda en alguna de les finques que s'aporten a la reparcel·lació (amb la consegüent dificultat i demora en el temps). Es recomana redactar una nova reparcel·lació amb el total de les finques deixant sense efecte les dues parcel·lacions anteriors per passar a ser una única

S'ha executat i recepcionat per part de l'Ajuntament el viari previst (veure annex nº 6) i abonat la totalitat del pagament substitutori en metàl·lic a favor de l'ajuntament del 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors (veure annex nº 7).

### **7.3. Situació i àmbit de les modificacions puntuals**

La Modificació Puntual que s'exposa a continuació corresponen en la seva totalitat a sòl qualificat com a urbà en les NNSS de planejament de Riudellots de la Selva. L'objectiu d'aquesta modificació puntual es unificar en una sola clau urbanística tot el sòl destinat a aquesta activitat industrial i adaptar els criteris d'alçada reguladora màxima a les necessitats productives de la indústria .

### **7.4. Estructura de la propietat**

L'àmbit territorial de la present proposta afecta a un total de tres finques cadastrals, es limita l'actuació per l'extrem oest amb la línia d'expropiació de la autovia A-2, pel nord pel polígon industrial de Ponent, per l'est per camí i pel sud per sòl rústec. D'acord amb el plànol de cadastre les finques afectades per la modificació puntual es corresponen amb les parcel·les 2590801DG8329S, 2590803DG8329S i 2592805DG8329S del cadastre de urbana de Riudellots de la Selva. Totes les finques afectades son propietat de la mercantil Friselva.



## 7.5. Situació respecte al planejament

L'ordenació del municipi de Riudellots de la Selva està definit per les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió del dia 19 de novembre de 1997 (DOGC 02.08.1999). Els terrenys contigus a la UA-16 estan classificats pel vigent planejament general com a sòl urbà, dintre de la qualificació de sòl industrial. La Modificació de les Normes subsidiàries en l'àmbit del sector UA-16, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 30 de maig de 2007 divideix el sòl del sector en dos polígons d'actuació amb dos normatives específiques: Zona Industrial 1 (PA-16.1) per a la finca situada a l'est del sector i Zona industrial 2 (PA-16.2) per a la resta de la finca.

## 7.6. El planejament territorial i urbanístic

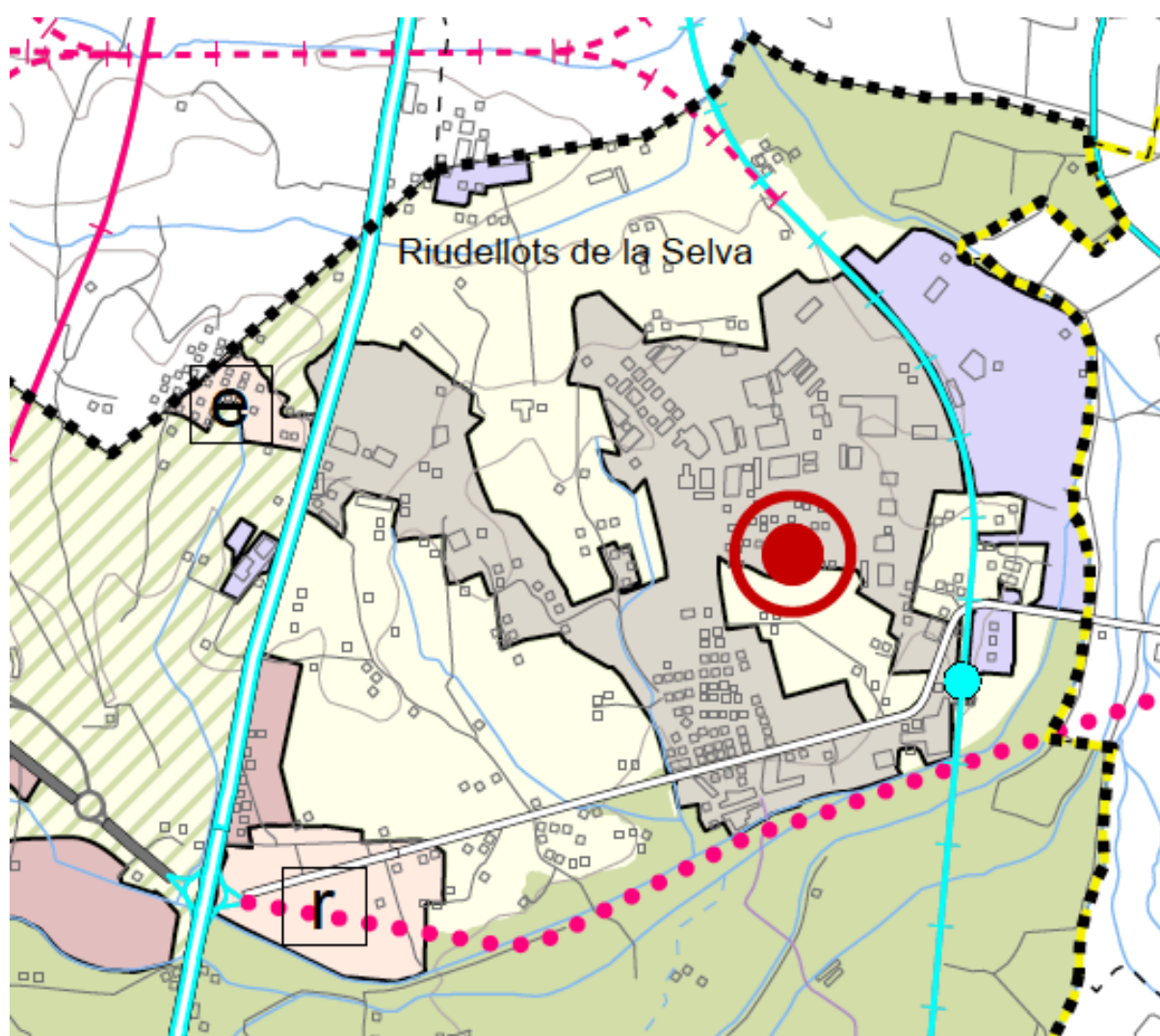
Seguidament exposem la relació de planejaments als que ha d'ajustar-se tota actuació en aquest emplaçament analitzant el grau de compatibilitat de l'actuació proposada amb aquests diferents planejaments.

### 7.6.1. Planejament municipal

L'ordenació del municipi de Riudellots de la Selva està definit per les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió del dia 19 de novembre de 1997 (DOGC 02.08.1999). Els terrenys on es troben emplaçades les instal·lacions de Friselva S.A., estan classificats en part com a sòl urbà per les vigents NNSS, dintre de l'àmbit territorial del polígon de Ponent i en part la Unitat d'Actuació UA-16, delimitada amb l'objectiu de executar el sistema viari interior i exterior i obtenir la cessió del 14% dels terrenys destinats a espais lliures en el polígon Llevant, per tal de donar continuïtat als recorreguts verds entre la zona de la font existents i el nou parc creat a la llera de l'Onyar.

## 7.6.2. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat en data 14 de setembre de 2010 (DOGC 5735 de 15.10.2010) ordena bàsicament els sistemes d'espais oberts, mobilitat i assentaments urbans. Pel que fa a l'ordenació detallada del municipi de Riudellots de la Selva es remet a les determinacions del Pla Director Urbanístic de l'Àrea Urbana de Girona (PDU de Girona). Atès que l'objecte d'aquesta modificació de planejament es realitza dins del sòl urbà no resulta afectat pel aquests instrument de planejament.



### 7.6.3. Pla Director Urbanístic de l'Àrea Urbana de Girona

El Pla Director Urbanístic de l'Àrea Urbana de Girona va ser aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat el 27 de juliol de 2010 DOGC 5705 de 1/09/2010, compren dotze municipis de l'àrea urbana entre ells el municipi de Riudellots de la Selva. Atès que l'objecte d'aquesta modificació de planejament es realitza dins del sòl urbà no resulta afectat pel aquests instrument de planejament.



Sistema d'espais oberts PDUAUG

#### **7.6.4. El Planejament Sectorial**

##### **El Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines**

El Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines es va aprovar definitivament el 30 de novembre de 2010, situa el municipi de Riudellots en dos unitats de paisatge, majoritàriament en la Unitat de Paisatge de la Plana de Girona, i la part sud del municipi dins de la Unitat de Paisatge de la Plana de la Selva. Els terrenys inclosos en aquesta MP-NNSS es situen en la Plana de Girona. Atès que l'objecte d'aquesta modificació de planejament es realitza dins del sòl urbà no resulta afectat pel aquests instrument de planejament.

##### **Catàleg d'Espais d'Interès Natural i Paisatgístic de les Comarques Gironines**

El Catàleg d'espais d'interès natural i paisatgístic de les comarques gironines proposa un seguit d'espais que per les seves condicions naturals i paisatgístiques remarquen la singularitat del territori. Aquest estudi no cataloga els espais dotats de figures de protecció com, els pertanyents a la Xarxa Natura 2000 o als inclosos amb el PEIN, tot i que si els té en compte en la planificació de la xarxa d'espais connectors. El Catàleg inclou al municipi de Riudellots dos espais, el del Plans de Benaula, Esclet i Sant Andreu de Salou (fitxa 120) i els dels Plans al·luvials del riu Onyar (fitxa 117). Cap dels dos espais es situa proper a l'àrea d'actuació.

#### **8. Memòria de la informació del planejament:**

##### **8.1. Justificació de la conveniència i l'oportunitat de la iniciativa respecte als interessos privats i públics.**

Les NNSS actuals, després de diverses modificacions, delimiten divuit Unitats d'Actuació, algunes d'elles discontinues, per tal d'aconseguir la cessió de nous sistemes en zones més properes al nucli urbà del municipi.

L'article 97 apartat 1 "Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic" del TRLU disposa:

*Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.*

La societat Friselve dona feina a un total de 450 treballadors i es troba en un procés de creixement i internacionalització. L'empresa precisa, per garantir la seva continuïtat, procedir a l'expansió de la seva activitat i per això, necessita construir noves instal·lacions productives (quadres, escorxador, sales d'especejament i sales frigorífiques) per tal de permetre l'augment de la producció, una major automatització del procés i com a conseqüència una millora del nivell de qualitat.

El fet de que les finques on es desenvolupa l'activitat tenen normatives diferents dificulta la seva expansió atès que la seva edificabilitat no està uniformement repartida. Per una altra banda, es necessari regular la ubicació dels elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora per a que aquest no interfereixen en els fluxos productius.

Així doncs la conveniència i oportunitat de la proposta es fonamenta d'una banda en la necessitat de unificar la normativa de la parcel·la ubicada en Polígon Industrial de Ponent UA4 amb les parcel·les del sector UA 16 per a permetre l'ampliació de les construccions existents i, per una altra banda, modificar la normativa respecte a l'alçada màxima per assolir els objectius indicats completant d'aquesta manera les condicions d'edificació necessàries per l'obtenció de les corresponents llicències d'edificació que se'n derivin.

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

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

## **8.2. Objectius**

Els antecedents exposats impliquen la necessitat de modificar les determinacions establertes Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva en l'àmbit de la UA-16 i la unificació de seva normativa amb la corresponent a la parcel·la urbana regulada per l'Annex 2, apartat 2.2. de les NNUU de planejament de Riudellots de la Selva.

Donat l'interès públic de la proposta, i per tal de concretar els drets públics i privats de forma que sigui possible el desenvolupament d'aquesta indústria conforme el que estableix la legislació urbanística vigent, procedeix la present modificació puntual de les NNSS.

La MP-NNSS afecta una superfície de 25.425 m2 de sòl, dels quals:

- 8.349 m2 a la Zona Industrial UA 4 (Polígon industrial de ponent) 2a categoria.
- 17.076 m2 de sòl actualment classificat de sòl urbà "zona industrial PA-16.



imatge de la zona d'actuació de de la A-2

La present modificació puntual de planejament persegueix els següents objectius:

- Unificació de la normativa de les parcel·les industrials on es desenvolupa l'activitat de la mercantil Friserva sense increment del seu aprofitament urbanístic.
- Nova regulació a l'alçada reguladora màxima de la nova zona.
- Redactar un nou Projecte de Reparcel·lació per permeti inscriure en el Registre de la propietat la finca única industrial i el viari ja urbanitzat.

### 8.2.1. Unificació de les normes urbanístiques que regulen els polígons.

Els terrenys objecte d'aquest planejament, actualment corresponen a dos zones urbanístiques diferents: Zona Industrial UA 4 (Polígon industrial de ponent) 2a categoria i zona PA-16 amb les corresponents normatives urbanístiques fruit de la modificació puntual de normes de 2007 i 2016. Els paràmetres urbanístics vigents son similars als del polígon industrial amb coeficients d'ocupació i d'edificabilitat adaptats a cada polígon partint dels coeficients originals.

## Article 99 – UA 16 de les NNUU:

L'àmbit del polígon industrial UA-16 ve definit per l'article 99 de les NNUU del text Refós de la normativa de les Normes subsidiàries de Riudellots de la Selva:

### Article 99.- UA 16

Es tracta dels terrenys ocupats per "Fricara S.A." i "Gerundense de Plastios SA", que es desenvolupen en una unitat discontinua, ja que es desenvolupa, en part, en els propis terrenys industrials i, en part, en els terrenys industrials del Polígon Llevant, convertint part d'aquests en zona verda.

Per tal de facilitar la gestió d'aquesta UA, podrà dividir-se en polígons, sempre que es garanteixin les obres d'urbanització i s'equilibrin les cessions.

Té una superfície d'aproximadament 14.990,77 m<sup>2</sup>

### Objectius de la seva delimitació

Executar el sistema viari interior i exterior i cessió d'un 14% dels terrenys, destinant-los a espai públic que es necessita en el polígon Llevant, per tal de donar continuïtat als recorreguts verds entre la zona de la font existents i el nou parc creat a la llera de l'Onyar.

## Normativa Zona Industrial UA 4 (Polígon industrial de ponent) 2a categoria :

### 2.2.- POLÍGON INDUSTRIAL DE PONENT UA 4

#### 2.2.1.- Àmbit d'aplicació

Afecta el sector Ponent del Polígon Industrial de Riudellots, avui UA 4 de les Normes subsidiàries de Planejament, amb tres zones:

Zona industrial

Zona ciutat jardí intensiva

Zona d'equipaments

#### 2.2.2.- Zonificació

##### 2.2.1.1.- Zona industrial

- Tipologia de l'edificació

El tipus d'ordenació aplicable serà el d'edificació aïllada per a les indústries de primera categoria i en filera per a les de segona categoria.

- Parcel·la mínima:

La parcel·la mínima en què podrà dividir-se el sòl serà de 2.500 m<sup>2</sup> per a les indústries de primera categoria i 1.500 m<sup>2</sup> per a les de segona categoria. S'exceptuen els casos de finques de superfície inferior, existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del primer planejament d'aquest sector (any 1990), que en podran mantenir, sempre que la superfície resultant del projecte de compensació no sigui inferior en més d'un 10% de la de les parcel·les mínimes.

(9) Epígraf afegit per la modificació de Normes subsidiàries per a la requalificació, com a aprofitament privat, d'un terreny situat a la masia MAS JOALS de Riudellots de la Selva, aprovada per la CUG, el dia 11/07/2001 (DOGC núm. 3493, de 16/10/2001)

- Façana mínima

La longitud mínima de façana admesa és la de 35 metres i 25 metres, respectivament, per a les parcel·les per a indústries de primera i segona categoria.

- Edificabilitat

L'índex d'intensitat neta d'edificació sobre parcel·la és d'un metre quadrat sostre per metres quadrat de sòl (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), amb independència del tipus d'indústria a ubicar-hi.

Les plantes soterrànies no es consideren a efectes del càlcul de l'edificabilitat.

- Volum màxim

El volum màxim complimentat en el sostre edificable esmentat no podrà ultrapassar els nou metres cúbics per metre quadrat de solar (9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

- Ocupació màxima

L'ocupació de l'edificació en planta serà, com a màxim, del 75% de la superfície de la parcel·la, pel que fa a les indústries de primera categoria.

L'espai lliure que en resulta podrà ocupar-se en planta soterrània fins a un màxim d'un 30% de la seva superfície.

- Alçària màxima

L'alçària màxima admesa per a l'edificació és la de dotze metres (12 m), sense fixació especificada del número de plantes. Aquesta alçària es compleix sobre la cota de referència de la planta baixa.

- Cota de referència de la planta baixa

S'entendrà per planta baixa aquella, el paviment de la qual es situï en una cota compresa entre un metre per damunt i 0,60 m per sota de la cota de la rasant de la vorera, en el punt mig de la façana de cada parcel·la. Aquesta consideració de planta baixa es mantindrà en els terrenys amb façanes amb desnivell fins que el terra de la planta tingui la consideració de soterrani, on es convertirà en planta baixa o bé fins que els sostres de la planta baixa se situïn a un metre per damunt de la rasant del carrer on es convertirà en planta soterrània.

- Aparcament

S'haurà de preveure, a l'interior de la parcel·la, la possibilitat d'aparcament per a un nombre de vehicles no inferior a una plaça per cada 150 m<sup>2</sup> construïts.

- Separacions

Les edificacions se separaran un mínim de cinc metres de l'alineació del vial. Si per raons del procés de producció aquesta distància s'hagués d'augmentar i, en conseqüència en resultarien mitgeres vistes, la propietat que les provoca, la de major separació, acceptarà l'obligació de donar-los el mateix tractament de la façana, en el moment que es formin.

Pel que fa al llinar posterior, les edificacions es recularan un mínim de quatre metres (4 m).

Les edificacions aïllades de les indústries de primera categoria mantindran una separació mínima de quatre metres als laterals de la parcel·la.

- Agrupacions de parcel·les

Es permetrà l'agrupació de parcel·les de diferent categoria, sempre que:

En el cas de preveure una edificació aïllada, aquesta es regularà per les condicions corresponents als sòls de primera categoria i es tractin com a façanes les mitgeres existents o futures que en resultin vistes a les parcel·les de sòls de segona categoria immediats.

També es podran mantenir les condicions d'edificació dins dels àmbits de cada un dels diferents tipus de sòl, aïllada en el de primera categoria i entre mitgeres per a la segona categoria, prescindint de les reculades a fons en ambdós tipus, sí que caldrà mantenir l'edificació i l'ocupació màxima que en resulta de la consideració separada de cada parcel·la agrupada.

Per a aquestes dues possibilitats, i als efectes del càlcul de l'edificació màxima admesa, en el cas que, per raons de pendent del terreny, una planta pugui tenir la consideració de soterrani per una façana i de planta baixa per l'oposada, aquella es considerarà com a tal fins al límit que assenyala la partició entre els dos tipus de sòl.

- Tanques

Les tanques podran tenir una alçària màxima de dos metres dels quals solament un metre podrà executar-se amb material opac. La resta es realitzarà amb reixa metàl·lica.

Podrà prescindir-se de la col·locació de la tanca en façana, sempre que l'espai resultant de la separació es mantingui en les degudes condicions d'ornament.

- Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona industrial són les següents:

1) Industrial: s'admeten els usos d'indústria de categoria primera, segona, tercera i quarta. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.

2) Comercial: es permeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria, admetent les cafeteries, restaurants, bars i similars per a ús intern del sector.

3) Oficines: s'admeten solament les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial

4) Sanitari: s'admet solament el de dispensari, consultori i ambulatori. No s'admetran els centres sanitaris d'internament.

5) Religios i cultural: s'admeten solament els dedicats a formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.

6) Recreatiu: s'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses del sector.

7) Esportiu: s'admeten solament les instal·lacions esportives per al personal de les empreses del sector.

8) A la façana de la carretera nacional II solament es permetrà la localització d'aquelles activitats que, dins d'aquelles categories, es dediquin a l'elaboració de productes acabats o a la venda, que necessitin espais per a exposició per situar a façana.

Es mantenen la resta de condicions d'ús que es deriven de les vigents Normes subsidiàries i les pròpies d'aquest tipus del polígon industrial i anàlogues a les del sector Central, que no resulten concretades pels anteriors apartats, facultant-se expressament a l'Ajuntament per autoritzar o no, segons el seu criteri, l'ús públic definit en aquelles Normes subsidiàries.

## Normativa Zona Industrial PA-16:

### Títol 1. NORMES DE CARACTER GENERAL.

#### Capítol 1. Generalitats

##### Article 1. Naturalesa

Aquesta modificació es redacta d'acord amb les disposicions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 i per la llei 7/2011 de mesures fiscals i financeres (LUC), pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC) i d'acord amb les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament vigents de Riudellots de la Selva.

##### Article 2. Àmbit territorial

Constitueix l'àmbit territorial d'aplicació d'aquesta modificació la Unitat d'Actuació nº 16 de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Riudellots de la Selva.

##### Article 3. Vigència

D'acord amb el que disposen els articles 92 i 106 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme aquesta modificació puntual entrarà en vigor el dia següent a la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat i mantindrà la seva vigència indefinidament mentre no es procedeixi a la seva modificació.

##### Article 4. Modificacions d'aquest document

Quan les circumstàncies pertinents ho justifiquin, podran realitzar-se les corresponents modificacions d'aquest document, degudament descrites i justificades per tal de donar cabuda als nous requeriments observats.

##### Article 5. Obligatorietat de l'aplicació de les Normes.

D'acord amb el que disposa l'article 106.2 de la LUC aquesta Modificació Puntual vincula per igual a l'Administració i als particulars i obliguen a la seva observança.

##### Article 6. Infraccions urbanístiques

La vulneració de les prescripcions contingudes en aquest document, tindrà la consideració d'infracció urbanística tipificada segons el que preveu l'article 211 de la LUC i es sancionarà d'acord amb el que estableixen els articles 219 i 220 en relació als articles 213 i 216 de la LUC, sense perjudici de l'aplicació dels supòsits previstos en l'article 217 de la LUC, de restauració voluntària de la realitat física o jurídica alterada.

##### Article 7. Criteris d'interpretació

En aplicació de l'article 10 de la LUC, els dubtes en la interpretació d'aquest document produïts per imprecisió o contradicció entre determinacions del propi document, es resolen atenent als criteris de menor edificabilitat, de major dotació per espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

En el cas de conflicte irreductible, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el que cal atènyer-se a la superfície real.

Tots els conceptes utilitzats en les presents ordenances són els definits a la normativa de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva i , per tant, no s'admetrà cap altra interpretació que les que hi siguin contingudes.

## **Títol 2. NORMATIVA REGULADORA**

### **Capítol 1. Sistemes i Zones d'aprofitament privat.**

#### **Article 8. Sistemes i Zonificació.**

S'estableix dins de l'àmbit de la modificació la següent divisió de sistemes i zones:

Sistema viari: Viari rodat.

Zones d'aprofitament privat: Zona Industrial.

### **Capítol 2. Regulació detallada de sistemes.**

#### **Article 9. Sistemes**

Els sols adscrits a algun dels sistemes assenyalats en la modificació tindran caràcter i titularitat pública.

Les disposicions d'edificabilitat i ús en aquestes zones queden regulades en les fixades amb caràcter general per a tot el municipi en les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva.

### **Capítol 3. Disposicions específiques per a la zona industrial.**

#### **Article 10. Zona industrial PA-16**

##### **Definició:**

Aquest sòl correspon a la totalitat de la zona industrial inclosa dins l'àmbit de la UA-16 .

##### **Tipus d'ordenació:**

Correspon a la tipologia d'edificació aïllada.

##### **Condicions de parcel·lació:**

Superfície mínima:	1.500 m <sup>2</sup>
Façana mínima:	25 m.
Nº màxim de parcel·les:	2 unitats.

**Condicions d'edificació:**

- Alçada màxima: 12 m (dotze metres)  
sense fixació específica del número de plantes.
- Ocupació màxima de la parcel·la: 62,41%
- Edificabilitat màxima: 0,8321 m2 sostre / m2 sòl
- Distància a perímetre:
- A carrer La meitat de l'alçada de l'edificació amb un mínim de 6,00 m.
- A autovia La distància mínima de totes les edificacions a l'autovia serà de 18,5m. amidats des de l'aresta exterior de la calçada.
- A altres límits La meitat de l'alçada de l'edificació amb un mínim de 6,00 m. La distància mínima de les edificacions al límit est del sector es podrà reduir a 0 metres .
- Usos: En aquest sentit serà equiparable als usos industrials permesos en el Polígon de Riudellots Sectors Ponent i Central.
- Aparcament: S'haurà de preveure, a l'interior de la parcel·la , la possibilitat d'aparcament per a un nombre de vehicles no inferior a una plaça per cada 150 m2 de sostre construït.

**Sistema d'actuació:**

Pel desenvolupament del polígon es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

**Cessions:**

S'estableix l'obligatorietat de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb l'article 43 de la LUC.

**Objectius i obligacions:**

El sector haurà de formalitzar la cessió de la totalitat de la vialitat i executar la vialitat exterior tramitant i redactant un projecte d'urbanització.

## **Capítol 4. Servituds aeronàutiques.**

### **Article 11. Limitació d'altures de les edificacions**

La totalitat de l'àmbit està inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'aeroport de Girona i en concret, afectat per la "Superfície Horizontal Interna" i la "Superfície de Limitació d'Altures del Centre Emissor VHF" entre d'altres.

En el plànol O2 es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona que afecten al sector i

determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, para raigs, remats decoratius, etc), modificació del terreny o objectes fixes (postes, antenes, aerogeneradors amb pales incloses, rètols, etc) així com el gàlib viari o de via fèrria.

#### **Article 12. Limitació d'activitats**

D'acord amb l'article 10 del Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril, pel qual es modifica el Decret 584/1972 , de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny l'àrea de servituds aeronàutiques resta subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut del qual l'Autoritat Nacional de Supervisió Civil o l'òrgan competent del Ministeri de Defensa, en l'àmbit de les seves pròpies competències, podran prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins de la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats, i comprendrà, entre altres:

- a) Les activitats que suposin o portin aparellada la construcció d'obstacles del tal índole que puguin induir turbulències.
- b) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.
- d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a 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 aeronàutiques o afectar negativament.
- f) Les activitats que facilitin o portin aparellada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, 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 de qualsevol altra índole.

#### **Article 13. Emissors radioelèctrics**

D'acord amb l'article 16 del Decret 584/1972 , de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, serà necessari el consentiment previ de l'administració competent per a la instal·lació fixa o mòbil de tot tipus d'emissor radioelèctric, tot i que compleixi els requisits de la Unió Internacional de Telecomunicacions , així com qualsevol dispositiu que pugui donar origen a radiacions electromagnètiques perturbadores del normal funcionament de la instal·lació radioelèctrica aeronàutica.

#### **Article 14. Autoritzacions**

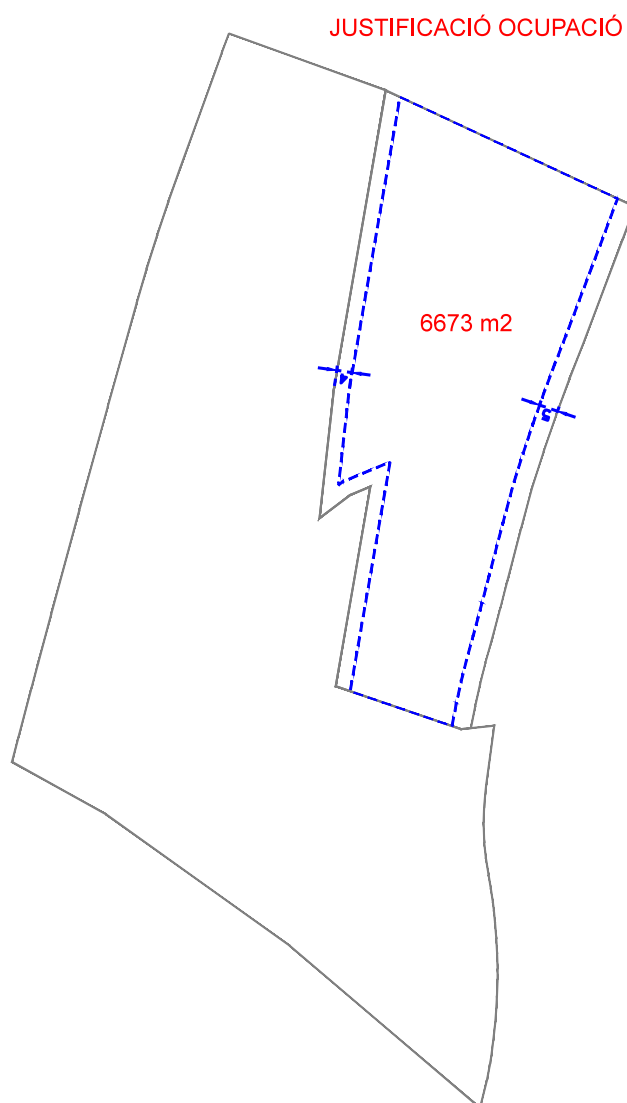
D'acord amb els articles 30 i 31 del Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril, pel qual es modifica el Decret 584/1972 , de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, atès que la totalitat de l'àmbit està inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'aeroport de Girona la execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors amb pales incloses) mitjans necessaris per a la construcció (inclòs grues de construcció i similars) requerirà informe favorable previ de la administració competent en la matèria.

Per tal de donar coherència a la ordenació del sector es proposa la unificació i la compleció dels seus paràmetres urbanístics d'acord amb el següent esquema:

### PARÀMETRES URBANÍSTICS ACTUALS.

Zona	tipologia	arm	ocupació	edificabilitat neta	volum màxim (m3/m2)	distàncies a carrer	distàncies a altres límits	usos	línia edificació a carretera	parcel.la mínima	nº màxim de parcel·les	façana mínima	aparcament
zona industrial UA 4 (Polígon Industrial de Ponent) 2a categoria	filera	12 m (sense nº plantes màxim)	-	1,0000	9,0000	5 m	4 m a fons	industrial, comercial, oficines, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, esportiu, especial N-II		1.500,00		25,00	1 p /150 m2
<b>Planejament vigent</b>													
Zona industrial PA 16	aïllada	12 m (sense nº plantes màxim)	62,41%	0,8321	9,0000	La meitat de l'alçada de l'edificació amb un mínim de 6,00 m.	La meitat de l'alçada de l'edificació amb un mínim de 6,00 m. La distància mínima de les edificacions al límit est del sector es podrà reduir a 0 metres .	ídem sector ponent i central	La distància mínima de totes les edificacions a l'autovia serà de 18,5m. amidats des de l'aresta exterior de la calçada.	1.500,00	2,00	25,00	1p/150 m2

El document de planejament que es redacta preveu una sola qualificació urbanística per tota la finca on es desenvolupa l'activitat de la mercantil Friselva d'acord amb la conjunció de les característiques dels paràmetres existents en els dos sectors i adaptant els paràmetres necessaris per garantir unes edificacions coherents amb el planejament del sector. Tot i que d'acord amb el planejament vigent el nombre màxim de parcel·les dels dos sectors (veure plànol nº 104 de la documentació gràfica) en base als paràmetres de superfície i façanes mínimes, es de 7 unitats, atès que es tracta d'una sola activitat amb voluntat de persistir en el territori, es proposa qualificar el sector com a parcel·la única sense possibilitat de divisió. La ocupació màxima es justifica d'acord amb esquema adjunt en funció de les distàncies als límits de la finca:



Es proposa ajustar els paràmetres d'aprofitament del sector d'acord amb la següent justificació:

#### JUSTIFICACIÓ DE PARÀMETRES

	Zona	superfície sòl	ocupació	edificabili tat	sostre	ocupació	notes
<b>Planejamen t vigent</b>	Zona industrial UA 4 (Polígon Industrial de Ponent) de categoria 2a	8.349,00	79,93%	1,0000	8.349,00	6.673,00	la ocupació s'obté de la superfície resultant deixant edificacion s a 5m de carrer i 4m fons parcel.la
	Zona industrial PA 16	17.076,00	62,41%	0,8321	14.209,06	10.657,58	
<b>Planejamen t proposat</b>	Zona industrial PA 16	25.425,00	68,16%	0,8872	22.558,06	17.330,58	

Per tal de unificar els paràmetres en el sòl destinat a l'activitat de la mercantil Friselva (sense per això incrementar l'aprofitament del sector) es determinen els paràmetres corresponents :

**NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA**

Zona	tipologia	Arm*	ocupació	edificabilitat neta	volum màxim (m3/m2 )	distàncies a carrer	distàncies a altres límits	usos	línia edificació a carretera	aparcament	
Planejament proposat	Zona industrial PA 16	Aïllada	12 m (sense nº plantes màxim)	68,16%	0,8872	9,0000	5 m	La meitat de l'alçada de l'edificació amb un mínim de 6,00 m.	industrial, comercial, oficines, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, esportiu	La distància mínima de totes les edificacions a l'autovia serà de 18,5m. amidats des de l'aresta exterior de la calçada.	1 p /150 m2

### 8.3. Propostes de modificació puntual

#### 8.3.1. Modificació Puntual nº 1: ampliació del sector UA 16

Es modifica l'article 99 – UA 16 de les NNUU corregint l'error en la superfície original del sector d'acord amb la superfície de la MP de les Normes Subsidiàries de Planejament de data 30/05/2007, per ampliar l'àmbit del sector UA16 incorporant la porció de sòl corresponent a la zona UA4 de 8.349,00. Es modifica el plànol d'ordenació del sector amb una superfície total de 26.080 m2.

planejament vigent	
<b>parcel.la sector urbà</b>	
UA 4	8.349,00
<b>total superfície</b>	<b>8.349,00</b>
<b>polígon UA 16</b>	
PA 16	17.076,00
vialitat	655,00
<b>total superfície</b>	<b>17.731,00</b>
<b>total superfície</b>	<b>26.080,00</b>

planejament proposat	
<b>polígon UA 16</b>	
PA 16	25.425,00
vialitat	655,00
<b>total superfície</b>	<b>26.080,00</b>

El redactat de l'article quedarà:

#### **Article únic.**

Aquest article modifica l'article 99.- UA 16 de les Normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva que queda redactat de la següent manera:

#### **Delimitació**

Es tracta dels terrenys ocupats per la indústria "Friselva S.A.", que originalment es desenvolupaven en una unitat discontinua, ja que es desenvolupava, en part, en els propis terrenys industrials i, en part, en els terrenys industrials del Polígon Llevant, convertint part d'aquests en zona verda. Un cop efectuada la cessió de la zona verda es delimita una sola

zona industrial amb una superfície de 26.080,00 m<sup>2</sup> i es desvincula del sector la zona verda ja cedida.

**Objectius:** El sector prové de la unió d'una porció de sòl urbà consolidat (UA4) i una altre de sòl urbà no consolidat corresponent en la seva totalitat a la Unitat d'actuació nº 16 (UA16). La reparcel·lació del sector no consolidat (antics PA-16-1 i PA-16-2) s'aprova definitivament en data 22/11/2013 però ha rebut qualificació negativa del registre de la propietat per excés de cabuda de les finques resultants. Les obres d'urbanització del sector varen ser recepcionades en data 08/10/2019 per part de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva. Atès l'exposat, l'objectiu del sector serà unificar la normativa urbanística de les tres finques cadastrals que contenen l'activitat de la indústria Friselva i redactar un nou Projecte de Reparcel·lació per permeti inscriure en el Registre de la propietat la finca única industrial i el viari ja urbanitzat.

### **8.3.2. Unificació de normativa.**

Es modifica la normativa del nou sector que inclou els terrenys de la zona UA-4, ajustant l'aprofitament a la seva proporcionalitat en una sola clau, sense incrementar l'aprofitament del sector .

### **8.3.3. Alçada reguladora.**

Respecte a l'alçada reguladora màxima s'incorpora a la nova clau urbanística allò prescrit en altres polígons industrials respecte als elements tècnics de les instal·lacions:

Alçada màxima: 12 m (dotze metres)

Sense fixació específica del número de plantes. Es permetrà elevar per sobre aquesta alçària reguladora màxima el carener de la coberta definitiva de l'edifici, amb inclinació no superior al 10%, les caixes d'escala i cambres de màquines dels ascensors, dipòsits d'aigua i torres de condicionament d'aire o d'evaporació, els tubs de xemeneies i els seus acabaments amb l'alçària necessària, les baranes de terrat sense superar els 1,50 m, les armadures de ferro per a anuncis, antenes i parallamps i tot altre tipus de construcció de característiques semblants que l'ajuntament, en cada cas, estimi convenient, a sol·licitud de l'interessat. En cap dels casos se superaran els 18 m d'alçada total. Aquest paràmetre no es d'aplicació a tota l'edificació, només als elements descrits anteriorment.

## 9. Informe ambiental.

L'informe ambiental del planejament té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada proposada i ha de contenir les següents previsions:

- a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament i, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.
- b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, amb la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada, la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient, la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.
- c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.
- d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.
- e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

La modificació plantejada només afecta a sòl urbà privat i no implica increment de sòl o sostre del sector i per tant no pot produir efectes significatius en el medi ambient diferents als ja previstos en el planejament original. Es per això que no comporta la modificació dels paràmetres ambientals indicats anteriorment ja previstos pel planejament vigent.

La Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes determina en l'article 5 els plans i programes sotmesos a avaluació ambiental entre els quals trobem en l'annex 1.2 els plans d'ordenació urbanística municipal.

És l'article 7 el precepte que regula les modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental.

*1.- s'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:*

*a.- Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex I que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.*

*b.- Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.*

c.- Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

d.- La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.

e.- Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

2.- Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estant subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

Atès que la modificació plantejada, d'acord amb la normativa relacionada, no produeix diferències en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient i d'acord amb l'establert a l'article 7 de la L 6/2009 del 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes, aquesta modificació no ve subjecta a avaluació ambiental .

## 10. Informe de sostenibilitat econòmica.

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 59 del TRLU "Documentació dels plans d'ordenació urbanística", apartat 3.d. Amb els objectius d'aquest document es garanteix:

1.- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

No s'altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius i per tant, no s'escau la justificació específica.

2.- Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions:

La modificació no té efectes sobre els costos d'implantació a càrrec de l'Ajuntament (inversions) ni sobre els ingressos per l'ajuntament que la implantació generi (cessions normatives d'aprofitament urbanístic i ingressos corrents puntuals: ICIO, taxa per llicència d'obres, llicència de primera ocupació, permisos ambientals, impost sobre l'increment del valor dels terrenys, etc).

Atès que l'actuació no té efectes sobre les previsions d'infraestructures i els serveis a càrrec de l'Ajuntament, no es modifiquen els costos de manteniment. D'altra banda, tampoc té efectes sobre els ingressos corrents permanents.

No s'altera per tant el balanç fiscal municipal. Es conclou que la modificació no genera impactes en la hisenda pública municipal.

## 11. Agenda i avaluació econòmica i financera.

### 11.1. Agenda

La present modificació del Text Refós de les Normes Subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva.

## 11.2. Avaluació econòmica i financera

La present modificació del Text Refós de les Normes Subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva afecta únicament la normativa de la finca Friselva no te repercussió a efectes financers.

## 12. Quadre de superfícies aprofitament privat

	Zona	superfície sòl
Planejament vigent	Zona industrial UA 4 (Polígon Industrial de Ponent) 2a categoria	8.349,00
	Zona industrial PA 16	17.076,00
Planejament proposat	Zona industrial PA 16	25.425,00

## 13. Documentació gràfica

### Documentació gràfica d'informació:

I1.- Emplaçament

I2.- Planejament vigent: Normes Subsidiàries

I3.- Planejament vigent: MP UA16 (2007-2016) 1:1000

I4.- Planejament vigent: parcel·lació màxima 1:1000

### Documentació gràfica d'ordenació:

O1.- Planejament proposat 1:1000

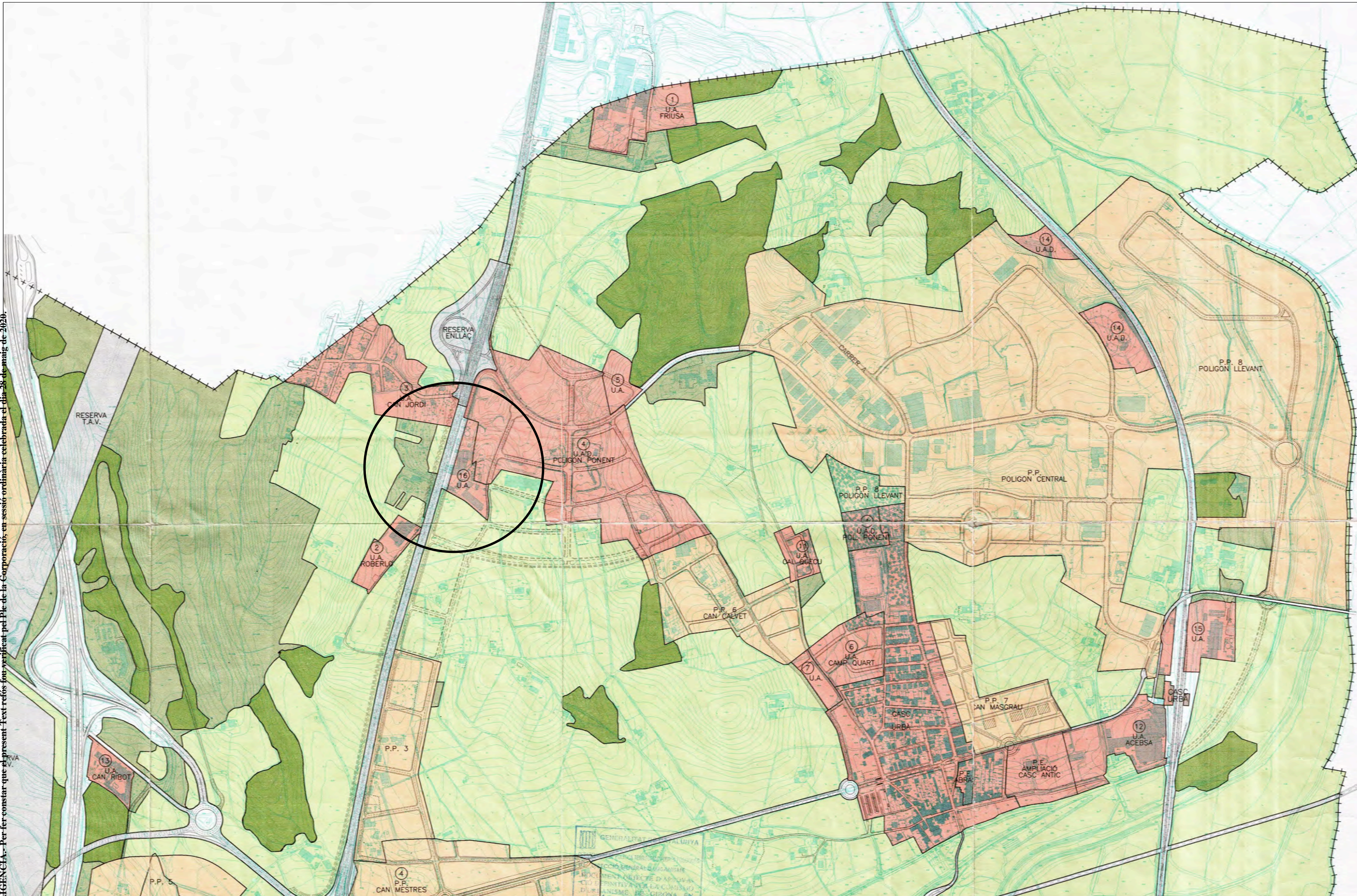
O2.- Servituds aeronàutiques

Xavier Roman Viñas, arquitecte

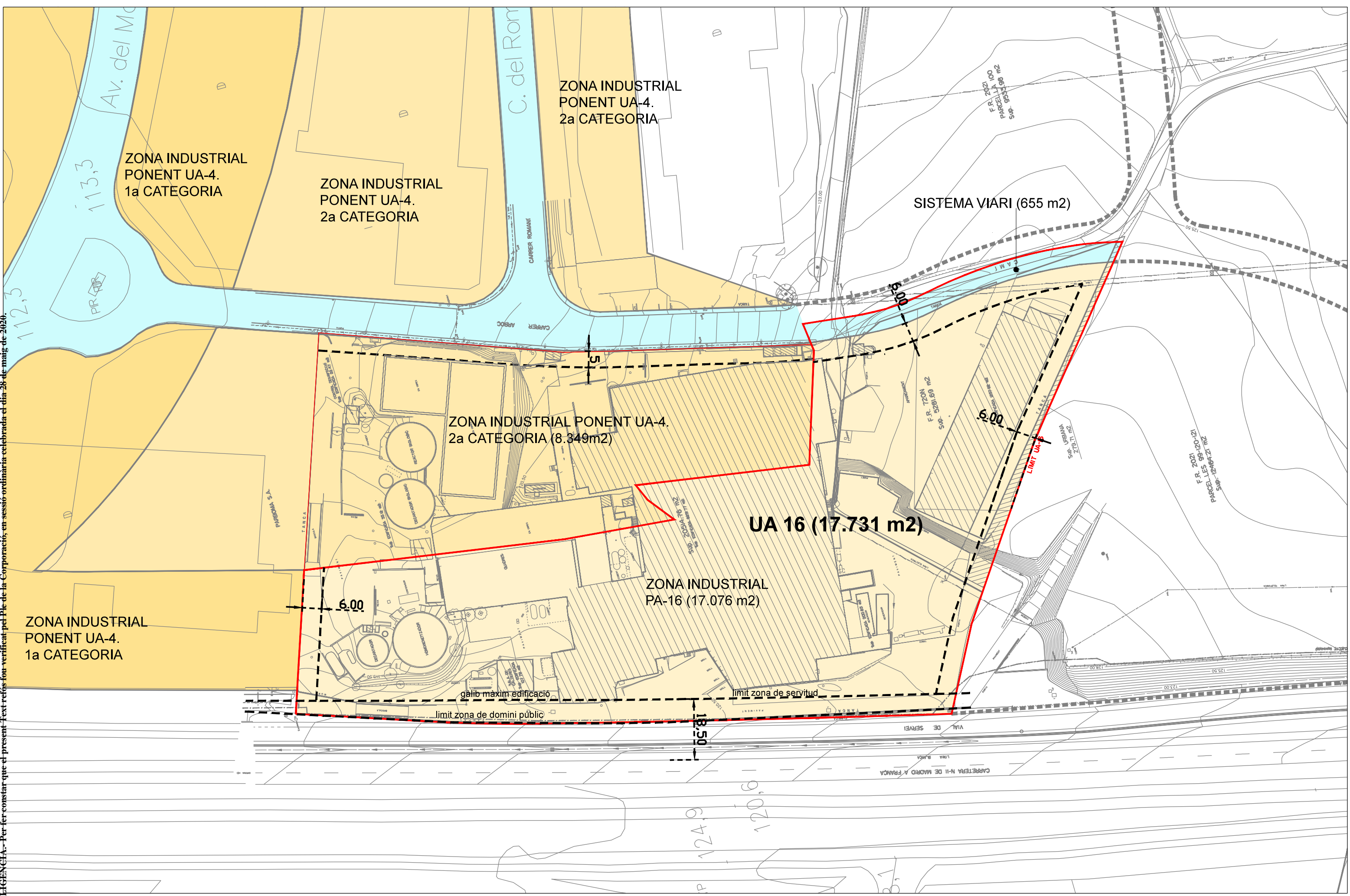
Febrer de 2020



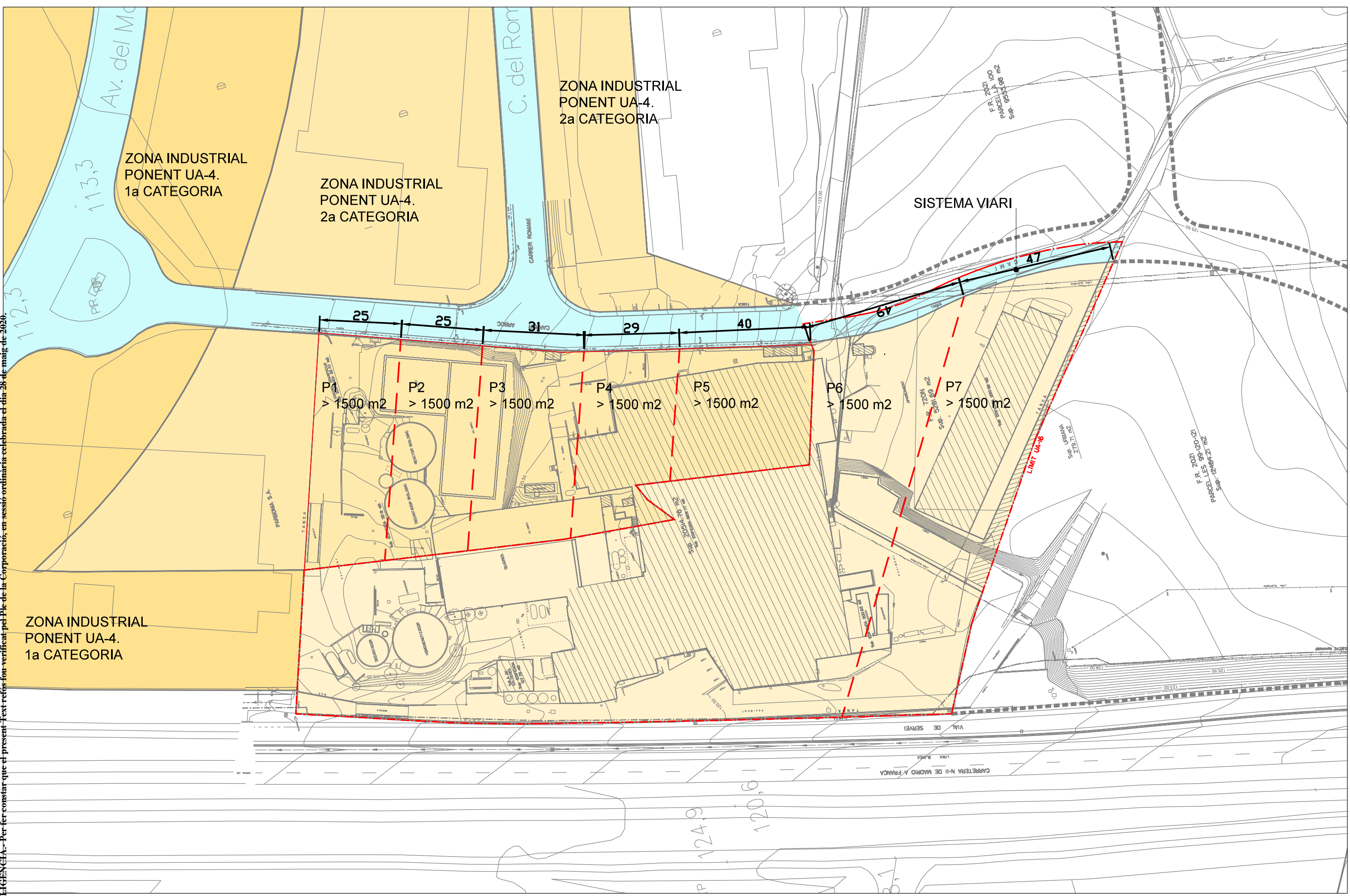
DLHÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.



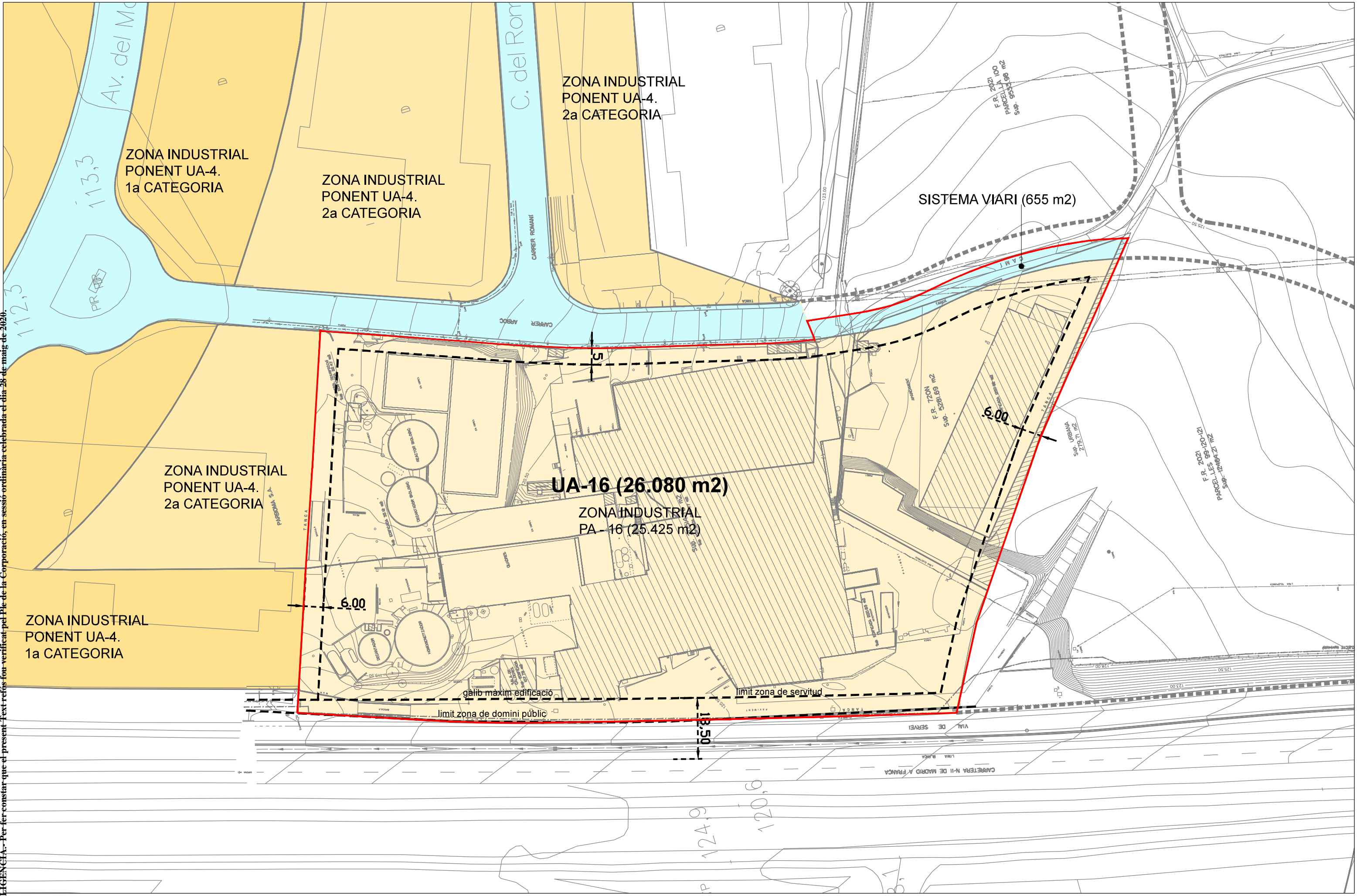
PLIEGUE: Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.



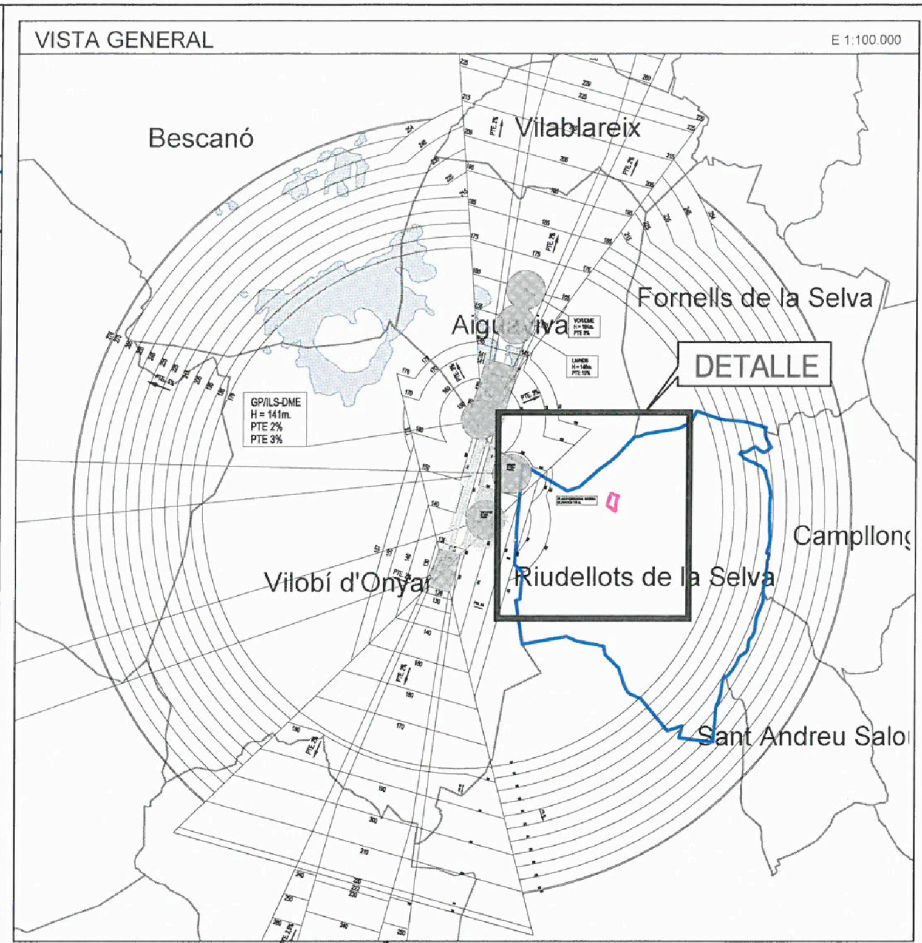
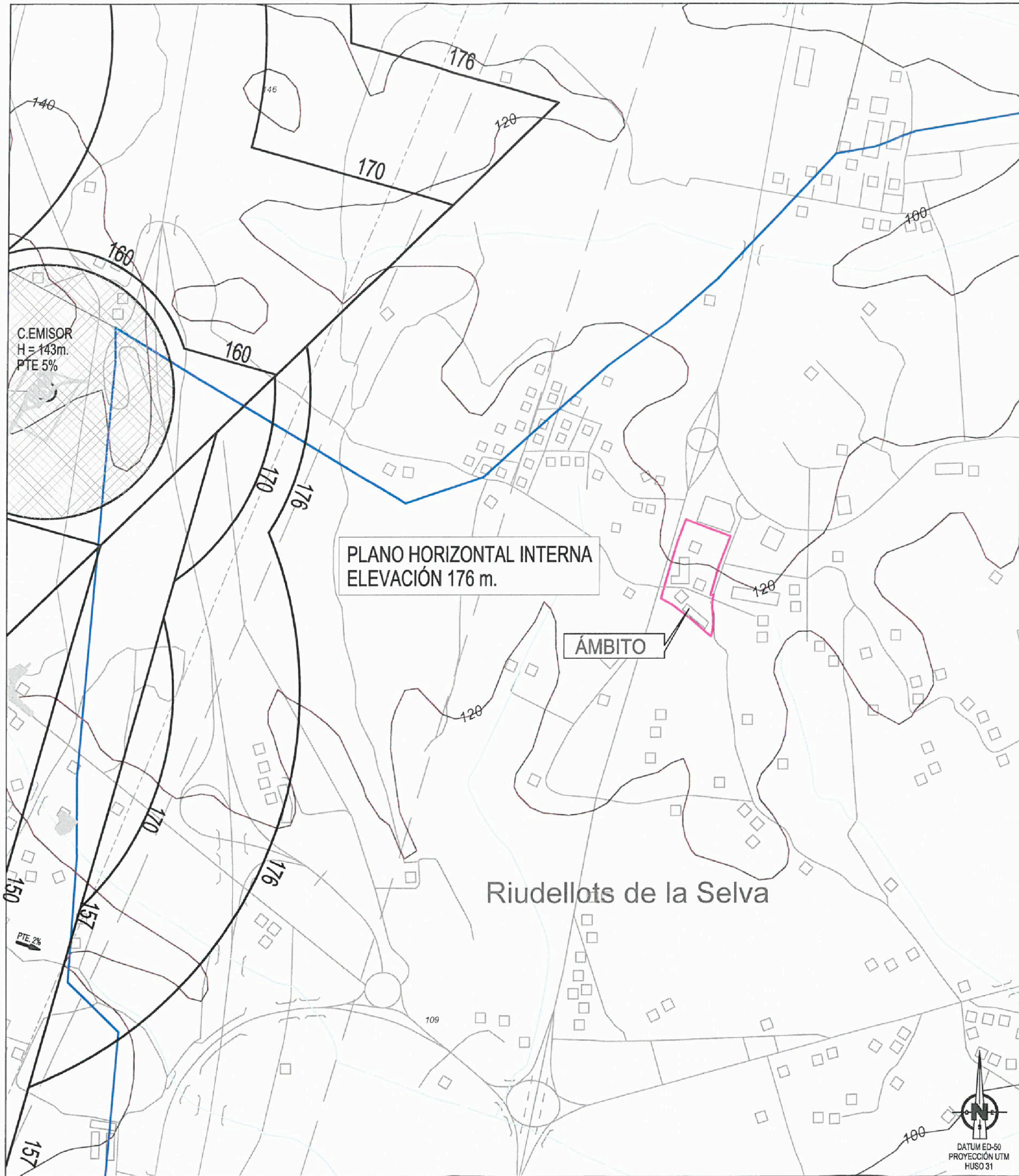
PLIEGUE: Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.



PLIEGUE: Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.



DILIGÈNCIA: Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.



**LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

	SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
	COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
	CURVAS DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
	ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
	ÁMBITO DE ESTUDIO
	TÉRMINO MUNICIPAL DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

	SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
	DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA	
<b>AEROPUERTO DE GIRONA</b>	
<b>PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b>	
<b>SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS PLAN DIRECTOR ESTADO ACTUAL</b>	
ESCALA 1:10.000	FECHA JUNIO 2015
REF.	PLANO 1



## 14. Annexes

### 14.1. Acord aprovació definitiva Projecte de Reparcel·lació de la UA PA-16.1

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

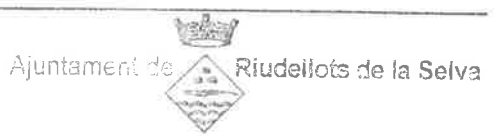
Rebut 28/11/2013



Ajuntament de  
Riudellots de la Selva

- Entregat
- Adreça incorrecta
- Absent
- Desconegut
- Difunt
- Rebutjat
- No es fa càrrec

Identificació: Nom i Cognoms/Raó Social  
 \_\_\_\_\_  
 DNI/NIE/Passaport/NIF  
 \_\_\_\_\_  
 Data, hora i signatura  
 \_\_\_\_\_



Registre Sortida 2-2013-002184-1  
 Data registre: 28/11/2013 12:17:25

**INSTAL·LACIONS RAMADERES RACOSTA, S.L.**  
**Att. Legal representant**  
**Ctra. Nacional II, Jm 706,50**  
**17457 – Riudellots de la Selva**

Unitat: 1715010007\_2 - Ajuntament Riudellots de la Selva  
 Destinació: INSTAL·LACIONS RAMADERES RACOSTA



Ref. 01 11 006 004 2013 NOTIF 26112013 01 MF/TAG

Em plau comunicar-li que la Junta de govern de la Corporació, en sessió celebrada el propassat dia 22 de novembre, va adoptar acord de conformitat amb els termes de la proposta que es transcriu íntegra i literalment a continuació: -----

“ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SECTOR PA 16-1. APROVACIÓ DEFINITIVA ”

*La Junta de Govern de la Corporació, en sessió celebrada el dia 4 de maig de 2012, va acordar aprovar inicialment el “Projecte de reparcel·lació de la Unitat d’actuació PA-16.1”, presentat per la companyia Instal·lacions Ramaderes Racosta, S.L., i sotmetre’l a informació pública pel termini d’un mes, procedint alhora, a citar personalment a tots els que figuraven com a interessats a efectes d’audiència i presentació d’al·legacions.*

*Així mateix, es va acordar sol·licitar del Registre de la Propietat de Santa Coloma de Farners, informació sobre la titularitat i càrregues de totes les finques incloses en l’àmbit d’actuació urbanística, així com l’extensió de nota marginal de cadascuna, en aplicació de l’establert a l’article 131.2 del Reglament de la Llei d’Urbanisme.*

*El tràmit d’informació pública va practicar-se mitjançant anuncis al diari El Punt, de data 24 de maig de 2012, al BOP de Girona número 106 d’1 de juny de 2012, i al tauler d’anuncis de la Corporació, no havent-se formulat al respecte cap al·legació ni reclamació.*

*Per tot el que s’ha exposat, vist el contingut dels informes incorporats a l’expedient i de conformitat amb el que disposen els articles 164.2 del Reglament de la Llei d’Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), i 119 del Text refós de la Llei d’Urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d’agost); ; la sotassignada Alcaldessa, proposo a la Junta de Govern Local l’adopció d’acord en els següents termes.*

*PRIMER.- Aprovar definitivament el “Projecte de reparcel·lació de la Unitat d’Actuació PA-16.1”, promogut per la companyia Instal·lacions Ramaderes Racosta, S.L i redactat per Xavier Frigola i Mercader, Enginyer de camins, i per Laura Corsunsky Zeitune, Advocada, el qual inclou, a l’empara del que determinen els articles 43. 1 i 3 del Text Refós de la Llei d’Urbanisme de Catalunya, el pagament substitutori en metàl·lic, a favor de l’Ajuntament, del valor equivalent de la cessió gratuïta del sòl corresponent al 10% de l’aprofitament urbanístic del sector, que s’ha fixat en 109.340€*

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.



**Ajuntament de  
Riudellots de la Selva**

*SEGON.- Aprovar la proposta de pagament que, en relació a l'import indicat, va formular la companyia promotora, mitjançant document del dia 25 d'octubre proppassat (Reg. Entrada núm. 4258, d'aquella data) i que compren els terminis següents:*

- 33% un cop aprovat definitivament el projecte d'urbanització, el projecte de reparcel·lació i atorgada la llicència d'obres per a ampliació de la depuradora.
- 33%: un cop aprovada la divisió poligonal, concedida la llicència d'obres i altres autoritzacions administratives per a l'execució de la xarxa d'evacuació d'aigües residuals i atorgades totes les llicències d'obres en curs de tramitació.
- 34% un cop atorgada la llicència ambiental i informat favorablement l'augment de cabal d'aigua del pou actual, que es tramita davant l'ACA.

*TERCER.- En tot cas, l'efectivitat de l'aprovació definitiva el "Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació PA-16.1, que s'ha disposat al paràgraf PRIMER anterior, restarà suspensivament condicionada a l'executivitat i vigència del Projecte d'urbanització en del mateix àmbit PA-16, actualment en tràmit.*

*QUART.- Notificar la present resolució als interessats i disposar l'expedició de la certificació prevista a l'article 128 del citat Text refós de la Llei d'Urbanisme, a efectes que es practiquin les corresponents inscripcions en el Registre de la Propietat, un cop aquesta hagi assolit fermesa en via administrativa.*

*CINQUÉ.- Publicar la present resolució en el web de l'Ajuntament, en compliment del que disposa l'article 8.5.c) del Text refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost)."*-----

Contra aquesta Resolució, que esgota la via administrativa, es pot interposar de manera alternativa recurs potestatiu de reposició, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la recepció d'aquesta notificació, davant la Junta de govern d'aquest Ajuntament, de conformitat amb els articles 116 i 117 de Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, i l'article 77 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i de Procediment de les Administracions Públiques de Catalunya, o recurs contenciós administratiu, davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Girona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a la recepció de la present notificació, d'acord amb el que estableix l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa. En el supòsit d'interposar recurs potestatiu de reposició, no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que el primer es resolgui expressament o sigui desestimat per silenci. **Tot això sense perjudici d'exercitar qualsevol altre recurs que s'estimi convenient.**

Riudellots de la Selva, 26 de novembre de 2013

M. Neus Jou i Marí  
Secretària municipal

**Firma vàlida**

Signat  
electrònicament per  
:CPISR-1 CMARIA  
NEUS JOU I MARÍ  
Data :2013.11.27  
08:28:42 CET

## 14.2. Acord aprovació definitiva Projecte de Reparcel·lació de la UA PA-16.2

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.



**Ajuntament de  
Riudellots de la Selva**

Registre Sortida: 2-2013-002186-1  
Data registre: 26/11/2013 12:36:11

Unitat: 1715010007\_2 - Ajuntament Riudellots de la Selva

Destinació: INSTAL·LACIONS RAMADERES RACOSTA



*RECIBUT 28/11/2013*

**INSTAL·LACIONS RAMADERES RACOSTA, S.L.**  
**Att. Legal representant**  
**Ctra. Nacional II, Km 706,50**  
**17457 – Riudellots de la Selva**

Ref. 01 11 006 005 2013 NOTIF 26112013 01 MF/TAG

Em plau comunicar-li que la Junta de govern de la Corporació, en sessió celebrada el proppassat dia 22 de novembre, va adoptar acord de conformitat amb els termes de la proposta que es transcriu íntegra i literalment a continuació: -----

**"PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SECTOR PA 16-2. APROVACIÓ DEFINITIVA**

*La Junta de Govern de la Corporació, en sessió celebrada el dia 4 de maig de 2012, va acordar aprovar inicialment el "Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació PA-16.2", presentat per la companyia Instal·lacions Ramaderes Racosta, S.L., i sotmetre'l a informació pública pel termini d'un mes, procedint alhora, a citar personalment a tots els que figuraven com a interessats a efectes d'audiència i presentació d'al·legacions.*

*Així mateix, es va acordar sol·licitar del Registre de la Propietat de Santa Coloma de Farners, informació sobre la titularitat i càrregues de totes les finques incloses en l'àmbit d'actuació urbanística, així com l'extensió de nota marginal de cadascuna, en aplicació de l'establert a l'article 131.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.*

*El tràmit d'informació pública va practicar-se mitjançant anuncis al diari El Punt, de data 24 de maig de 2012, al BOP de Girona número 106 d'1 de juny de 2012, i al tauler d'anuncis de la Corporació, no havent-se formulat al respecte cap al·legació ni reclamació.*

*L'indicat projecte de reparcel·lació, contempla al seu paràgraf "10. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS" l'aplicació del que determina l'art. 43 del text refós de la Llei d'Urbanisme i substituir la cessió, a favor de l'Ajuntament, del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic pel seu equivalent en metàl·lic, per un valor total de 203.060,00€ i materialitzant-ho de la següent manera:*

- Cessió en document notarial, a favor de l'Ajuntament, de la finca inscrita en el Registre de la Propietat de Sta. Coloma de Farners, al tom 2963, llibre 48 de Riudellots de la Selva, foli 217, finca 852, inscripció 3ª; valorada en 192.400,00€ i situada fora del sector PA 16-2.*
- Pagament en metàl·lic de la quantitat de 10.660,00€*

*Posteriorment, mitjançant document presentat en data 25 d'octubre proppassat (Reg. Entrada núm. 4258), la companyia promotora va acceptar fer efectiu íntegrament en metàl·lic el valor substitutori de la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector; es a dir, abonar a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva l'import total de la valoració abans*



**Ajuntament de  
Riudellots de la Selva**

indicada --203.060,00€--, que ja figura en el "QUADRE 1" D'ADJUICACIÓ DE FINQUES, del propi projecte de reparcel·lació.

Per tot el que s'ha exposat, vist el contingut dels informes incorporats a l'expedient i de conformitat amb el que disposen els articles 164.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), i 119 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost); ; la sotasignada Alcaldessa, proposo a la Junta de Govern Local l'adopció d'acord en els següents termes.

**PRIMER.-** Donar per modificat el "Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació PA-16.2", promogut per la companyia Instal·lacions Ramaderes Racosta, S.L i redactat per Xavier Frigola i Mercader, Enginyer de camins, i per Laura Corsunsky Zeitune, Advocada, i deixar sense efecte els punts 1, 2 i 3 del seu paràgraf 10, titulat "CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS", que es refereixen a la materialització de la cessió gratuïta del sòl corresponent al 10% d'aprofitament, part mitjançant la cessió d'un terreny situat fora del sector (finca inscrita al Registre de la Propietat de Sta. Coloma de Farners, al tom 2963, llibre 48 de Riudellots de la Selva, foli 217, finca 852, inscripció 3ª; valorada en 192.400,00€) i part mitjançant pagament en metàl·lic de l'import de 10.660,00€.

**SEGON.-** Aprovar definitivament el "Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació PA-16.2", amb la modificació que s'ha detallat al paràgraf precedent, el qual inclou el pagament substitutori en metàl·lic, a favor de l'Ajuntament, de la quantitat de 203.060€, com a valor equivalent al de la cessió gratuïta del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, a l'empara del que determinen els articles 43. 1 i 3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i això.

**TERCER.-** Aprovar la proposta de pagament que, en relació a l'import indicat, va formular la companyia promotora, mitjançant document del dia 25 d'octubre proppassat (Reg. Entrada núm. 4258, d'aquella data) i que compren els terminis següents:

- 33% un cop aprovat definitivament el projecte d'urbanització, el projecte de reparcel·lació i atorgada la llicència d'obres per a ampliació de la depuradora. ✓
- 33%: un cop aprovada la divisió poligonal, concedida la llicència d'obres i altres autoritzacions administratives per a l'execució de la xarxa d'evacuació d'aigües residuals i atorgades totes les llicències d'obres en curs de tramitació.
- 34% un cop atorgada la llicència ambiental i informat favorablement l'augment de cabal d'aigua del pou actual, que es tramita davant l'ACA.

**QUART.-** En tot cas, l'efectivitat de l'aprovació definitiva el "Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació PA-16.2, restarà suspensivament condicionada a l'executivitat i vigència del Projecte d'urbanització en del mateix àmbit PA-16, actualment en tràmit.

**CINQUÈ.-** Notificar la present resolució als interessats i disposar l'expedició de la certificació prevista a l'article 128 del citat Text refós de la Llei d'Urbanisme, a efectes que es practiquin les corresponents inscripcions en el Registre de la Propietat, un cop aquesta hagi assolit fermesa en via administrativa.



**Ajuntament de  
Riudellots de la Selva**

*SISE.- Publicar la present resolució en el web de l'Ajuntament, en compliment del que disposa l'article 8.5.c) del Text refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost)."* -----

Contra aquesta Resolució, que esgota la via administrativa, es pot interposar de manera alternativa recurs potestatiu de reposició, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la recepció d'aquesta notificació, davant la Junta de govern d'aquest Ajuntament, de conformitat amb els articles 116 i 117 de Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, i l'article 77 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i de Procediment de les Administracions Públiques de Catalunya, o recurs contenciós administratiu, davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Girona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a la recepció de la present notificació, d'acord amb el que estableix l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa. En el supòsit d'interposar recurs potestatiu de reposició, no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que el primer es resolgui expressament o sigui desestimat per silenci. Tot això sense perjudici d'exercitar qualsevol altre recurs que s'estimi convenient.

Riudellots de la Selva, 26 de novembre de 2013

M. Neus Jou i Marí  
Secretària municipal

**Firma vàlida**

Signat  
electrònicament per  
:CFISR-1 COMARIA  
NEUS JOU I MARÍ  
Data :2013.11.27  
08:28:43 CET

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

### 14.3. informe CTUG de 18/12/2018.

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

DOCUMENT RESOL	ÒRGAN SERVEIS DE SUPORT A SECRETARIA	REFERÈNCIA E2019000213
Codi Segur de Verificació: 653e9182-658d-48fd-b945-053eba503612 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2019_4003710 Data d'impressió: 22/01/2019 10:26:19 Pàgina 1 de 7		SIGNATURES Cap signatura aplicada

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori  
i Sostenibilitat

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori  
i Sostenibilitat

SCUQ/O0312/2018 / 067503 / G/3554304

CU: 20  
Expedient: 2018 / 067503 / G

**La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 18 de desembre de 2018, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :**

**Objecte**

Unificar en una sola clau urbanística tot el sòl destinat a una activitat industrial i adaptar els criteris d'alçada reguladora màxima a les necessitats productives de la indústria, per tal de millorar la funcionalitat de les instal·lacions existents.

**Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

L'empresa Friselve precisa expandir la seva activitat empresarial del sector porcí d'escorxador i sala d'especejament, per tal de garantir la seva continuïtat.

Actualment es troba ubicada en una parcel·la al polígon industrial situat al nord-oest del nucli urbà de Riudellots, limitada a l'oest per l'autovia A2, al nord per altres indústries del polígon industrial de Ponent, en sòl urbà consolidat, a l'est pel carrer Arboç i al sud per sòl no urbanitzable agrícola.

L'àmbit d'actuació abasta una superfície total de 26.080 m<sup>2</sup>, dels quals 655 m<sup>2</sup> corresponen a sistema viari i 25.425 m<sup>2</sup> són sòls d'aprofitament privat. Dels sòls d'aprofitament privat, 8.349 m<sup>2</sup> es troben en sòl urbà consolidat, a la zona industrial UA4 (Polígon industrial de ponent, 2a categoria), i 17.076 m<sup>2</sup> es troben en sòl actualment classificat d'urbà no consolidat dins de la Unitat d'actuació n° 16.

La proposta es concreta en unificar en una sola clau urbanística tot el sòl destinat a aquesta activitat, sense incrementar l'aprofitament de la finca resultant, establint una parcel·la única i indivisible.

Es manté la delimitació del polígon d'actuació urbanística PA-16, amb l'objecte de completar les obres d'urbanització en execució i la cessió del 10% de l'aprofitament.

Així mateix, la modificació proposa també adaptar la normativa referent a l'alçada reguladora màxima del sector a la regulació existent en altres polígons industrials del municipi per tal de millorar la funcionalitat de les instal·lacions existents. Es proposa mantenir l'alçada màxima de 12 m, sense fixació específica del número de plantes, si bé es podrà superar sempre que sigui necessari per al procés de fabricació i es justifiqui, sense superar els 18m d'alçada total.



Atès que els paràmetres urbanístics del sector UA16 són diferents respecte a la porció de sòl existent en el Polígon Industrial en sòl urbà, amb clau UA4, es fa necessària unificar aquesta normativa als efectes de garantir una correcta execució de les futures edificacions.

1

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://ruteccionsdeiselva.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

	Doc original signat per: CPISR-1 C Sonia Botanul Serrat 14/01/2019	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a>	Data creació còpia: 14/01/2019
		Original electrònic / Còpia autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 	Data caducitat còpia: 14/01/2022 Pàgina 1 de 7
0S6X695P9SUR8HNSINJQRYO2ZCC17R1N			

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.



Les finques on es desenvolupa l'activitat tenen una regulació normativa diferent i per tant dificulta les possibilitats d'expansió de l'empresa atès que l'edificabilitat no es troba uniformement repartida.

**PLANEJAMENT VIGENT**

**PLANEJAMENT PROPOSAT**

Zonificació	Zona Industrial UA4 ( Polígon Industrial de Ponent) 2a categoria	Zona PA16. Industrial	Zona PA16. Industrial
Superfície sòl	8.349m <sup>2</sup>	17.076m <sup>2</sup>	25.425m <sup>2</sup>
Ocupació %	79,93%	82,41%	68,16%
Edificabilitat	1m <sup>2</sup> sòl/m <sup>2</sup> sòl	0,8321m <sup>2</sup> sòl/m <sup>2</sup> sòl	0,8872m <sup>2</sup> sòl/m <sup>2</sup> sòl
Sostre total	8.349	14.209,06	22.558,06
Ocupació total	6.673	10.657,58	17.330,58

La documentació aportada consta de memòria i normes urbanístiques i annexes, i documentació gràfica.

**Planejament vigent**

**Planejament territorial**

Segons el Pla Territorial Parcial de les comarques gironines, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC de 15 d'octubre de 2010, l'àmbit objecte de modificació s'inclou dins del sistema d'assentaments, en els teixits de nuclia històrica i les seves extensions.

**Planejament urbanístic**

El Pla director urbanístic del Sistema Urbà de Girona, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 29 de juliol de 2010 i publicat al DOGC de data 1 de setembre de 2010 i correcció d'errada al DOGC de 6 de setembre de 2010.

Les Normes Subsidiàries tipus A i tipus B, aprovades definitivament en data 19 de maig de 1999 i publicades el 2 d'agost de 1999, inclouen una part dels terrenys ocupats per Frisela com a sòl urbà dins del polígon industrial de Ponent i l'altra part dins d'una unitat d'actuació UA 16. El Text Refós de la normativa de les NNSS de Riudellots de la Selva, el qual en va donar conformitat la CTUG en data 20 d'abril de 2006, regula en l'article 89 la Unitat d'Actuació Discontínua del Polígon de Ponent 4, i remet els paràmetres reguladors als establerts a l'annex de la normativa. L'apartat 2.2 de l'Annex de la normativa estableix els paràmetres reguladors concrets pel Polígon industrial de Ponent UA4:

Segona categoria: indústria en filera; parcel·la mínima 1.500 m<sup>2</sup>; façana mínima 25 m; edificabilitat 1 m<sup>2</sup>sòl/m<sup>2</sup>sòl; volum màxim 9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; alçada màxima 12 m sense fixació especificada del número de plantes; aparcament 1plaça/150 m<sup>2</sup> construïts; separacions 5m vial, 4m llinda posterior; usos: Industrial, comercial, oficines, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, esportiu, a la façana i altres activitats que elaborin productes acabats, o venda que precisin d'espais per a exposició a situar en façana.

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA  
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a  
<https://riudellotsdelaselva.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



Doc original signat per:  
CPSR-1 C Sonia Botarull  
Semra 14/01/2019

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



0S6X695P9SUR8HNSINJQRYO2ZCX17R1N

Data creació còpia:  
14/01/2019  
Data caducitat còpia:  
14/01/2022  
Pàgina 2 de 7

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

La Modificació de les Normes Subsidiàries al sector UA16, aprovada definitivament per la CTUG el 21 de novembre de 2007 i publicada el 31 de gener de 2008, per tal de canviar el límit de ponent de la UA16 per ajustar-lo al límit d'afectació del projecte de Desdoblament de la NII aprovat definitivament i en fase d'execució, excloent les edificacions existents amb façana a la carretera NII de la situació de fora d'ordenació. Es proposava també la divisió de la UA 16 en dos polígons d'actuació independents coincidents amb els dos propietaris inclosos en l'àmbit.

La Modificació de les Normes Subsidiàries al sector UA16, aprovada definitivament per la CTUG el 4 de febrer de 2016 i publicada el 7 de març de 2016, per tal d'unificar en un sector el polígon d'actuació urbanística de la UA-16 i clarificar i unificar la normativa del sector. S'estableix la següent regulació de la zona industrial PA-16, que correspon a la totalitat de la zona industrial inclosa dins l'àmbit de la UA16, amb una tipologia d'edificació aïllada i les següents condicions de parcel·lació: superfície mínima, 1.500 m<sup>2</sup>; façana mínima, 25 m.; nombre màxim de parcel·les, 2 unitats. Les condicions d'edificació establertes són, entre altres: alçada màxima, 12 m sense fixació específica del nombre de plantes; ocupació màxima de parcel·la, 62,41%; edificabilitat màxima 0,8321m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl. S'estableix el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i l'obligatorietat de la cessió del 10% de 'aprofitament urbanístic del sector.

En l'acord d'aprovació definitiva s'indicava que en el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística PA-16 es donarà compliment a les referències legislatives de l'informe de la Secció d'Activitats Radioactives i Extractives i Energia de data 29 de juny de 2015. Així mateix s'indicava que caldria tenir en compte, d'acord amb l'informe de la *Direcció General de Carreteres del Ministerio de Fomento* de data 6 d'octubre de 2015, el que en resulti de l'estudi de delimitació del tram urbà en aplicació del que especifica l'article 48 de la Llei 37/2015, de 29 de setembre de carreteres que fixarà de manera definitiva la línia límit d'edificació així com les zones de domini públic i de servitud, i, que segons l'esmentat informe, no ha acabat la tramitació.

**Tramitació municipal**

Aprovació inicial:		07.05.2018
Informació pública:	BOP núm. 101	25.05.2018
	el Punt Avui	24.05.2018
	WEB i tauler d'anuncis	SI
Aprovació provisional:		17.09.2018

Durant el període d'exposició pública no s'han presentat al·legacions.

**Informes**

La *Direcció General de Aviació Civil* en data 9 d'agost del 2018 informa favorablement la Modificació pel que fa a servituds aeronàutiques, amb les condicions exposades en l'informe, sempre i quan les construccions proposades o objectes fixes (pals, antenes, rètols, etc) no vulnerin les esmentades servituds.

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.



AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA  
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://riudelotsdelaselva.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



Doc original signat per:  
CPISR-1 C Soñia Botarull  
Serrat 14/01/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0S6X695P9SUR8HNSINJQRYO2ZCX17R1N

Data creació còpia:  
14/01/2019  
Data caducitat còpia:  
14/01/2022  
Pàgina 3 de 7

DOCUMENT RESOL	ÒRGAN SERVEIS DE SUPORT A SECRETARIA	REFERÈNCIA E2019000213
Codi Segur de Verificació: 653e9182-658d-48fd-b945-053eba503612 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2019_4003710 Data d'impressió: 22/01/2019 10:26:19 Pàgina 4 de 7		SIGNATURES Cap signatura aplicada

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori  
i Sostenibilitat

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori  
i Sostenibilitat

SCUG:00312/2018 / 067503 / G/3554304

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

La *Direcció General de Carreteres del Ministerio de Fomento* emet informe de data 6 de juny de 2018, indicant que la línia límit d'edificació va quedar fixada pel planejament a 18,5m a l'aresta exterior de la calçada de l'autovia A-2, amb l'informe favorable d'aquesta demarcació que en el seu dia va motivar l'inici del corresponent expedient de modificació de la mateixa, tràmit que no ha estat acabat. L'informe s'emet amb caràcter favorable amb les següents prescripcions:

- Sobre el marc normatiu en matèria de carreteres estatals, dona trasllat de la normativa sectorial d'aplicació.
- Sobre la delimitació del tram urbà: cal redactar i aprovar l'estudi de delimitació del tram urbà en aplicació de l'especificat en l'article 48 d'ela Llei de carreteres, en el qual es fixarà la línia límit d'edificació, així com les zones de domini públic i de servitud de manera definitiva.
- Sobre l'activitat a desenvolupar en l'entorn de les carreteres estatals: cal tenir en compte les limitacions en zona d'afecció de carreteres de titularitat estatal, així com la necessitat d'obtenció d'autorització de l'òrgan titular de la mateixa. Les activitats hauran de complir l'establert a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental, de manera que no s'afecti al normal funcionament de l'autovia.
- Sobre el planejament derivat: quan els projectes que es desenvolupin incloguin sòls que quedin dins de les zones de protecció de les carreteres estatals, caldrà sol·licitar autorització a la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya i preveure aquells aspectes relacionats amb el disseny de la xarxa d'il·luminació pública i/o mesures correctores dels impactes visual i acústic.

#### Normativa

El document conté apartat normatiu amb un únic article que modifica l'article 99-UA-16.

#### Valoració de l'expedient

Anалitzada la documentació tramesa, es constata la incongruència que una única activitat estigui regulada amb dues claus diferents, pel que es fa necessari unificar els paràmetres als efectes de garantir una correcta execució de les futures edificacions.

Amb aquest objectiu, el document refon els paràmetres de la clau UA4 i de la UA16, sense que es produeixi increment d'aprofitament.

Així mateix, es manté el polígon d'actuació amb l'objecte de completar les obres d'urbanització en execució i la cessió del 10% de l'aprofitament. No obstant, caldria completar la fitxa normativa amb el quadre de superfícies de l'àmbit, amb la part corresponent a sistemes i a zones, amb la classificació del sòl, que en estar pendent de cessions serà de sòl urbà no consolidat, i amb el sistema d'actuació. D'altra banda, al document es detecta informació contradictòria que caldria aclarir, ja que a l'apartat 7.2 de la memòria es posa de manifest que les obres d'urbanització estan executades pendents de recepció, quan a la normativa diu que manca completar les obres d'urbanització.

Pel que fa a la constitució d'una parcel·la única i indivisible es valora favorablement ja que completarà l'oferta tipològica al municipi, que ja compleix amb gran nombre de parcel·les per a petites i mitjanes empreses, i en un emplaçament proper a les infraestructures.

4



Doc original signat per:  
CP15R-1 C. Sonia Bofarull  
Signat 14/01/2019

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



0S6X695P9SUR8HNSINJQRYO2ZCX17R1N

Data creació còpia:  
14/01/2019  
Data caducitat còpia:  
14/01/2022  
Pàgina 4 de 7

AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA  
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a  
<https://riudellotsdelaselva.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.



DOCUMENT RESOL	ÒRGAN SERVEIS DE SUPORT A SECRETARIA	REFERÈNCIA E2019000213
Codi Segur de Verificació: 653e9182-658d-48fd-b945-053eba503612 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2019_4003710 Data d'impressió: 22/01/2019 10:26:19 Pàgina 5 de 7		SIGNATURES Cap signatura aplicada

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

D'altra banda, pel que fa a la proposta de permetre superar l'alçada màxima de 12m, fins a un màxim de 18m, si bé es valora favorablement, tant per posar-ho en coherència amb el regulat d'altres punts del municipi, com per considerar que una parcel·la de grans dimensions és el lloc idoni per admetre regulacions específiques per adequar-se a necessitats funcionals i productives, caldria aclarir el redactat, ja que no queda clar si es podria arribar a consolidar tota l'edificació amb 18m d'alçada o únicament es refereix a elements tècnics.

En tot cas, es considera que es pot admetre un increment de l'alçada, sempre i quan no es produeixin afectacions a tercers. Per tant, en cas que aquest paràmetre sigui d'aplicació a tota l'edificació, caldria establir com a condicionant que les separacions mínimes a límits d'aquells volums amb alçades superiors a 12m s'incrementarà en 1m per cada metre més d'alçada que s'assoleixin per sobre dels 12m, per tal que no es produeixin afectacions a tercers, i per tal de reduir l'impacte paisatgístic.

Així mateix, caldria fixar un percentatge màxim d'ocupació amb aquesta alçada màxima de 18m, amb el benentès que aquest percentatge ha d'estar inclòs dintre de l'ocupació màxima del 68,16% que fixa el document, així com també establir la necessitat d'incorporar criteris d'integració paisatgística de relació dels volums de major alçada amb l'entorn.

El document manté la regulació pel que fa al nombre de plantes, a la que no estableix limitació, no obstant, en mantenir-se el sostre màxim, es considera que no es produeix increment d'aprofitament.

Pel que fa als usos admesos, cal definir i especificar a què es refereix l'ús especial NII, tal i com ja es fa a la regulació de la zona UA4.

Es detecta una errada en el volum màxim, en el sentit que on diu 9.000 m<sup>2</sup> m<sup>3</sup> /m<sup>2</sup>, ha de dir 9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

En un altre ordre de coses, d'acord amb el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona, els terrenys que afronten amb la A-II tenen una proposta d'actuació de "*Façanes urbanes d'especial atenció paisatgística*", segons s'estableix al plànol d'ordenació d'àmbits d'intervenció paisatgística, O.5.1, que d'acord amb l'article 6.7 es defineixen com aquells fronts de façana situats a les franges exteriors o travesseres urbanes dels nuclis urbans, actuals o previstos, que per la seva elevada exposició visual poden ser significatives per a la qualitat paisatgística del seu entorn. Les franges delimitades com a façana urbana d'especial atenció paisatgística s'hauran de destinar necessàriament a zona verda, que s'haurà de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística i d'apantallament de les noves edificacions, prioritzant la utilització de la vegetació i la creació de microrrelleus enjardinats, amb espècies i patrons similars als existents a la zona, com a elements d'apantallament.

Es recorda que en les zones urbanes d'especial atenció paisatgística que afectin a sòls urbans, els Ajuntaments han d'aprovar plans especials d'adequació paisatgística de les edificacions situades en les franges exteriors del nucli urbà

Per últim, pel que fa als informes:

5

	Doc. original signat per: CPI5R-1 C. Sonia Boterut Serrat 14/01/2019	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a>	Data creació còpia: 14/01/2019
		Original electrònic / Còpia autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0S6X695P9SUR8HNSINJQRYO2ZCX17R1N	Data caducitat còpia: 14/01/2022 Pàgina 5 de 7

DOCUMENT RESOL	ÒRGAN SERVEIS DE SUPORT A SECRETARIA	REFERÈNCIA E2019000213
Codi Segur de Verificació: 653e9182-658d-48fd-b945-053eba503612 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2019_4003710 Data d'impressió: 22/01/2019 10:26:19 Pàgina 6 de 7		SIGNATURES Cap signatura aplicada

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori  
i Sostenibilitat

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori  
i Sostenibilitat

SCUG/O0312/2018 / 087503 / 01/3554304

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

- S'han incorporat, tant normativa com gràficament, les determinacions de l'informe de la *Direcció General de Aviación Civil*, de 9 d'agost del 2018.
- D'acord amb l'informe de la *Direcció General de Carreteras del Ministerio de Fomento* de data 6 de juny de 2018, cal redactar i aprovar l'estudi de delimitació del tram urbà en aplicació de l'especificat en l'article 48 de la Llei de carreteres, en el qual es fixarà la línia límit d'edificació, així com les zones de domini públic i de servitud de manera definitiva. En aquest mateix sentit va informar aquest organisme 6 d'octubre de 2015, en relació amb la Modificació de les Normes Subsidiàries al sector UA16, aprovada definitivament per la CTUG el 4 de febrer de 2016, aspecte que va quedar recollir a l'acord d'aprovació definitiva de la CTUG.
- Indicar a l'Ajuntament que en el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística PA-16 es donarà compliment a les referències legislatives de l'informe de la Secció d'Activitats Radioactives i Extractives i Energia de data 29 de juny de 2015, tal i com també va establir l'acord de la CTUG el 4 de febrer de 2016 en relació amb la Modificació de les Normes Subsidiàries al sector UA16.

#### Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març) i la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

#### Acord

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació del Text refós de les Normes subsidiàries en el sector Friselve UA4-PA16, de Riudellots de la Selva, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Cal completar la fitxa normativa amb el quadre de superfícies de l'àmbit, la classificació del sòl, que en estar pendent de cessions serà de sòl urbà no consolidat, i concretar el sistema d'actuació.

6

	Doc original signat per: CPISR-1 C Sonia Bofarull Serrat 14/01/2019	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a>	Data creació còpia: 14/01/2019
		Original electrònic / Còpia autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 	Data caducitat còpia: 14/01/2022 Pàgina 6 de 7

0S6X695P9SUR8HNSINJQRYO2ZCX17R1N

AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA  
Aquest document és una còpia simple del document original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://riudellotsdelaselva.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.



DOCUMENT RESOL	ÒRGAN SERVEIS DE SUPORT A SECRETARIA	REFERÈNCIA E2019000213
Codi Segur de Verificació: 653e9182-658d-48fd-b945-053eba503612 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2019_4003710 Data d'impressió: 22/01/2019 10:26:19 Pàgina 7 de 7		SIGNATURES Cap signatura aplicada

- 1.2 Pel que fa a l'alçada màxima, cal establir com a condicionant que, en cas que aquest paràmetre sigui d'aplicació a tota l'edificació, les separacions mínimes a límits d'aquells volums amb alçades superiors a 12 m s'incrementarà en 1 m per cada metre més d'alçada que s'assoleixin per sobre dels 12 m, per tal que no es produeixin afectacions a tercers, i per tal de reduir l'impacte paisatgístic. Així mateix, caldria fixar un percentatge màxim d'ocupació amb l'alçada màxima de 18 m, amb el benentès que aquest percentatge ha d'estar inclòs dintre de l'ocupació màxima del 68,16% que fixa el document, així com també establir la necessitat d'incorporar criteris d'integració paisatgística de relació dels volums de major alçada amb l'entorn.
- 1.3 Cal establir criteris per a la franja delimitada com a façana urbana d'especial atenció paisatgística segons el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona. Es recorda que en les zones urbanes d'especial atenció paisatgística que afectin a sòls urbans, els Ajuntaments han d'aprovar plans especials d'adequació paisatgística de les edificacions situades en les franges exteriors del nucli urbà
- 1.4 Cal definir les especificitats de l'ús "especial NII", tal i com ja es fa a la regulació de la zona UA4.
- 1.5 Cal corregir l'errada en el volum màxim, en el sentit que ha de dir 9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- 1.6 D'acord amb l'informe de la *Direcció General de Carreteres del Ministerio de Fomento* de data 6 de juny de 2018, cal redactar i aprovar l'estudi de delimitació del tram urbà en aplicació de l'especificat en l'article 48 d'ela Llei de carreteres, en el qual es fixarà la línia límit d'edificació, així com les zones de domini públic i de servitud de manera definitiva.
- 1.7 Indicar a l'Ajuntament que en el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística PA-16 es donarà compliment a les referències legislatives de l'informe de la Secció d'Activitats Radioactives i Extractives i Energia de data 29 de juny de 2015, tal i com va quedar recollit a l'acord de la CTUG el 4 de febrer de 2016 en relació amb la Modificació de les Normes Subsidiàries al sector UA16.
- 2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Girona

7

	Doc original signat per: CPISR-1 C Sonia Bufanut Serrat 14/01/2019	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a>	Data creació còpia: 14/01/2019
		Original electrònic / Còpia autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 	Data caducitat còpia: 14/01/2022 Pàgina 7 de 7

056X695P9SUR8HNSINJQRYO2ZCX17R1N

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

**14.4. Resolució d'Alcaldia de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva de 27/05/2019 al Text Refós presentat en data 19/03/2019**

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.



Ajuntament de  
**Riudellots de la Selva**

**FRISELVA, SA.**  
**CTRA NII, Km.706,50**  
**17457 RIUDELLOTS DE LA SELVA**

## **NOTIFICACIÓ**

Per la present li comunico que l'Alcaldia-Presidència de la Corporació ha dictat la resolució que es transcriu íntegrament i literalment a continuació:

### **RESOLUCIÓ DE L'ALCALDIA**

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA. UNIFICACIÓ DE NORMATIVA SECTOR FRISELVA. TRASLLAT INFORME TÈCNIC.

Vist que la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió celebrada el dia 18 de desembre de 2018, va acordar aprovar definitivament la Modificació del Text refós de les Normes subsidiàries en el sector Friselva UA4-PA16, de Riudellots de la Selva, i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per aquest Ajuntament, que incorpori les prescripcions següents (E2019000213 de 15/01/2019):

- 1.1 Cal completar la fitxa normativa amb el quadre de superfícies de l'àmbit, la classificació del sòl, que en estar pendent de cessions serà de sòl urbà no consolidat, i concretar el sistema d'actuació.
- 1.2 Pel que fa a l'alçada màxima, cal establir com a condicionant que, en cas que aquest paràmetre sigui d'aplicació a tota l'edificació, les separacions mínimes a límits d'aquells volums amb alçades superiors a 12 m s'incrementarà en 1 m per cada metre més d'alçada que s'assoleixin per sobre dels 12 m, per tal que no es produeixin afectacions a tercers, i per tal de reduir l'impacte paisatgístic. Així mateix, caldria fixar un percentatge màxim d'ocupació amb l'alçada màxima de 18 m amb el benentès que aquest percentatge ha d'estar inclòs dintre de l'ocupació màxima del 68,16% que fixa el document, així com també establir la necessitat d'incorporar criteris d'integració paisatgística en relació dels volums de major alçada amb l'entorn.
- 1.3 Cal establir criteris per a la franja delimitada com a façana d'especial atenció paisatgística segons el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona. Es recorda que en les zones urbanes d'especial atenció paisatgística que afectin a sòls urbans, els Ajuntaments han d'aprovar plans especials d'adequació paisatgística de les edificacions situades en les franges exteriors del nucli urbà.
- 1.4 Cal definir les especificitats de l'ús "especial NII", tal com ja es fa a la regulació de la zona UA4.
- 1.5 Cal corregir l'errada en el volum màxim, en el sentit que ha de dir 9m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.



## Ajuntament de Riudellots de la Selva

- 1.6 D'acord amb l'informe de la Direcció General de Carreteres del Ministerio de Fomento de data 6 de juny de 2018, cal redactar i aprovar l'estudi de delimitació del tram urbà en aplicació de l'especificat en l'article 48 de la Llei de carreteres, en el qual es fixarà la línia límit d'edificació, així com les zones de domini públic i de servitud de manera definitiva."
- 1.7 Indicar a l'Ajuntament que en el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística PA-16 es donarà compliment a les referències legislatives de l'informe de la Secció d'Activitats Radioactives i Extractives i Energia de data 29 de juny de 2015, tal i com va quedar recollit a l'acord de la CTUG el 4 de febrer de 2016 en relació amb la Modificació d les Normes Subsidiàries al sector UA-16.

Mitjançant escrit de data 17 de gener de 2019, per part d'aquest Ajuntament es va donar trasllat a la companyia mercantil FRISELVA, SA, del contingut de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (S20190000156).

Vist que el dia 19 de març de 2019 va tenir entrada al registre de documents d'aquest Ajuntament (E2019001623), el Text refós de la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva. Unificació de normativa sector Friselva, redactat per Solé Roman arquitectes; per a la seva verificació per part d'aquest Ajuntament.

Vist l'informe emès pels serveis tècnics municipals, el dia 6 de maig propassat, el contingut del qual es transcriu íntegrament a continuació:

NÚM EXPEDIENT:	<b>629/2017</b>
ID REGISTRE:	E2019001623
DATA REGISTRE:	19/03/2019
SOL·LICITANT:	Miquel Ramió Costa
ADREÇA:	Carretera Nacional II, 706.5 km RIUDELLOTS DE LA SELVA 17457
SOL·LICITUD:	Es tingui per presentat la documentació del Text Refós de les NNSS sectorA4-PA16

### "Antecedents

*La modificació puntual de les NNSS de Planejament de Riudellots de la Selva va ser aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 18 de desembre de 2018, supeditant la publicació en el DOGC i conseqüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori una sèrie de prescripcions.*

*La persona sol·licitant ha presentat el referit document.*

### Objectius de la Modificació puntual:

*Unificació de la normativa de les parcel·les industrials on es desenvolupa l'activitat de la mercantil Friselva i nova regulació de l'alçada reguladora màxima de la zona.*

### Valoració de la documentació presentada

*Un cop analitzat si el contingut de la documentació presentada s'ajusta a les prescripcions de l'acord de la CTU de Girona emeto les següents consideracions:*



## Ajuntament de Riudellots de la Selva

**Prescripció 1.1** "Cal completar la fitxa normativa amb el quadre de superfícies de l'àmbit, la classificació del sòl, que en estar pendent de cessions serà de sòl urbà no consolidat, i concretar el sistema d'actuació".

En referència a aquesta prescripció i analitzant el document presentat s'observa el següent:

- No consta inscrita a nom de l'Ajuntament la vialitat inclosa en l'àmbit.
- Per altra banda, en virtut d'acord de data 22/11/2013 de la Junta de Govern, per a la recepció de les obres d'urbanització cal la cessió de la porció del carrer urbanitzada que queda en sòl no urbanitzable la qual tampoc s'ha cedit.
- Cal justificar la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic sens perjudici dels acords, incorporats al document, de la Junta de Govern de 22/11/2013 d'aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació PA 16-1 i PA 16-2. Per altra banda per seguretat jurídica cal concretar el contingut de l'article 1.2 de la Normativa proposada quan es refereix a un calendari respecte la cessió del 10% de l'aprofitament.
- Pel que fa al sistema d'actuació es fixa el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació urbanística. Cal aclarir si cal formular una nova reparcel·lació.
- Cal corregir la informació contradictòria que es detecta: En el punt 2 "Objectius" de l'apartat 1. "Delimitació i objectius" de l'article 99 "UA-16" de la Normativa diu que cal completar les obres d'urbanització en execució. Per altra banda es diu, en l'apartat 7.2 de la memòria que estan acabades i pendent de recepcionar.
- Cal modificar l'articulat de l'article 99 1.2 de la normativa proposada atès que: (a) fan referència a unes cessions de terrenys al polígon Llevant que no formen part de la UA-16, (b) no estan cedits els terrenys destinats a vialitat, (c) no es justifica el compliment ni es concreta el calendari que passa a ser normatiu (previst en els projectes de reparcel·lació referits) i (d) cal definir quines són les obres d'urbanització que estan en execució.

### 1.2. Objectius

Atès que ja s'han cedit els terrenys destinats a espai públic que es necessitaven en el polígon Llevant per tal de donar continuïtat als recorreguts verds entre la zona de la font existents i el nou parc creat a la llera de l'Onyar i atès que ja s'han cedit els terrenys destinats a vialitat, l'objectiu del sector serà completar la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el calendari previst en els projectes de Reparcel·lació PA-16-1 i PA-16-2 aprovats definitivament en data 22/11/2013 i completar les obres d'urbanització en execució.

**Prescripció 1.2** "Pel que fa a l'alçada màxima, cal establir com a condicionant que, en cas que aquest paràmetre sigui d'aplicació a tota l'edificació, les separacions mínimes a límits d'aquells volums amb alçades superiors a 12 m s'incrementarà en 1 m per cada metre més d'alçada que s'assoleixin per sobre dels 12 m, per tal que no es produeixin afectacions a tercers, i per tal de reduir l'impacte paisatgístic. Així mateix, caldria fixar un percentatge màxim d'ocupació amb l'alçada màxima de 18 m amb el benentès que aquest percentatge ha d'estar



## Ajuntament de Riudellots de la Selva

*inclòs dintre de l'ocupació màxima del 68,16% que fixa el document, així com també establir la necessitat d'incorporar criteris d'integració paisatgística en relació dels volums de major alçada amb l'entorn.*

*En referència a aquest punt el document presentat estableix*

**Alçada màxima:** 12 m (dotze metres)  
sense fixació específica del número de plantes. Es podrà superar sempre que sigui necessari per al procés de fabricació i es justifiqui. Es permetrà elevar per sobre aquesta alçada reguladora màxima la coberta definitiva de l'edifici, amb inclinació no superior al 10%, les caixes d'escala i cambres de màquines dels ascensors, dipòsits d'aigua i torres de condicionament d'aire o d'evaporació que no superaran mai els 15m, els tubs de xemeneies i els seus acabaments amb l'alçada necessària, les baranes de terrat sense superar els 1,50 m, les armadures de ferro per a anuncis, antenes i parallamps i tot altre tipus de construcció de característiques semblants que l'ajuntament, en cada cas, estimi convenient, a sol·licitud de l'interessat. En cap dels casos se superaran els 18 m d'alçada total. Aquest paràmetre no es d'aplicació a tota l'edificació, només als elements descrits anteriorment.

*No es dona compliment a la prescripció d'urbanisme atès que el redactat de la normativa segueix permetent superar l'alçada màxima sense fixar els condicionants que demana la CTU d'augmentar la separació i limitar l'ocupació de la part que superi l'alçada màxima.*

**Prescripció 1.3.** *"Cal establir criteris per a la franja delimitada com a façana d'especial atenció paisatgística segons el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona. Es recorda que en les zones urbanes d'especial atenció paisatgística que afectin a sòls urbans, els Ajuntaments han d'aprovar plans especials d'adequació paisatgística de les edificacions situades en les franges exteriors del nucli urbà."*

*El document presentat exposa, atès que ja té la façana a l'autovia A2 totalment consolidada, que no procedeix establir nous paràmetres al respecte.*

**Prescripció 1.4.** *"Cal definir les especificitats de l'ús "especial NII", tal com ja es fa a la regulació de la zona UA4."*

*La Normativa proposada fixa que a la façana de la carretera N-II solament es permetrà la localització d'aquelles activitats que, dins d'aquelles categories, es dediquen a l'elaboració de productes acabats o a la venda que necessiten espais per exposició per situar a façana.*

*Amb aquesta normativa quedarà en situació d'ús disconforme tota activitat, amb façana a la carretera N-II, que no necessita espais per exposició.*

*Si es pretén admetre diferents activitats en la parcel·la cal establir el nombre màxim d'establiments per parcel·la.*

**Prescripció 1.5.** *"Cal corregir l'errada en el volum màxim, en el sentit que ha de dir 9m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.*



## Ajuntament de Riudellots de la Selva

*S'ha corregit l'errada que deia volum màxim 9.000m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Diu 9m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.*

**Prescripció 1.6.** *"D'acord amb l'informe de la Direcció General de Carreteres del Ministerio de Fomento de data 6 de juny de 2018, cal redactar i aprovar l'estudi de delimitació del tram urbà en aplicació de l'especificat en l'article 48 de la Llei de carreteres, en el qual es fixarà la línia límit d'edificació, així com les zones de domini públic i de servitud de manera definitiva."*

*No s'ha fet el referit estudi.*

*La Modificació puntual en tràmit i la fixació de la línia d'edificació a 18,5m ha estat informada per Carreteres de forma favorable amb prescripcions: Redactar i aprovar l'estudi de delimitació del tram urbà en aplicació de l'especificat en l'article 48 de la Llei de Carreteres, en el qual es fixarà la línia límit d'edificació, així com zones de domini públic i de servitud de manera definitiva.*

*Tant la CTUG com la Direcció General de Carreteres demanen aquest estudi, el qual ha de fixar unes línies d'edificació a la A-2 que definitives.*

*En conclusió cal redactar aquest estudi i cal que la Direcció General de Carreteres l'aprovi per donar compliment a la prescripció 1.6.*

**Prescripció 1.7.** *"Indicar a l'Ajuntament que en el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística PA-16 es donarà compliment a les referències legislatives de l'informe de la Secció d'Activitats Radioactives i Extractives i Energia de data 29 de juny de 2015, tal i com va quedar recollit a l'acord de la CTUG el 4 de febrer de 2016 en relació amb la Modificació d les Normes Subsidiàries al sector UA-16."*

*Ha de quedar recollit en el document. S'ha d'introduir a la normativa que de forma prèvia a la concessió de llicències caldrà l'informe de la secció d'Activitats Radioactives i Energia del Departament d'Empresa i Ocupació*

### **Altres consideracions:**

*Cal treure de la portada el requadre de la Secretària - Interventora atès que no és cert que el Text Refós ha estat aprovat en els termes que s'indica.*

*Cal presentar dues còpies en paper.*

*Cal presentar els documents en format digital, en extensió doc i en dwg.*

### Conclusions:

*De forma prèvia a l'aprovació del text refós cal esmenar el document per incorporar les prescripcions referides en l'apartat anterior de "Valoració de la documentació presentada".*

De conformitat amb el que s'ha exposat; la sotasignada Alcaldessa, HE RESOLT:

PRIMER.- Donar trasllat del contingut de l'informe emès pels serveis tècnics municipals en relació al Text refós de modificació de les normes subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva. Unificació normativa sector Friselve, redactat per Solé Roman arquitectes (E2019001623 de 19/03/2019).

SEGON.- Suspendre la tramitació de la citada modificació de planejament, fins a la presentació d'un Text refós que doni compliment a l'informe anteriorment transcrit dels serveis tècnics municipals i que incorpori les prescripcions acordades



**Ajuntament de  
Riudellots de la Selva**

per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió del dia 18 de desembre de 2018.

TERCER.- Donar trasllat de la present resolució a l'interessat/ada i informar-ne al Ple municipal en la primera sessió ordinària que tingui lloc.

Si es vol impugnar el present acte administratiu de tràmit qualificat, procedeix interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Girona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent de la seva notificació.

Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des del dia següent de la seva notificació.

Signat electrònicament,

#### **14.5. Qualificació negativa del Registre de la propietat referent a la inscripció dels Projectes de Reparcel·lació dels sectors 16.1 i 16.2**

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

Ap 1323-1/221 - Caducat  
protocol 833/14



Puntos 5 y 10 del proyecto: La nave de 66 m de largo por 18 m de ancho, con una superficie de 1188 m<sup>2</sup> que constaba inscrita inicialmente en la finca aportada 720. Se ha duplicado. Ya que consta en la finca resultante de la reparcelación y también en la descripción de resto de la finca 720 (Subsanar una de dichas descripciones).

Punto 8 del proyecto: Tanto en esta escritura como en la que ha motivado el asiento siguiente 1323-2 correspondiente al proyecto de reparcelación 16.2, debe acreditarse la compensación por el importe equivalente al diez por ciento del aprovechamiento medio al Ayuntamiento. (La cesión de la finca 852 no se hará, sino) Este aprovechamiento parece que se hará en metálico, aportar el convenio que regula dicho pago o un documento por parte del ayuntamiento conforme ha recibido la totalidad de los importes. Es decir  
Finca 852 valorada en 192.400 euros  
Efectivo 120.000 euros  
Total 312.400 euros

Por último punto 3, art 11 apartado objetivos y obligaciones. Aclarar de que forma se formaliza la compensación del valor en metálico de 26.208 euros entre el sector 16.1 y 16.2 (Implica un disminución y aumento respectivamente de sus saldos?????)



<http://www.registradores.org>

Ap 1323-2/221 - Caducat  
protocol. 834/14



Las superficies edificadas de las fincas aportadas no coinciden con las superficies edificadas de la finca resultante (comentado con Joana- Las ampliaciones podran incribirse en virtud de lo dispuesto en el art. 147 parrafo e del Reglamento de la Ley de Urbanismo: Pero hay que comentarselo al Registrador?????)

Punto 8 del proyecto: Tanto en esta escritura como en la que ha motivado el asiento siguiente 1323-2 correspondiente al proyecto de reparcalación 16.2, debe acreditarse la compensación por el importe equivalente al diez por ciento del aprovechamiento medio al Ayuntamiento. (La cesión de la finca 852 no se hara, sino) Este aprovechamiento parece que se hara en metálico, aportar el convenio que regula dicho pago o un documento por parte del ayuntamiento conforme ha recibido la totalidad de los importes. Es decir  
Finca 852 valorada en 192.400 euros  
Efectivo 120.000 euros  
Total 312.400 euros

Por último punto 3, art 11 apartado objetivos y obligaciones. Aclarar de que forma se formaliza la compensación del valor en metálico de 26.208 euros entre el secto 16.1 y 16.2 (Implica un disminución y aumento respectivamente de sus saldos?????)

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

**14.6. Acord de la Junta de Govern local de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva de  
08/10/2019 de recepció de les obres d'urbanització del Polígon d'actuació 16 (PAU 16).**

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.



Ajuntament de  
Riudellots de la Selva

S2019002477 15/10/2019  
09:06:40

**FRISELVA, SA**  
**CTRA. NACIONAL II, KM 706,50**  
**17457 - RIUDELLOTS DE LA SELVA**

### NOTIFICACIÓ

Per la present se us notifica l'acord de **JUNTA DE GOVERN LOCAL** de la Corporació de data 8 d'octubre de 2019 que transcrit literalment diu:

#### **OBRES D'URBANITZACIÓ DEL PA-16. RECEPCIÓ.**

La Junta de govern local, en sessió celebrada el dia 22 de novembre de 2013, va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització del sector PA-16, redactat per l'enginyer de camins, canals i ports Sr. Xavier Frigola Mercader, amb les següents puntualitzacions respecte del seu contingut:

- Caldrà que les lluminàries a instal·lar siguin tipus LED model STILO STA-CC-L64 ERD de la casa Carandini o similar.
- Un cop acabades les obres i les instal·lacions, el promotor procedirà a legalitzar l'ampliació de la instal·lació de l'enllumenat públic.

En el mateix acord, es va fer constar que per a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament, caldria:

- a) Completar els assajos determinats en el projecte tècnic, amb inspecció mitjançant càmera de vídeo, de l'interior de les canonades d'aigües negres i pluvials.
- b) Aportar justificació del dipòsit en gestor autoritzat, dels residus de construcció generats.
- c) Formalitzar la cessió dels terrenys afectats pel nou vial i situats fora del sector.

Mitjançant escrit de data 4 d'agost de 2014 (RE 3345), l'entitat FRISELVA, S.A. va presentar aval bancari de l'entitat "La Caixa" per import de 292.243,86.-€ i vàlidesa fins a 4 d'agost de 2015, per a respondre de l'execució de les obres d'urbanització de la UA16; d'acord amb els condicionants urbanístics imposats a la llicència urbanística per a la construcció d'un edifici corporatiu de tres plantes (Exp. 16/2011).

L'acord d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, es va publicar al BOP de Girona, número 164, de 28 d'agost de 2014, i al tauler d'anuncis de la Corporació, des del dia 20 d'agost de 2014 fins el dia 16 de setembre de 2014.

Mitjançant resolució de l'Alcaldia 2015/592, de data 1 de juliol de 2015, es va requerir a FRISELVA, S.A., la presentació d'un nou aval bancari per import de 292.243,86.-€ i vàlidesa indefinida, per a respondre de les accions derivades de l'exacte compliment de les obres d'urbanització de la UA16.

Mitjançant escrit de data 9 de juliol de 2015 (RE 3368), l'entitat FRISELVA, S.A. va presentar aval bancari de l'entitat "La Caixa" per import de 292.243,86.-€ i vàlidesa indefinida, per a respondre de l'execució de les obres d'urbanització de la UA16.

Plaça de l'Ajuntament, 1 . 17457 Riudellots de la Selva  
Tel . 972 478 899 Fax 972 477 375.  
[www.riudellots.cat](http://www.riudellots.cat)  
[cat@ajuntament.riudellots.cat](mailto:cat@ajuntament.riudellots.cat)

**Riudellots**  
comunica



## Ajuntament de Riudellots de la Selva

Mitjançant resolució de l'Alcaldia 2015/329, de data 16 de juliol de 2015, es va acordar la devolució del primer aval presentat per Friselva, SA, i amb validesa fins el dia 4 d'agost de 2015.

Mitjançant escrit de data 12 de juliol de 2016 (RE 3675 de 13/07/2019), FRISELVA, S.A. va sol·licitar d'aquest Ajuntament, la recepció de les obres d'urbanització, prèvia presentació de dues còpies visades del certificat final d'obra.

Mitjançant resolució de l'Alcaldia 2016/520, de data 10 d'octubre de 2016, es va desestimar la petició de recepció de les obres efectuada per Friselva, SA, fins a l'esmena de les deficiències detectades en la visita d'inspecció efectuada pels tècnics municipals i que consten en l'informe emès el mateix dia 10 d'octubre de 2016.

Mitjançant escrit de data 3 de febrer de 2017 (RE 804), FRISELVA, S.A. va donar resposta al requeriment d'esmena de deficiències efectuat per aquest Ajuntament. I el dia 13 de març de 2017 (RE1794), la mateixa empresa va presentar documentació d'Endesa respecte el soterrament dels cables aeris de baixa i mitja tensió.

Mitjançant resolució de l'Alcaldia 2018/55, de data 24 de gener de 2018, es va donar trasllat a FRISELVA, SA de l'informe emès pels serveis tècnics municipals sobre les deficiències detectades per a la recepció de les obres, i es va suspendre la tramitació de l'expedient mentre no restessin complertes les actuacions.

Mitjançant escrit de data 4 d'abril de 2018 (RE 2054), FRISELVA, SA va comunicar a aquest Ajuntament les actuacions dutes a terme per a la recepció de les obres d'urbanització, de conformitat amb l'informe tècnic emès.

Mitjançant informe dels serveis tècnics municipals de data 23 d'abril de 2018 (RE 2462 de 24/04/2018), es va donar conformitat a les diferents actuacions realitzades per FRISELVA, S.A., si bé restava pendent d'executar els treballs de neteja del carrer i el repintat de les línies, de conformitat amb l'establert a la resolució d'Alcaldia 2018/55. Es donà trasllat del citat informe a l'empresa, mitjançant la resolució de l'Alcaldia 2018/273, de 26 d'abril de 2018.

El dia 29 de juny de 2018, va tenir entrada al registre de documents d'aquest Ajuntament (E2018010055), escrit de FRISELVA, SA pel que comunicava que s'havia donat compliment a la darrera resolució d'Alcaldia, de 26 d'abril de 2018.

Per part dels serveis tècnics municipals, el dia 3 de juliol de 2018, es va emetre informe de conformitat a les diferents actuacions practicades per FRISELVA, SA; la qual cosa va ser comunicada a l'empresa, mitjançant escrit de data 6 de juliol de 2018 (S2018010278), en el qual se'ls hi va reiterar que un cop formalitzada la cessió dels terrenys afectats per nou vial i situats fora del sector, es procediria a la recepció de les obres d'urbanització.

Mitjançant escrit de data 12 de juliol de 2019 (E2019003700 de 15/07/2019), l'entitat mercantil FRISELVA, S.A. va sol·licitar d'aquest Ajuntament, la recepció de les obres d'urbanització de la UA16, sense condicionar-la a la a la formalització de la cessió dels terrenys afectats pel nou vial i situats fora del sector.



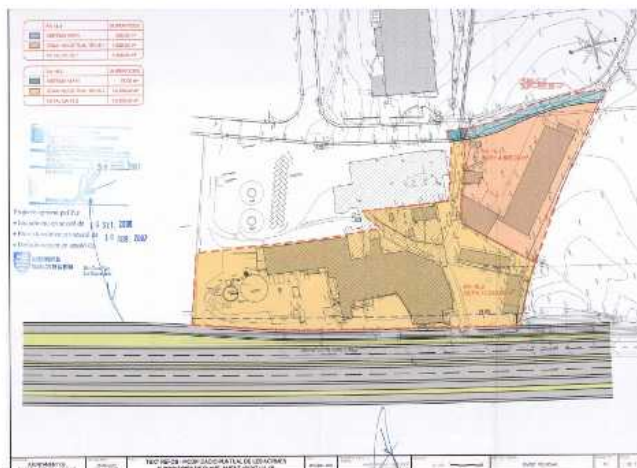
## Ajuntament de Riudellots de la Selva

Vist l'informe emès el dia 8 d'agost de 2019, per l'arquitecta municipal, el qual estableix:

*"Els terrenys qualificats de sistema urbanístic inclosos en el polígon d'actuació corresponen a la meitat de la prolongació del carrer de l'Arboç amb una amplada de 6 metres.*

*L'altra meitat del carrer exterior al sector està urbanitzada. Es troba sobre sòl classificat com a sòl no urbanitzable.*

*El planejament d'aplicació en el moment de redactar el projecte de reparcel·lació i el d'urbanització era la Modificació de les Normes Subsidiàries al sector UA-16 aprovada definitivament en data 30 de maig de 2007 i donada la conformitat del text refós per part de la CTU de Girona en data 21/11/2007 (DOGC 5060 de 31/01/2008). En aquesta modificació es van distingir dos polígons d'actuació: Zona Industrial 1 (PA-16.1) de 5.406m<sup>2</sup> i Zona Industrial 2 (PA-16.2) de 12.323m<sup>2</sup>.*



PA 16.1	SUPERFÍCIES
SISTEMA VIARI	580,00 m <sup>2</sup>
ZONA INDUSTRIAL TIPUS 1	4.828,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PA 16.1</b>	<b>5.408,00 m<sup>2</sup></b>

PA 16.2	SUPERFÍCIES
SISTEMA VIARI	75,00 m <sup>2</sup>
ZONA INDUSTRIAL TIPUS 2	12.248,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL UA 16.2</b>	<b>12.323,00 m<sup>2</sup></b>

Divisió poligonal.  
Plànol 11

*L'article 10. Zona industrial 1 (PA-16.1) i article 11. Zona Industrial 2 (PA-16.2) de les Normes Urbanístiques estableixen les següents determinacions relatives al desenvolupament dels polígons:*

*Article 10. Zona industrial 1 (PA-16.1)*



## Ajuntament de Riudellots de la Selva

### Sistema d'actuació.

Pel desenvolupament del polígon es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

### Cessions

S'estableix l'obligatorietat de la cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic d'acord amb l'article 43 del DL.

### Objectiu i Obligacions

El sector haurà de formalitzar la cessió de la totalitat de la vialitat de 224 m2 de superfície i participar en l'execució de la vialitat exterior tramitant i redactant un projecte d'urbanització.

### Article 11. Zona industrial 2 (PA-16.2)

#### Sistema d'actuació.

Pel desenvolupament del polígon es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

#### Cessions

S'estableix l'obligatorietat de la cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic d'acord amb l'article 43 del DL.

#### Objectiu i Obligacions

El sector PA 16.2 haurà de formalitzar la compensació en valor en metàl·lic en la quantitat de 26.208 € al sector PA 16.1 en concepte de major cessió de vialitat que aquest suporta.

També haurà de participar en l'execució de la vialitat exterior tramitant i redactant un projecte d'urbanització.

*Cap dels dos projecte de reparcel·lació aprovats per l'Ajuntament, ni el del PA-16.1 ni el PA-16.2, van incloure els terrenys externs al sector urbanitzats. Per la qual cosa no es varen cedir, pel sistema d'actuació previst, com una càrrega externa a l'Ajuntament.*

#### Consideracions:

*En el marc de l'article 44 "Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat" del TRLUC cal cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en el que estiguin inclosos.*

*En el marc del planejament urbanístic general d'aplicació no s'exigeix, per part dels propietaris del sector, ni la cessió ni que assumeixin el cost dels terrenys externs als polígons.*

*En el marc de les reparcel·lacions aprovades per l'Ajuntament no es van incloure ni es va exigir la incorporació dels terrenys externs a l'àmbit.*

#### Conclusions:



## Ajuntament de Riudellots de la Selva

*Per tot el dit no veig justificació per condicionar la recepció de les obres d'urbanització dels polígons d'actuació a la cessió de terrenys no inclosos en els polígons d'actuació PA-16.1 i PA-16.2.*

*Per la qual cosa proposo estimar l'escrit del senyor Miquel Ramió Costa en el sentit de no condicionar la recepció de les obres d'urbanització a la cessió dels terrenys, externs a l'àmbit, no prevista en el planejament."*

Vist l'informe emès pels serveis tècnics municipals el dia 4 d'octubre de 2019, en relació a les obres i instal·lacions que són objecte de recepció.

Vist el que estableixen els articles 44 i 131 de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), 169 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol) i 243 i següents de la Llei de contractes del sector públic (Llei 9/2017).

L'adopció d'aquest acord és competència d'aquesta Junta de govern local, en virtut de les delegacions efectuades per l'Alcaldessa-Presidenta de la Corporació, mitjançant resolució 2019DECR000505 de 21 de juny de 2019.

De conformitat amb el que s'ha exposat; la Junta de Govern Local, ACORDA:

**PRIMER.-** Acceptar la recepció de les obres d'urbanització del polígon d'actuació 16 (PAU 16), dutes a terme per la companyia mercantil FRISELVA, S.A., en qualitat de propietària única del polígon, tal com es va sol·licitar en data 15 de juliol de 2019.

**SEGON.-** Convocar al representant legal de FRISELVA, S.A. per a la formalització de l'acta de recepció de les obres d'urbanització, juntament amb el facultatiu encarregat de la direcció de les obres i el representant legal de l'empresa que les va executar.

**TERCER.-** Retornar a FRISELVA, S.A. l'aval bancari prestat en concepte de garantia per a l'execució de les obres d'urbanització, en data 9 de juliol de 2015, per import de 292.243,86.-€.

**QUART.-** Incorporar al patrimoni municipal els béns públics que es reben, amb la seva corresponent anotació en l'inventari i en els documents comptables que corresponguin.

**CINQUÈ.** Remetre el certificat administratiu de l'acta de recepció de les obres al Registre de la Propietat als efectes procedents conforme a la legislació hipotecària.

**SISÈ.-** Donar trasllat del present acord a l'interessat/ada.

Si es vol impugnar la present resolució, que posa fi a la via administrativa, procedeix interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Girona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent de la seva notificació.



**Ajuntament de  
Riudellots de la Selva**

Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des del dia següent de la seva notificació.

Signat electrònicament,



**14.7. Certificat de pagament del 10% de l'aprofitament urbanístic del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'actuació 16 (PAU 16).**

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que el present Text refós fou verificat pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2020.

## **15.- Normes Urbanístiques**

### **Article únic.**

Aquest article modifica l'article 99.- UA 16 de les Normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva que queda redactat de la següent manera:

## Article 99.- UA 16

<b>1. Delimitació i objectius .....</b>	<b>67</b>
1.1. Delimitació .....	67
1.2. Objectius .....	67
<b>2. Normes de caràcter general.....</b>	<b>67</b>
2.1. Naturalesa .....	67
2.2. Àmbit territorial.....	67
2.3. Vigència .....	67
2.4. Modificacions d'aquest document.....	68
2.5. Obligtorietat de l'aplicació de les Normes.....	68
2.6. Infraccions urbanístiques .....	68
2.7. Criteris d'interpretació .....	68
<b>3. Disposicions específiques per a la Zona Industrial PA 16 .....</b>	<b>68</b>
3.1. Definició: .....	68
3.2. Tipus d'ordenació: .....	69
3.3. Condicions de parcel·lació:.....	69
3.4. Condicions d'edificació: .....	69
3.5. Sistema d'actuació:.....	70
3.6. Servituds aeronàutiques. ....	71
3.6.1. Limitació d'altures de les edificacions.....	71
3.6.2. Limitació d'activitats .....	71
3.6.3. Emissors radioelèctrics .....	71
3.6.4. Autoritzacions .....	72
3.7. Disposicions específiques per determinats serveis tècnics.....	72
3.7.1. Electricitat: .....	72
3.7.2. Hidrocarburs: .....	74

## **Article 99.- UA 16**

### **1. Delimitació i objectius**

#### **1.1. Delimitació**

Es tracta dels terrenys ocupats per la indústria "Friselva S.A.", que originalment es desenvolupaven en una unitat discontinua, ja que es desenvolupava, en part, en els propis terrenys industrials i, en part, en els terrenys industrials del Polígon Llevant, convertint part d'aquests en zona verda.

Un cop efectuada la cessió de la zona verda es delimita una sola zona industrial amb una superfície de 26.080,00 m<sup>2</sup> i es desvincula del sector la zona verda ja cedida.

#### **1.2. Objectius**

El sector prové de la unió d'una porció de sòl urbà consolidat (UA4) i una altre de sòl urbà no consolidat corresponent en la seva totalitat a la Unitat d'actuació nº 16 (UA16). La reparcel·lació del sector no consolidat (antics PA-16-1 i PA-16-2) s'aprova definitivament en data 22/11/2013 però ha rebut qualificació negativa del registre de la propietat per excés de cabuda de les finques resultants. Les obres d'urbanització del sector varen ser recepcionades en data 08/10/2019 per part de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva.

Atès l'exposat, l'objectiu del sector serà unificar la normativa urbanística de les tres finques cadastrals que contenen l'activitat de la indústria Friselva i redactar un nou Projecte de Reparcel·lació per permeti inscriure en el Registre de la propietat la finca única industrial i el viari ja urbanitzat.

### **2. Normes de caràcter general.**

#### **2.1. Naturalesa**

Aquesta modificació es redacta d'acord amb les disposicions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 i per la Llei 7/2011 de mesures fiscals i financeres (LUC), pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC) i d'acord amb les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament vigents de Riudellots de la Selva.

#### **2.2. Àmbit territorial**

Constitueix l'àmbit territorial d'aplicació d'aquesta modificació la finca industrial de Friselva corresponent a les parcel·les cadastrals 2590801DG8329S, 2590803DG8329S i 2592805DG8329S del cadastre de urbana de Riudellots de la Selva.

#### **2.3. Vigència**

D'acord amb el que disposen els articles 92 i 106 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme aquesta modificació puntual entrarà en vigor el dia següent a la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat i mantindrà la seva vigència indefinidament mentre no es procedeixi a la seva modificació.

## 2.4. Modificacions d'aquest document

Quan les circumstàncies pertinents ho justifiquin, podran realitzar-se les corresponents modificacions d'aquest document, degudament descrites i justificades per tal de donar cabuda als nous requeriments observats.

## 2.5. Obligatorietat de l'aplicació de les Normes.

D'acord amb el que disposa l'article 106.2 de la LUC aquesta Modificació Puntual vincula per igual a l'Administració i als particulars i obliguen a la seva observança.

## 2.6. Infraccions urbanístiques

La vulneració de les prescripcions contingudes en aquest document, tindrà la consideració d'infracció urbanística tipificada segons el que preveu l'article 211 de la LUC i es sancionarà d'acord amb el que estableixen els articles 219 i 220 en relació als articles 213 i 216 de la LUC, sense perjudici de l'aplicació dels supòsits previstos en l'article 217 de la LUC, de restauració voluntària de la realitat física o jurídica alterada.

## 2.7. Criteris d'interpretació

En aplicació de l'article 10 de la LUC, els dubtes en la interpretació d'aquest document produïts per imprecisió o contradicció entre determinacions del propi document, es resolen atenent als criteris de menor edificabilitat, de major dotació per espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

En el cas de conflicte irreductible, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el que cal atènyer-se a la superfície real.

Tots els conceptes utilitzats en les presents ordenances són els definits a la normativa de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva i, per tant, no s'admetrà cap altra interpretació que les que hi siguin contingudes.

## 3. Disposicions específiques per a la Zona Industrial PA 16

### 3.1. Definició:

Aquest sòl correspon a la totalitat de la zona industrial inclosa dins de les parcel·les cadastrals 2590801DG8329S, 2590803DG8329S i 2592805DG8329S del cadastre de urbana de Riudellots de la Selva. La classificació del sòl, en estar pendent de la inscripció en el Registre de la Propietat el Projecte de Reparcel·lació, es de sòl urbà no consolidat.

#### Quadre de superfícies sector Friselva

Zones	Superfície m2
Zona Industrial PA 16	25.425,00
Sistema viari	655,00
Total superfície	26.080,00

### 3.2. Tipus d'ordenació:

Correspon a la tipologia d'edificació aïllada.

### 3.3. Condicions de parcel·lació:

Parcel·la única i indivisible-

### 3.4. Condicions d'edificació:

Alçada màxima: 12 m (dotze metres)  
sense fixació específica del número de plantes. Es permetrà elevar per sobre aquesta alçària reguladora màxima el carener de la coberta definitiva de l'edifici, amb inclinació no superior al 10%, les caixes d'escala i cambres de màquines dels ascensors, dipòsits d'aigua i torres de condicionament d'aire o d'evaporació, els tubs de xemeneies i els seus acabaments amb l'alçària necessària, les baranes de terrat sense superar els 1,50 m, les armadures de ferro per a anuncis, antenes i parallamps i tot altre tipus de construcció de característiques semblants que l'ajuntament, en cada cas, estimi convenient, a sol·licitud de l'interessat. En cap dels casos se superaran els 18 m d'alçada total. Aquest paràmetre no es d'aplicació a tota l'edificació, només als elements descrits anteriorment.

Ocupació màxima de la parcel·la: 17.329,68 m<sup>2</sup> de sòl (68,16%)

Edificabilitat màxima: 0,8872 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl

Sostre màxim: 22.557,06 m<sup>2</sup> de sostre

Volum màxim: 9 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> sòl

Distància a perímetre:

A carrer 5,00 m.

A autovia La distància mínima de totes les edificacions a l'autovia serà de 18,5m. amidats des de l'aresta exterior de la calçada.

A altres límits La meitat de l'alçada de l'edificació amb un mínim de 6,00 m.

Usos: Usos:

1. Industrial: s'admeten els usos d'indústria de categoria primera, segona, tercera i quarta. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.
2. Comercial: es permeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria, admetent les cafeteries, restaurants, bars i similars per a ús intern del sector.

3. Oficines: s'admeten solament les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.
4. Sanitari: s'admet solament el de dispensari, consultori i ambulatori. No s'admetran els centres sanitaris d'internament.
5. Religiós i cultural: s'admeten solament els dedicats a formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.
6. Recreatiu: s'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses del sector.
7. Esportiu: s'admeten solament les instal·lacions esportives per al personal de les empreses del sector.

Es fixa un nombre màxim de 7 activitats dins de la parcel·la. Es mantenen la resta de condicions d'ús que es deriven de les vigents Normes subsidiàries i les pròpies d'aquest tipus del polígon industrial i anàlogues a les del sector Central, que no resulten concretades pels anteriors apartats, facultant-se expressament a l'Ajuntament per autoritzar o no, segons el seu criteri, l'ús públic definit en aquelles Normes subsidiàries.

**Aparcament:** S'haurà de preveure, a l'interior de la parcel·la, la possibilitat d'aparcament per a un nombre de vehicles no inferior a una plaça per cada 150 m<sup>2</sup> de sostre construït.

**Façana urbana d'especial atenció paisatgística:**

Atès que la façana a la autovia està qualificada com a façana urbana d'especial atenció paisatgística dins d'una Zona urbana d'especial atenció paisatgística, en cas de substitució de les edificacions existents, l'espai més proper a la façana a l'autovia s'haurà de destinar necessàriament a zona verda, que s'haurà de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística i d'apantallament de les noves edificacions. Les solucions adoptades hauran de prioritzar la utilització de la vegetació i la creació de microrrelleus enjardinats, amb espècies i patrons similars als existents a la zona, com a elements d'apantallament

### **3.5. Sistema d'actuació:**

Pel desenvolupament del polígon es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Atès que el sector ja ha realitzat les cessions de l'aprofitament urbanístic i executat les obres d'urbanització, es delimita el sector només

als efectes de redactar un nou document reparcel.latori que inclogui la totalitat del sector industrial Friselva.

### **3.6. Servituds aeronàutiques.**

#### **3.6.1. Limitació d'altures de les edificacions**

La totalitat de l'àmbit està inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'aeroport de Girona i en concret, afectat per la "Superfície Horitzontal Interna" i la "Superfície de Limitació d'Altures del Centre Emissor VHF" entre d'altres. En el plànol O2 es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona que afecten al sector i determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, para raigs, remats decoratius, etc), modificació del terreny o objectes fixes (postes, antenes, aerogeneradors amb pales incloses, rètols, etc) així com el gàlib viari o de via fèrria.

#### **3.6.2. Limitació d'activitats**

D'acord amb l'article 10 del Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril, pel qual es modifica el Decret 584/1972 , de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny l'àrea de servituds aeronàutiques resta subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut del qual l'Autoritat Nacional de Supervisió Civil o l'òrgan competent del Ministeri de Defensa, en l'àmbit de les seves pròpies competències, podran prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins de la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats, i comprendrà, entre altres:

- a) Les activitats que suposin o portin aparellada la construcció d'obstacles del tal índole que puguin induir turbulències.
- b) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.
- d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a 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 aeronàutiques o afectar negativament.
- f) Les activitats que facilitin o portin aparellada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, 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 de qualsevol altra índole.

#### **3.6.3. Emissors radioelèctrics**

D'acord amb l'article 16 del Decret 584/1972 , de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, serà necessari el consentiment previ de l'administració competent per a la

instal·lació fixa o mòbil de tot tipus d'emissor radioelèctric, tot i que compleixi els requisits de la Unió Internacional de Telecomunicacions, així com qualsevol dispositiu que pugui donar origen a radiacions electromagnètiques pertorbadores del normal funcionament de la instal·lació radioelèctrica aeronàutica.

#### **3.6.4. Autoritzacions**

D'acord amb els articles 30 i 31 del Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril, pel qual es modifica el Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, atès que la totalitat de l'àmbit està inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'aeroport de Girona la execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors amb pales incloses) mitjans necessaris per a la construcció (inclòs grues de construcció i similars) requerirà informe favorable previ de la administració competent en la matèria.

### **3.7. Disposicions específiques per determinats serveis tècnics.**

De forma prèvia a l'atorgament de llicències d'obra o activitat caldrà demanar un informe al Departament d'Empresa i Coneixement (abans Departament d'Empresa i Ocupació) sobre els efectes i les repercussions que l'actuació pugui tenir relatives a les afectacions elèctriques i d'hidrocarbus.

#### **3.7.1. Electricitat:**

##### **1.1 Línies elèctriques existents**

a) S'han de respectar les servituds de pas d'energia elèctrica exigides reglamentàriament. Si cal modificar-les, caldrà assolir un mutu acord entre el peticionari de la modificació i el titular de la infraestructura elèctrica, o en cas de manca d'acord, atendre les prescripcions dels articles 153 i 154 del Reial Decret 1955/2000, de 1 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica, (BOE núm. 310, de 27/12/2000)

b) Les línies elèctriques aèries d'alta tensió han de complir el que preveu el Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre Condicions Tècniques i Garanties de Seguretat en Línies Elèctriques d'Alta Tensió (BOE núm. 68 de 1903/2008). Recordar que, en zona urbana, s'han de complir les condicions de seguretat reforçada, tal i com indica la ITC-LAT-07, adaptant-les-hi si no les compleixen.

c) No es podran fer traçats soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques, a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament. Quan l'actuació a realitzar pugui afectar aquestes canalitzacions, caldrà atendre el que indica a la ITC-LAT-06 del Reial Decret 223/2008, i el Decret 120/1992, del 28 d'abril, i la modificació d'aquest, prevista al Decret 196/1992, del 4 d'agost (DOGC del 12/06/1992 i 25/09/1992).

d) A més, cal tenir present, prèviament a l'obertura de rases, i per tal de reduir les possibles accions de tercers a la xarxa elèctrica subterrània, les prescripcions de l'ordre TIC/341/2003, de 22 de juliol, per la qual s'aprova el Procediment de Control aplicable a les obres que afectin la xarxa de distribució elèctrica soterrada, DOGC núm. 3937 de 31/07/2003)

e) Quan es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència o d'afectació de les línies en servei, caldrà atendre prèviament la Resolució de 4 de novembre de 1988 (DOGC núm.

1075 del 301/11/1988), per la qual s'estableix un Certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques.

f) No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, d'acord amb la legislació vigent.

g) No es podran atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que puguin afectar les servituds de les línies elèctriques.

## 1.2. Noves línies elèctriques d'alta tensió

Pel que fa referència a la instal·lació de noves línies elèctriques d'alta tensió aèries i soterrades, serà prescriptiu el compliment del Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre Condicions Tècniques i Garanties de Seguretat en Línies Elèctriques d'Alta Tensió i les seves instruccions tècniques complementaries, (BOE núm. 68 de 19/12/2008).

A més, a les zones on la xarxa elèctrica de distribució correspon a ENDESA, s'ha de donar compliment a les Normes Tècniques Particulars d'aquesta l'empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre (DOGC núm.4827 de 22/02/2007).

## 1.3. Noves línies elèctriques de baixa tensió i instal·lacions d'enllumenat públic

Les noves instal·lacions, ampliacions i modificacions d'aquestes instal·lacions han de complir el Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió (BOE núm. 224 de 18/9/2002).

Remarcant que les instal·lacions d'enllumenat públic han de complir, específicament, la ITC-BT-09 "instal·lacions d'enllumenat exterior" de l'esmentat Reglament.

A més, a les zones en que la xarxa elèctrica de distribució correspon a ENDESA, s'ha de donar compliment a les Normes Tècniques Particulars d'aquesta l'empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre (DOGC núm. 4827 de 22/02/2007).

## 1.4. Implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable

La implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable, comportarà que es dugui a terme l'avaluació d'impacte ambiental en els casos que determini la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, el Reial Decret Legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Avaluació d'Impacte Ambiental de projectes, així com el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.

## 1.5.- Disseny de les infraestructures elèctriques.

D'acord amb el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682 de 24/07/2006), en la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament urbanístic presentat s'ha d'incorporar el detall de les actuacions referents a noves infraestructures elèctriques a desenvolupar.

Per aquest motiu, caldrà que es sol·liciti a l'empresa distribuïdora que correspongui el subministrament elèctric de forma concreta i detallada pel projecte d'urbanització., per tal de procedir a dissenyar la xarxa de mitja tensió i baixa tensió necessàries per alimentar-les. Si dels requeriments urbanístics del Pla, s'en dedueix la necessitat de construir una sub estació elèctrica alta/mitja tensió caldria que es realitzes una reserva de sòl per a poder-la ubicar i definir-ho així en document que ha de servir de base per a l'aprovació del projecte de modificació puntual de les Normes subsidiàries de Planejament.

### 3.7.2. Hidrocarburs:

1.1. En cas que s'hagin de realitzar qualsevol obra en el subsòl, s'haurà de contactar amb les empreses que operen per tal que us facilitin els plànols d'ubicació de les xarxes, així com les precaucions a adoptar en el cas que puguin resultar afectades, i per suposat s'hauran de respectar les servituds derivades de l'existència d'aquestes conduccions.

1.2 Per ampliacions futures de les xarxes, s'haurà de respectar la reglamentació vigent i en especial les següents:

Reial Decret 1434/2002 de 27 de desembre, el qual regula les activitats de transport, distribució, subministrament i procediment d'autorització d'instal·lacions de gas natural.

Reial Decret 919/2006, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementaries ICG 01 a 11.

Decret 120/1992 de 28 d'abril pel qual es regulen les característiques que han d'acomplir les proteccions a instal·lar entre les xarxes dels diferents subministraments públics que discorren pel subsòl. (DOGC núm.1606 de 12.6.1992) i Decret 196/1992 de 4 d'agost que modifica parcialment el decret anterior (DOGC núm.1649 de 25.9.1992).

Ordre de 18 de novembre de 1974 pel qual s'aprova el Reglament de xarxes i connexions de combustibles gasosos (BOE de 06/12/1974) i Ordres que el modifiquen de 26/10/1983 (BOE de 08/11/1983) i 06/07/1984 (BOE 23/07/1984) correcció d'errades (BOE 23/07/1984).

Ordre de 5 de juliol de 1983, pel qual s'aprova el procediment de control aplicable a les xarxes dels serveis públics que discorren pel subsòl (DOGC núm 1782 de 11/08/1993).