



**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ
EN LA ZONA INDUSTRIAL (22a)
UBICADA AL NORD DEL
C/ DE LA VERGE DE MONTSERRAT
PER ADAPTAR-SE A LA VIALITAT PREVISTA PEL
PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ**

Serveis Territorials Municipals

SETEMBRE DE 2016



INDEX

PREÀMBUL

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1.- Objecte

1.2.- Estat actual

1.3.- Previsions del Pla Territorial Metropolità

1.4.- Fonament jurídic de l'ordenació

1.5.- Iniciativa de la formulació i redacció

2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1.- Objectius i justificació de la Modificació Puntual del PGM proposada

2.2.- Règim urbanístic vigent

2.3.- Règim urbanístic proposat

2.4.- Càrregues urbanístiques

2.5.- Justificació de superfícies i sostre edificables. Límit del sòl urbà

2.6.- Sistema de Gestió Urbanística

3.- ÀMBIT I RÈGIM DE SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I L·LICÈNCIES

3.1.- Delimitació de l'àmbit territorial en la suspensió de tramitació d'instruments urbanístics i de l'atorgament de llicències

3.2.- Termini i durada de la suspensió

3.3.- Abast de les tramitacions i l'atorgament de llicències que es suspenen

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA

DISPOSICIONS GENERALS

DISPOSICIONS COMUNS

DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

DISPOSICIÓ TRANSITÓRIA

5.- PAUTES PROCEDIMENTALS DE LA TRAMITACIÓ

6.- AGENDA

7.- ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER

8.- MOBILITAT

9.- IMPACTE AMBIENTAL

10.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ANNEXOS

Annex 1. Estudi econòmic financer subscrit per l'arquitecte Jordi Duatis i Puigdollers

Annex 2. Certificacions registrals de les persones propietàries o titular d'altres drets reals de les finques afectades per aquesta Modificació Puntual.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M. EN LA ZONA INDUSTRIAL (22a) UBICADA AL NORD DEL C/ DE LA VERGE DE MONTSERRAT – RIPOLET

PREÀMBUL.-

L'actual context de crisi, amb una forta davallada de l'activitat econòmica comporta dos problemes molt greus. El primer és de caire estrictament social, que no és altre que l'elevada taxa de desocupació. La segona problemàtica és de caràcter urbanístic: el creixent abandonament de l'activitat en les zones industrials consolidades que, paradoxalment, emplaçades en espais de forta centralitat provoquen la desertització de la ciutat, aquesta problemàtica urbanística en un context de crisi econòmica també comporta la manca de desenvolupament d'aquells sòls ja preparats per a les implantacions d'activitats econòmiques tot i que amb unes limitacions una mica desajustades de la realitat actual i derivades del Pla General de 1976 encara vigent.

Aquests problemes son eminentment econòmics i cal que, des de tots els nivells de l'Administració Pública, posem a l'abast dels ciutadans emprenedors i els agents econòmics, les facilitats necessàries per a la reactivació, la implantació i la creació de noves activitats.

Aquest Ajuntament, pel que fa a les propostes que l'urbanisme pot aportar per a incentivar l'activitat econòmica, té la voluntat de revisar i actualitzar les normatives urbanístiques, vigents des de l'any 1976, any de l'aprovació del Pla General Metropolità d'Ordenació Urbanística (PGM) amb les seves normatives urbanístiques (NNUU) i Ordenances reguladores (OOMM). Concretament, l'actualització vol aplicar-se al sòl urbà classificat de sòl industrial, clau 22a ubicat al nord del c/Verge de Montserrat i es troba a llevant de la CN-150 a l'entrada del municipi circulant en el sentit Sabadell-Barcelona i comunicat amb enllaços viaris de primer ordre: l'AP-7 i la C-58.

En aquesta línia d'actuació, la present modificació vol potenciar la diversificació d'activitats, fugint del concepte "polígon industrial" com a llocs de fabricació exclusivament, sinó també de distribució, comercialització, gestió i altres.

Així mateix, també vol donar resposta a les noves demandes d'activitat, no necessàriament vinculades a idees antigues i depassades que responen al criteri de "un solar, una nau, una activitat i un habitatge", i que han de ser superades donat que la realitat social i econòmica dels nostres dies comporta la barreja de diverses activitats econòmiques en un mateix marc físic.

L'exercici de la planificació urbanística promoguda per aquest Ajuntament, en tant que competència atribuïda als ens locals per la legislació vigent, no comporta la immediata transformació de la realitat, la qual sempre és més complexa, però si que estableix el marc legal i les regles del joc per a la incentivació d'una nova realitat econòmica de l'àmbit de la present modificació. Aquesta nova realitat resulta més econòmica que no pas física, ja que l'objectiu és la revisió de normatives i ordenances massa antigues i poc adequades a les demandes actuals, dins el respecte escrupolós a la legalitat vigent i sense impulsar requalificacions que buidarien aquest terme, a mitjà i llarg termini, de zones urbanes aptes pel desenvolupament d'activitats econòmiques, empresarials, comercials o industrials.

1 – MEMORIA DE LA INFORMACIÓ

1.1.- OBJECTE.-

La present Modificació Puntual del PGM té per objecte la reubicació zonal, i una nova regulació d'usos d'una Zona Industrial (22a) del PGM vigent, ubicada al nord del carrer Verge de Montserrat en el terme municipal de Ripollet encerclada per la N-150, el carril d'enllaç de la B-30 a la B-58 i el traçat de la nova autovia del marge esquerra del riu Ripoll, per adaptar-la a les modificacions viaries previstes en el Pla Territorial Metropolità (aprovat definitivament per acord del Govern de la Generalitat 77/2010 de 20 d'abril) i el mateix temps adequar-se a les previsions de nous usos que semblen més raonables a dia d'avui.

Així mateix, també s'ha de tenir en compte que l'any 2004 la titularitat d'una de les finques inclosa en aquests terrenys va sol·licitar a l'Ajuntament de Ripollet l'expropiació de la mateixa i l'any següent va presentar el full d'apreupament, en quina tramitació el Jurat d'Expropiació de Catalunya, Secció de Barcelona va acordar en data 21 de novembre de 2006 "desestimar la sol·licitud de la propietats i arxivar aquest expedient, per no complir els requisits establert per l'article 10.1 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme". Aquest acord va ser confirmat per acord d'aquell Jurat per via de resolució de recurs de reposició. Contra aquest acte administratiu la interessada va interposar recurs contenciós administratiu que es va tramitar pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya com procediment ordinari núm. 468/2007.

El Tribunal superior de Justícia en aquest procediment jurisdiccional va dictar Sentència núm. 551 en data 1 de setembre de 2010 la qual, entre d'altres fonaments el tercer diu "... la finca se extiende junto a la autovía C-58, antes A-18, de la que es titular la Generalitat Catalunya. Está clasificada por el PGM, en parte como protección de sistemas generales, clave 9, y en parte como sistema viaria, clave 5"

En el Fonament de dret Cinquè diu: "... tal como ha señalado esta Sala y Sección ... la exclusión de de la expropiación por ministerio de la Ley, prevista en dicho apdo. 4. a), para "los propietarios o propietario de terrenos clasificados como suelo no urbanizable", en relación con el art. 32. de propio TRLUC ("Constituyen el suelo no urbanizable: ... c) los terrenos reservados para sistemas urbanísticos generales no incluidos en suelo urbano ni en suelo urbanizable"), no es aquí aplicable, por cuanto el PGM, a tenor del art. 9 NNUU, no adscribe los sistemas generales a una concreta clase de suelo, y los destinados, como la finca de los actores, a protección de sistemas generales, clave 9, o a sistema viario, clave 5, no son asimilables a ninguna de las calificaciones propias del suelo no urbanizable metropolitano (claves 8b, 24, 26 y 30).

I Fonament de dret Sisè: " En lo que se refiere al suelo de la finca destinado a protección de sistemas generales, clave 9 ... no está excluido a priori su aprovechamiento privado, con arreglo a los arts. 174.2 i 201.2 NNUU PGM, de modo que no tiene que ser "necesariamente de titularidad pública".

Davant d'aquesta situació s'evidenciava la necessitat d'una modificació puntual de PGM que d'una banda incorporés l'adequació la nova ordenació d'implantació de sistemes generals viari (clau 5) que fa el Pla Territorial Metropolità (aprovat definitivament per acord del Govern de la Generalitat 77/2010 de 20 d'abril) i la consegüent adaptació dels terrenys de protecció de sistemes (clau 9) que segons allò previst a l'article 174 PGM han de ser els espais lliures afectats a la protecció de sistemes generals per la seva immediatesa a aquests, els quals estan afectats pel conjunt de limitacions que hi tenen llur causa per la qual cosa, en principi no pot ser edificat, si bé, també preveu que en el supòsit que pel sistema general l'accés a la via pública d'una finca experimenta minva, se li procurarà un substitutiu i, respecta als

edifici ja existents, el seu propietari podrà realitzar obres de conservació i de millora d'acord amb la seva destinació. A més, als espais de protecció vinculat al sistema viari (com és el cas) es podran autoritzar, mitjançant la redacció d'un Pla Especial, gasolineres i estacions de serveis.

I, d'altra banda, garantis l'aprofitament dels terrenys qualificats com zona industrial (clau 22a) amb la mateixa edificabilitat donada pel PGM i que la nova implantació del sistema general viari que fa el Pla Territorial Metropolità -(aprovat el 2010) absolutament diferent a la prevista pel PGM- fa inviable en una part important.

A tal efecte l'alcalde de Ripollet va encarregar als serveis territorials, ara anomenats àmbit de ciutat i sostenibilitat la redacció del present document urbanístic, en Resolució núm. 169/2015 de data 20 de febrer de 2015.

1.2.- ESTAT ACTUAL.

Els terrenys afectats per aquesta modificació puntual està conformada per 3 finques registrals amb tres propietats diferents.

La primera, ubicada en l'extrem S.O. d'aquesta franja i amb front a la N-150 de BCN a Sabadell, està actualment ocupada per una activitat de desguàs de vehicles, i afectada per un vial de caràcter supramunicipal de 20 m d'ample dibuixat en el PGM que parteix la propietat en dos.

La tercera ubicada en l'extrem N.E., està ocupada per una nau d'emmagatzematge i distribució. i afectada també pel mateix vial supramunicipal abans esmentat.

La segona, que ocupa la part central entre les dues ja esmentades, i que dona front al carrer Verge de Montserrat, és l'única lliure d'edificació, i està afectada també pel mateix vial i per un curt tram viari d'enllaç en corba.

La part de la zona 22a que inclosa, entre d'altres zones i sistemes dins l'àmbit de la modificació puntual del PGM que ens ocupa, és una franja estreta i llarga, en forma de mitja lluna classificada de Sòl Urbà que afecta a tres propietats.

Les tres propietats estan qualificades en part de Zona Industrial (Clau 22a) en part de Sistema Viari (Clau 5) i en part de Protecció de Sistemes (Clau 9).

L'àmbit d'actuació totalitza 5,7877 Has.

La precarietat de les activitats existents, conseqüència de les afectacions viaries i de protecció esmentades, que de fet han suposat un fre a la implantació de noves activitats, donen al conjunt una imatge degradada d'aquesta àrea territorial, que justament és la imatge d'entrada al T.M. de Ripollet des de la N-150 anant de Sabadell amb direcció a Barcelona.

Cal recordar que en aquest lloc la N-150 és la divisòria entre els T.M. de Cerdanyola entrant dreta (S.O.) direcció a Barcelona i Ripollet, entrant esquerra (N.E.).

1.3.- PREVISIONS DEL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ.-

En les previsions del Pla Territorial Metropolità s'anul·la com a tal, el vial de 20 metres de caràcter supramunicipal, que figura en el PGM, i que partint del nucli urbà antic pròpiament dit de Ripollet, proposa travessar amb sengles ponts el riu Ripoll i la actual autopista A-18, passant a continuació per sobre les 3 propietats abans esmentades fins a incidir sobre la CN-150 a l'altura del p.k. 5,900. No obstant, no s'oposa a mantenir aquest vial amb menor ample (16 metres) si es considera d'interès municipal

El Pla Territorial preveu justament en el límit N.E. de l'àmbit que ens ocupa, els traçats d'enllaç necessaris per entroncar amb la nova autovia del marge esquerra del riu Ripoll.

Les connexions entre la CN-150 i el nucli urbà antic de Ripollet, previstes en el Pla Territorial Metropolità en substitució del vial supramunicipal abans esmentat, consisteixen en un traçat de nova creació, que arrenca d'una rotonda a situar sobre la CN-150, en un punt proper al que s'havia previst com punt de partida del vial supramunicipal i que s'anul·la com a tal. Des d'aquesta rotonda, el nou traçat es dirigeix al Nord travessant per sobre l'autopista C-58 i la prevista autovia del marge esquerra del riu Ripoll i finalment saltant també sobre el mateix riu Ripoll, entronca amb la B-141.

1.4.- FONAMENTS JURÍDICS DE LA FORMULACIÓ.-

La justificació i els fonaments jurídics en la formulació de la present Modificació Puntual del PGM, venen establerts en el següent articulat previst al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, d'acord amb la redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost:

L'article 2, pel que fa les competències urbanístiques de les administracions públiques.

L'article 14, pel que fa l'exercici de les competències urbanístiques.

L'article 76, pel que fa a la iniciativa de la formulació de figures de planejament.

L'article 85, en relació als terminis i la tramitació administrativa.

1.5.- INICIATIVA DE LA FORMULACIÓ I REDACCIÓ.-

La iniciativa en la promoció, formulació i tramitació del present instrument urbanístic de planejament d'acord amb allò que preveu l'esmentat article 76 TRLUC correspon a:

Ajuntament de Ripollet
Representat pel seu Alcalde-President, Sr. José María Osuna López
Carrer de Balmes, núm. 2, (08291) Ripollet

La redacció correspon per delegació del Sr. Alcalde-President d'aquest municipi a:

Àmbit de ciutat i sostenibilitat
Regidoria d'Urbanisme de l'Ajuntament de Ripollet
Carrer de Balmes, núm. 8 , 1r 3a, 08291 Ripollet

Si bé s'ha de dir que s'ha plantejat la urgència d'iniciar aquesta modificació, i d'acord amb els antecedents exposats en aquesta memòria, pels propietaris afectats per la nova vialitat prevista pel Pla Territorial Metropolità, que concretament afecta a:

- BARICENTR MOTORS, S.A. A59113092
Representada per Alfredo Sánchez Moraleja, a efectes de notificacions Sr. J.A. Jiménez Buendía. Pg. de Cordelles, 7, baixos, 08290 Cerdanyola.
- LUBRIFICANTES Y COMBUSTIBLES, S.A. (LUCO, S.A.) NIF. A08221657
Representada per Julián Mateos Sotillos (Administrador). Av. Príncep d'Astúries 29, 1r 1a, 08012 Barcelona.

Indirectament la desaparició dels vial de 20 m d'ample de caràcter intermunicipal, que desapareix com a tal per transformar-se en un simple vial municipal de 16 m d'ample, modifica també i redueix l'afectació que figura en el PGM vigent, respecte de la nau industrial existent, propietat de:

- GRUPO SEHRS

2 - MEMORIA DE L'ORDENACIÓ

2.1.- OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PROPOSADA.

El objectius de la present Modificació Puntual, són bàsicament tres:

- a) Substitució dins l'àmbit d'actuació descrit, de la vialitat prevista en el PGM vigent, per la proposada en el Pla Territorial Metropolità.
- b) Reubicació de la Zona 22a del P.G.M. vigent en funció de la nova vialitat adoptada.
- c) Modificació/Adequació dels usos previstos en el PGM vigent, a fi de dignificar la imatge d'entrada al municipi de Ripollet des de la nova rotonda sobre la CN-150 i des de el nou vial de connexió que per sobre la futura autovia del marge esquerra del riu Ripoll, i el mateix riu Ripoll connectarà amb la B-141.

Complementàriament es proposa com assumpte d'interès municipal, mantenir l'actual camí, que des del carrer Verge de Montserrat dóna accés al lateral de l'autopista C-58, per la qual cosa es crea un petit parc o jardí local (Zona Verda – clau 6b) que permeti salvar el desnivell en forma de terrasses esgraonades i separar al mateix temps els edificis de futura construcció i nous usos que es proposin a l'illa "B", de la nau magatzem existent a cotes inferiors illa "C", tal com figura en els plànols adjunts.

2.2.- RÈGIM URBANÍSTIC VIGENT.

De conformitat amb l'Ordenació prevista en el PGM, la classificació i qualificació urbanística vigent en l'àmbit de la present Modificació Puntual, és el següent:

Classificació Urbanística:	Sòl urbà No Consolidat:	41.340,00 m ²	
	Sòl No Urbanitzable:	<u>16.537,00 m²</u>	
			Total 57.877,00 m ²

Qualificació Urbanística:

- Zona industrial, clau 22a:	19.811,00 m ²	Sostre màxim: 39.622,00 m ² st
- Xarxa viària bàsica, clau 5:	9.930,00 m ²	
- Protecció de Sistemes Generals, clau 9:	<u>28.136,00 m²</u>	
		Total 57.877,00 m ²

2.3.- RÈGIM URBANÍSTIC PROPOSAT.

Genèricament per tal de distingir clarament el règim urbanístic vigent del proposat s'estableix una sub-clau 22-T, Zona Industrial-Terciària, en substitució de la clau vigent de la Zona Industrial 22a i es crea "ex novo" un Sistema General de Parcs i Jardins, clau 6b, amb la qual cosa la classificació i qualificació proposades, són les següents:

Classificació Urbanística: Sòl urbà No Consolidat.

Qualificacions Urbanístiques proposades:

- Zona industrial terciària, clau 22T:	28.681,00 m2	Sostre màxim: 39.622,00 m2st
- Zona de parcs i jardins, clau 6b:	3.918,00 m2	
- Xarxa viària bàsica, clau 5:	8.833,00 m2	
- Protecció de Sistemes Generals, clau 9:	<u>16.445,00 m2</u>	
	Total	57.877,00 m2

Justificació de la superfície de Zona Verda i/o Espais Lliures de nova creació:

De conformitat amb la legislació vigent, concretament d'acord amb allò que disposen els articles 96 i 100 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de Llei d'Urbanisme en concordança amb els articles 30, 31, 43 i 44 del mateix cos legal, en les Actuacions de Transformació dels usos existents sobre terrenys que en origen tenen la condició de Sòl Urbà Consolidat, caldrà preveure:

15 m2 de sòl de Z.V. per cada 100 m2 de sostre residencial.

7,5 m2 de sòl de Z.V. per cada 100 m2 de sostre destinat a altres usos.

Per tant, resulta:

15 m2 sòl Z.V. x 8.564 m2 sostre hotelier / 100 =	1.284,60 m2 sòl Z.V.
7,5 m2 sòl Z.V. x 19.975,50 m2 sostre industrial terciari / 100 =	<u>1.498,16 m2 sòl Z.V.</u>
Total	2.782,76 m2 sòl Z.V.

En realitat es crea una Zona Verda i/o Espais Lliures de nova creació, de 3.918,00 m2, molt superior al mínim exigible de 2.782,76 m2.

2.4.- CÀRREGUES URBANÍSTIQUES.

La present proposta de Modificació Puntual del PGM no implica l'assumpció de noves càrregues d'urbanització als propietaris de l'àmbit, més enllà de les que genèricament venen establertes en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que fa a les condicions per assolir la categoria de solar establertes en l'article 29 i següents de l'esmentat cos legislatiu i d'aquelles que venen regulades en el planejament urbanístic general i derivat vigent.

Tal com queda justificat en l'apartat següent 2.5, l'edificabilitat que la present Modificació Puntual del PGM autoritza a cada un dels tres propietaris afectats, és la mateixa que resultaria dels seus drets edificatoris dins l'àmbit de la Zona Industrial 22a del PGM vigent, per la qual cosa serà innecessària una futura reparcel·lació física dels terrenys edificables resultants entre els tres propietaris afectats.

No obstant, caldrà procedir a la cessió de vial i de les Zones Verdes de nova creació, i a la seva urbanització amb anterioritat o simultaneïtat a la sol·licitud de llicències d'edificació i també a la cessió de sòls per aquelles reserves de sistemes generals metropolitans (a urbanitzar per l'administració competent) i les seves zones d'afectació.

Pel que fa a la valoració econòmica de l'increment en l'aprofitament urbanístic en quant a la diferent superfície d'ocupació i usos de les futures edificacions que s'autoritza sobre cada una de les tres propietats, cal remetre's a l'Estudi Econòmic Financer (separata annexa) i a l'article 10 de la normativa adjunta.

2.5.- JUSTIFICACIÓ DE SUPERFÍCIES I SOSTRE EDIFICABLES. LÍMIT DEL SÒL URBÀ.

La Zona 22a que consta en el PGM i que com hem dit afecta a tres propietats, té una superfície total de 19.811 m² (s'exclou el petit bocí que va quedar al N.O. del vial d'enllaç existent que va de la B-30 a la C-58).

El sostre màxim autoritzable és per tant de 19.811 m² x 2 m²/m²s = 39.622 m² sostre.

Les tres propietats que ens ocupen, tenen les següents superfícies i percentatges dins la línia límit del Sòl Urbà que consta en el PGM vigent.

BARICENTR MOTORS, S.A.	10.665,00 m ²	25,73%
Ref. Cadastral: 8450705DF2985A0001XH es correspon amb la finques registrals: IDUFIR : 08075000305211 de 2.775,02 m ² IDUFIR : 08075000179980 de 9.139,00 m ²		
LUBRIFICANTES Y COMBUSTIBLES, S.A. (LUCO, S.A.)	19.186,00 m ²	46,30%
Ref. Cadastral: 8450701DF2985A0001OH es correspon amb la finca registral: IDUFIR : 08075000275088 de 29.968,50 m ²		
GRUPO SEHRS	11.591,00 m ²	27,97%
Ref. Cadastral: 8450702DF2985A0001KH es correspon amb la finca registral: IDUFIR : 08075000171175 de 16.755,00 m ²		
Total de les parts de finques en sòl urbà		41.442,00 m ² 100,00%

La Superfície registral de les finques registrals que en estan afectades per la present modificació puntual del PGM és de 58.637,52 m² de les quals són dins l'àmbit de la present modificació puntual del PGM és de 57.877,00 m²

L'àmbit de sòl urbà dins la present modificació puntual del PGM i que serveix de base pel càlcul dels aprofitaments urbanístics és de 41.442,00 m²,

La diferència entre l'àmbit de modificació i l'àmbit de sòl urbà, de 16.435,00 m² correspon a sòl urbanitzable no delimitat i qualificat com a sistemes generals viaris (clau 5) i els seus sistemes de protecció (clau 9) i sistema general de parcs i jardins (clau 6).

Per tant, els drets edificatoris de sostre que resulten per a cada una de les tres propietats en funció del seu percentatge dins el Sòl Urbà, serien:

BARICENTR MOTORS, S.A.	25,73% x 39.622,00 m ² st = 10.195,00 m ² st
LUBRIFICANTES Y COMBUSTIBLES, S.A. (LUCO, S.A.)	46,30% x 39.622,00 m ² st = 18.345,00 m ² st
GRUPO SEHRS	27,97% x 39.622,00 m ² st = <u>11.082,00 m²st</u>
Total	39.622,00 m ² st

Per obviar una futura reparcel·lació física de les tres propietats, i que no quedi en situació de "fora d'ordenació" la nau industrial existent en la propietat del Grup Sehrs, es proposa donar diferents edificabilitats a cada una de les tres illes resultants dels nous traçats viaris previstos en el Pla Territorial:

Baricentr Illa A:	4.282 m ² s amb Coef d'edif. 2 m ² st/m ² sòl	8.564,00 m ² st
Baricentr Illa B:	1.087 m ² s amb Coef.d'edif 1,5 m ² st/m ² sòl	<u>1.631,00 m²st</u>
		10.195,00
m ² st		
Luco S.A Illa B:	12.230 m ² s amb Coef d'edif. 1,5 m ² st/m ² sòl	18.345,00
m ² st		
Grupo Sehrs Illa C:	<u>11.082 m²s</u> amb Coef d'edif. 1 m ² st/m ² sòl	<u>11.082,00</u>
<u>m²st</u>		
Total m ² st	28.681 m ² s	Total 39.622,00

Els anteriors són exactament els drets edificatoris de sostre màxim autoritzable per a cada un dels tres propietaris, segons el PGM vigent.

Aquesta proposta estratègica de coeficients d'edificabilitat diferents per cada illa i en tot cas sempre, igual o menor que 2 m²st/m²sòl autoritzats pel PGM vigent, permet amb una edificabilitat màxima de 1 m²st/m²sòl, "salvar", com ja s'ha dit, la superfície ocupada per la nau existent a l'illa C, propietat de Grupo Sehrs i per tant que no quedi "fora d'ordenació", a excepció del petit bocí de nau existent afectada per la Zona de Protecció de la futura autovia.

Per altre banda, a l'illa A, amb 4.282 m² de sòl, propietat de Baricentr Motors, S.A., amb coeficient d'edificabilitat 2 m²st/m²sòl i una possible alçada de quatre plantes, segons la normativa, es pot aconseguir un edifici de 8.564 m²st que tingui una certa singularitat com a imatge d'entrada del municipi de Ripollet.

Finalment, l'illa B, amb coeficient d'edificabilitat intermedi de 1,5 m²st/m²sòl, permet un conjunt d'edificis que totalitzin, (1.087 + 12.230) = 13.317 m²sòl x 1,5 m²st/m²sòl = 19.976 m² de sostre. Si en el futur es decideix construir amb quatre plantes d'alçada, s'obtidria un important esponjament sobre la superfície total de l'illa, ja que ocuparien únicament 19.976 m²st / 4 = 4.994 m² de sòl, és a dir un 37,5%.

D'aquests 13.317 m²sòl de l'illa B, correspondrien a Luco, S.A. després de la reparcel·lació 12.230 m², que amb un coeficient d'edificabilitat 1,5 m²st/m²s són exactament els 18.345 m²st que obtindria com a resultat d'un procés de reparcel·lació. Els 1.087 m²sòl restants pertanyen a Baricentr Motors, S.A., que amb coeficient d'edificabilitat 1,5 m²st/m²s, són 1.631m²st, que sumats als 8.564 m²st que li corresponen per l'illa A, són exactament el total de 10.195 m²st que li correspondrien com a drets edificatoris de sostre en un procés de reparcel·lació física.

És per això que s'ha dit que en principi la reparcel·lació física dels terrenys pot ser innecessària, si els propietaris cedeixen la part de vials que els hi pertoca i assumeixen a prorrata les despeses d'urbanització i demés.

El límit del Sòl Urbà que en el PGM vigent envolta pel nord i nord-oest la Zona 22a, s'ha resituat seguint el mateix criteri, és a dir envoltant pel nord i nord-oest la nova Zona 22T. Això ha comportat una reducció de 837 m², de l'àmbit de Sòl Urbà, que segons el PGM vigent, era de 41.340 m², i passa a ser de 40.503 m².

S'ha de subratllar que la modificació, per adaptació al sistema viaria implantat pel Pla Territorial Metropolità, del límit de sòl urbà afecta a terrenys que no tenen, ni han tingut mai, la condició de sòl urbà en els termes establerts a l'article 26.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el TRLUC.

2.6.- SISTEMA DE GESTIÓ URBANÍSTICA.-

Mitjançant aquesta Modificació Puntual es delimita el polígon d'actuació urbanística anomenat Façana Oest de Ripollet "PAU 1 façana Oest" el d'acord amb allò que preveu l'article 118 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, que es desenvoluparà en la modalitat de Compensació bàsica.

Aquest Polígon d'actuació compleix amb els requisits establerts a l'article 118 de l'esmenta , ja que per les seves dimensions i característiques de l'ordenació és susceptible d'assumir les cessions de sòl regulades per l'ordenació prevista en la present Modificació Puntual i te entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

La reparcel·lació que gestioni aquesta ordenació s'haurà d'ajustar estrictament a les "illes" dibuixades al Plànol d'ordenació "Proposta de zonificació modificada O-5 i preveure les cessions dels terrenys destinats a sistema viari (Clau 5) i Zona verda (6b) de manera obligatòria i gratuïta.

La concreció d'aquestes illes contingudes a la proposta d'ordenació (plànol O-5) està fixada:

- Pel límit de sòl urbà mesurat sobre cartografia digital escala 1/2000
- Amb els terrenys destinats a sistema general viari (clau 5) i els destinats a sistema de protecció de sistemes generals (clau 9) dins de sòl urbà que és la superposició facilitada per la Direcció General de Carreteres en suport informàtic en compliment de les prescripcions contingudes al Pla Territorial Metropolità.
- Amb terrenys qualificats como sistema de zona verda (clau 6b).

Les línies de delimitació descrites en el paràgraf anterior i les acotacions contingudes als terrenys qualificats de sistemes hauran de respectats estrictament al projecte de reparcel·lació i al d'urbanització.

El projecte d'urbanització haurà de contemplar la urbanització íntegra vials amb que donin front les parcel·les, així com les connexions al sistema viari general en els termes que disposi la Direcció General de Carreteres.

3 - ÀMBIT I RÈGIM DE SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I L·LICÈNCIES

L'epígraf primer de l'article 8.5. lletra a) del TRLU determina que el document comprensiu dels instruments de planejament urbanístic ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de tramitació d'instruments urbanístics i en l'atorgament de llicències, així com la concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que es suspenen.

L'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets, de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial. Aquestes mesures s'han d'acordar en el àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic

D'acord amb allò que preveu l'article 102 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, els acords de suspensió han de concretar els àmbits afectats, han de precisar l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen i han d'incorporar un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediment, en el qual aquestes es grafiaran a l'escala adequada i amb detalls i claredat suficients.

La present Modificació Puntual aporta una sèrie de determinacions que modifiquen en part el règim urbanístic del sòls inclosos dins del seu àmbit. Per aquest motiu procedeix acordar la suspensió administrativa tantes vegades esmentada de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial d'acord amb els termes continguts en aquest apartat.

3.1.- DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT TERRITORIAL EN LA SUSPENSÍO DE TRAMITACIÓ D'INSTRUMENTS URBANÍSTICS I DE L'ATORGAMENT DE L·LICÈNCIES.

L'àmbit territorial d'abast en la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com la suspensió en l'atorgament de llicències urbanístiques i mediambientals l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial és coincident amb l'àmbit delimitat en la present proposta de Modificació Puntual del PGM i ocupa una superfície de 5,7877 Has..

3.2.- TERMINI I DURADA DE LA SUSPENSIÓ.

L'esmentada suspensió prevista als articles 73 i 74 TRLUC tindrà una durada màxima de 2 (dos) anys comptadors des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial.

En qualsevol cas, els efectes de la suspensió s'extingiran amb l'entrada en vigor de la figura de planejament que hagi donat lloc a l'acord de suspensió o, en el seu cas, amb la denegació de l'aprovació de la figura de planejament.

3.3.- ABAST DE LES TRAMITACIONS I L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES QUE ES SUSPENEN.

La suspensió afectarà la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com els tràmits en l'atorgament de llicències urbanístiques d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lacions o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

No obstant l'anterior, de conformitat amb l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, es podran tramitar els instruments o atorgar llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles simultàniament amb el planejament vigent i amb la proposta de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità inicialment aprovada que ens ocupa, sempre i quan per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament.

En l'apartat de documentació gràfica, consta el plànol O-6 a on es grafia l'àmbit territorial de suspensió de tràmits i llicències.

4 - NORMATIVA URBANÍSTICA

DISPOSICIONS GENERALS.-

Article 1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit físic d'aplicació de la present Modificació Puntual del Pla General Metropolità ve delimitat al nord-oest pel carril d'enllaç que connecta la A-2 AP-7, B-30 amb la C-58, al nord-est pel traçat previst per l'autovia del marge esquerra del riu Ripoll en el Pla Territorial Metropolità, al sud-est pel límit de la propietat del Grup Sehrs, a on s'ubica una nau industrial existent, al sud-oest pel vial d'àmbit supramunicipal previst en el PGM, i que segons el Pla territorial serà simplement d'interès municipal, i segueix per l'actual carrer Verge de Montserrat, i finalment al sud-oest per la CN-150 de Sabadell a Barcelona.

Article 2.- Documentació de l' instrument urbanístic de planejament

Els documents que constitueixen la present Modificació Puntual del Pla General Metropolità en la Zona Industrial (22a), són els següents:

PREÀMBUL

- 1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
- 2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ
- 3.- ÀMBIT I RÈGIM DE SUSPENSIO DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES
- 4.- NORMATIVA URBANÍSTICA
- 5.- PAUTES PROCEDIMENTALS DE LA TRAMITACIÓ
- 6.- AGENDA
- 7.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
- 8.- MOBILITAT
- 9.- IMPACTE AMBIENTAL
- 10.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Annex 1 estudi econòmic financer subscrit per l'arquitecte Jordi Duatis i Puigdollers.

Annex 2 certificacions registrals de les persones propietàries o titulars d'altres drets reals de les finques afectades per aquesta modificació.

Article 3.- Marc legal

Aquesta Modificació Puntual del Pla General Metropolità es formula de conformitat amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, més concretament el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme en la redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme; el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que aprova el text refós de la Llei del sòl, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbana.

Les disposicions contingudes en aquest apartat han de considerar-se com a desenvolupament de les contingudes en el Pla General Metropolità.

En conseqüència, per a tot allò no previst o que no resulti expressament modificat per aquesta normativa, serà d'aplicació supletòriament les Normes Urbanístiques i les Ordenances d'Edificació del Pla General Metropolità, i les disposicions generals previstes en el TRLU i la resta e les disposicions relacionades en aquest article.

Els termes i els conceptes emprats en aquesta normativa seran interpretats tenint en compte el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats establerts en el propi instrument i, supletòriament d'acord amb els principis establerts en la legislació sectorial aplicable.

Article 4.- Executivitat

La "Modificació del Pla General Metropolità en la Zona Industrial ubicada al nord del c/ Verge de Montserrat" serà executiva un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva, essent les seves determinacions d'aplicació directa i immediata en els termes previstos en l'article 106 del TRLU.

DISPOSICIONS COMUNS.-

Article 5.- Parcel·lació, nombre d'establiments i intensitat d'activitats o usos

1. Al respecte de la parcel·lació convencional, els paràmetres i condicions de parcel·la mínima són els que venen establertes en l'article 12 de la present Normativa.

2. Respecte el nombre d'establiments, s'admetrà règims de divisió horitzontal d'acord amb les previsions contingudes a l'article 129.5 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità d'acord amb les condicions i especificitats següents :

a) Podran preveure's mitjançant plans especials, unitats d'edificació per a agrupacions d'empreses l'extensió i ubicació de les quals es justificarà d'acord amb la demanda o els objectius de promoció industrial-terciària del sector. El sostre edificable i l'ocupació no podran excedir, en relació amb el sòl de la unitat, dels assenyalats per a les parcel·les segons els paràmetres establerts a l'article 12 d'aquesta Normativa. El sostre corresponent a cada establiment no podrà ser inferior a 300 m² d'edificació. Totes les empreses hauran de disposar d'accés independent d'acord amb les condicions següents:

- Quan es tracti d'empreses agrupades en edificis de nova planta projectats amb aquesta finalitat, les naus o parts d'edificis corresponents a cada empresa hauran de tenir una amplada mínima de 10 m. amb front a l'espai d'accés. L'espai d'accés ha de ser un vial públic o, si no n'hi ha, vials interiors no computables com a espai de parcel·la, d'una amplada mínima de 10 m. La segregació de parcel·la només s'admetrà quan aquestes afrontin a un vial públic.

- Quan es tracti d'agrupacions d'empreses en edificis existents, la disposició dels espais corresponents a cadascuna, i la definició dels espais comuns d'accés, es determinaran, també, mitjançant un pla especial en consonància amb els criteris que, amb caràcter general, estableix aquest article. En aquells casos en què el tipus de determinacions no requereixi un pla especial, podrà ordenar-se la reutilització de l'edifici mitjançant qualsevol altre instrument tècnic adient amb la finalitat que es persegueix.

3. Per aquelles parcel·les que no s'acullin a allò previst en l'epígraf anterior, el nombre d'activitats subjectes al règim de comunicació, de llicència o autorització mediambiental vigents per a cada moment, no podrà ser superior al nombre d'establiments.

L'autorització mediambiental restarà subjecte a les corresponents condicions de la normativa sectorial aplicable en cada moment segons la tipologia de l'activitat a desenvolupar, més enllà de les condicions urbanístiques regulades en l'epígraf anterior a desenvolupar a través del pla de millora urbana.

Article 6.- Regulació dels usos

1. L'ús genèric per a tot l'àmbit, és l'industrial, i el de serveis i terciaris. S'admeten els usos comercials, sense altra restricció que el de la legislació sectorial comercial vigent en tot moment. També s'admeten els usos residencial, d'oficines i recreatiu.

2. S'admetrà l'ús comercial i industrial dins d'una mateixa parcel·la sempre i quan les activitats resultin compatibles d'acord amb la normativa sectorial aplicable a cada supòsit.

3. Es podran autoritzar aquells usos comercials definits als articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009 sempre i quan siguin usos dels continguts en l'article 311 apartat primer epígrafs tercer fins el setè ambdós inclosos, del PGM.

En concret, els que es refereixen als establiments comercials singulars (ECS) que comprenen únicament els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment a la venda d'automoció i carburants, embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i vivers, tots els quals es poden implantar en tots els àmbits pels que la present Modificació de PGM admet l'ús comercial.

Article 7.- Regulació específica sobre l'ús d'habitatge

1. Es suprimeix la possibilitat de dotar d'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació i guàrdia prevista en l'article 311, apartat primer, epígraf segon, de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità.

Article 8.- Usos prohibits

1. Els usos prohibits per a tot l'àmbit són els següents:

- Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
- Sanitari-Assistencial i equivalents o assimilats, que pressuposin internaments prolongats, com hospitals, sanatoris o clíniques.

2. Es prohibeix l'ús industrial en categories cinquena i sisena, segons la classificació prevista en l'article 287 de les NNUU.

Article 9.- Reserves d'aparcaments

1. La reserva de places d'aparcament només s'exigirà en les noves construccions, o en les ampliacions per a edificacions existents.

2. Als projectes d'obres per a les llicències de nova construcció, o bé ampliació de les edificacions, caldrà reservar una plaça d'aparcament per a cada 100 de superfície útil industrial o d'emmagatzematge, amb un mínim d'una plaça; una plaça per cada 100 m2 de superfície útil d'oficines, amb un mínim d'una plaça; una plaça per cada 80 m2 de superfície construïda comercial o bé la previsió d'aparcament que, per aquest ús comercial, disposi la legislació sectorial aplicable.

3. Respecte la dotació d'aparcament relacionada amb els grans establiments comercials singulars, si s'escau, sempre que no es defineixi una tipologia que no requereixi una dotació superior, cal que s'adeqüi al que determina l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places per cada 100 m2 edificats, que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, fins a l'entrada en vigor del desplegament reglamentari d'aquest Decret Llei.

4. Les dimensions i les característiques dels aparcaments seran les que defineixen la normativa urbanística i les ordenances del vigent Pla General Metropolità.

Article 10.- Obligacions de cessions d'aprofitament urbanístic

La valoració de les cessions derivades de l'increment de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el paràgraf 2.4 "Càrregues urbanístiques" de la Memòria d'aquesta Modificació Puntual es justifica, donada l'escassa entitat d'aquest deure de cessió, que es substitueixi aquesta obligació pel seu equivalent dinerari d'acord amb allò que preveu l'article 43.3 TRLU en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra per la construcció de nou establiment, per rehabilitació de l'edificació existent o per l'establiment de nou ús.

En el supòsit previst a l'article 5 d'aquesta normativa el deure de cessió es produirà en el moment de la llicència d'obres per la construcció d'edifici si en resulten la parcel·lació per constitució d'elements d'aprofitament independent o de la llicència de parcel·lació per crear-ne o modificar-ne el règim de propietat horitzontal.

Els titulars a que fa referència l'article 99.1 lletra a) del TRLU són els que consten en l'apartat 2.5, així com les referències cadastrals respectives.

2.- Els imports establerts s'establiran a la data de l'atorgament de la llicència de parcel·lació, divisió horitzontal, obra nova, o rehabilitació que reconegui la major ocupació o l'establiment d'un nou ús, segons correspongui, i aplicant criteris de valor de mercat que caldrà justificar i que, en cap cas seran inferiors als valors establerts en els mètodes de valoració per a expropiacions que siguin vigents en el moment de la valoració.

DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

Article 11.- Usos especials admesos

En l'àmbit definit en l'apartat 1.2 d'aquesta memòria, més enllà dels usos genèrics establerts en l'article 6 d'aquesta normativa i mantenint les categories industrials del planejament vigent, s'admeten els següents usos :

1. Zona industrial terciari, clau 22T

L'ús global és l'industrial i el de serveis i terciari. En aquest ús hi són compresos els següents:

- a) Oficines i serveis
- b) Les indústries, sempre que no impliquin processos de transformació, i promoguin les activitats representatives de l'empresa (investigació, formació, exposició, comercialització i oficines centrals) o aquells lligats a una activitat comercial principal (concessionaris de vehicles, distribució de materials...)
- c) Comerç petit, mitjà i gran. Condicionat a la legislació sectorial aplicable en tot moment.
- d) Restauració i Hotelera, únicament en l'Illa A.
- e) Recreatiu – associatiu
- f) Educatiu
- g) Assistencial – Sanitari (no s'admeten els centres d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques).
- h) Sociocultural.
- i) Esportiu: s'admeten les instal·lacions esportives on s'admeti l'ús comercial i a parcel·les que tinguin mitjanera amb les d'ús comercial sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos adjacents.
- j) Administratiu, serveis tècnics i aparcament en soterrani i/o superfície.

Article 12.- Condicions d'edificació. Coeficients d'edificabilitat.

Les condicions d'edificació seran les dels articles 348 a 352 de les NNUU del PGM pels sectors d'edificació aïllada.

La parcel·la mínima serà de 300 m² i 10 m. lineals de façana.

L'alçada màxima permesa de 17 metres, equivalents a P.B. + 3 Plantes Pis. La distància entre edificis dins d'una mateixa parcel·la serà equivalent a la seva alçada. Tot això en concordança amb l'art. 350.2.c) i d) de la normativa del PGM.

Els coeficients d'edificabilitat seran els següents, per a cada una de les tres illes.

Illa A: 2 m²st/m²s

Illa B: 1,5 m²st/m²s

Illa C: 1 m²st/m²s

A les illes B i C l'edificació s'haurà d'alinejar a fons de parcel·la i la façana posterior se l'haurà de donar el tractament de façana de carrer.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

S'estableix el següent regim transitori per aquelles edificacions existents en el moment d'entrada en vigor de la present Modificació Puntual del PGM:

1. En el càlcul en la determinació del nombre d'establiments potencials previst en l'article 5 d'aquesta normativa, no es tindrà en consideració el sostre existent que es trobi en règim de volumetria disconforme o fora d'ordenació, d'acord amb el planejament vigent en el moment de la sol·licitud.

2. Les edificacions existents en el moment d'entrada en vigor de la present Modificació, restaran sotmeses al règim d'establiment de reserves de places d'aparcament previst en l'article 9 d'aquesta normativa si així ve establert per la normativa sectorial aplicable en el moment de la sol·licitud, i d'acord amb la regulació específica que correspongui.

5 - PAUTES PROCEDIMENTALS DE LA TRAMITACIÓ

El règim d'atribucions competencials previst en l'article 85.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, d'acord amb la modificació introduïda per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, en concordança amb l'article 22.2 lletra c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local estableix que és el Ple municipal l'òrgan competent per l'aprovació inicial i provisional dels plans d'ordenació municipal. En el mateix sentit es pronuncia l'article 52.2.c del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Així mateix, d'acord amb la disposició 47.2 lletra ll) de l'esmentada Llei 7/1985 es requereix l'aprovació de l'acord per majoria absoluta dels representants de l'òrgan col·legiat municipal. El mateix prescriu l'article 114.3.k del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Un cop aprovat inicialment, si s'escau, la proposta de modificació del Pla General Municipal ha d'ésser sotmès al tràmit d'exposició i d'informació pública per un termini mínim d'un mes, a partir d'edicte tramés per la seva publicació reglamentària en el termini màxim de deu dies següents a l'adopció de l'acord municipal.

Durant aquest íter procedimental, l'Ajuntament haurà de procedir a sol·licitar els informes als departaments competents en funció de la matèria que resultin afectats per la iniciativa en els termes previstos en les corresponents normatives sectorials d'aplicació per a cada àmbit. En conseqüència, caldrà sol·licitar informe als següents organismes :

- Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment.
- Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, Direcció General de Transports i Mobilitat del Departament de Territori i Sostenibilitat
- Direcció General de Comerç del Departament d'empresa i coneixement.
- Direcció General de Turisme del Departament d'empresa i coneixement.
- Secretaria de Polítiques Educatives o Secretaria General d'Ensenyament del Departament d'Ensenyament.
- Direcció General de Protecció Civil del Departament d'Interior.

Transcorregut el termini d'exposició al públic, dins els tres mesos següents a la data de la publicació de l'acord d'aprovació inicial o bé de la publicació de l'acord de pròrroga del termini d'informació pública si és el cas, un cop emesos els informes tècnics i jurídics corresponents, el ple municipal de la corporació aprovarà provisionalment la present modificació del PGM, si així ho considera.

Aprovada provisionalment, es remetrà l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona per l'aprovació definitiva que correspon al conseller de Territori i Sostenibilitat, segons el règim competencial establert en l'article 79.1.c) del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

En conclusió, les fases de tramitació en l'aprovació del present instrument de planejament són les següents:

- 1) Aprovació inicial pel ple municipal, i obertura del termini d'informació pública d'un mes per l'Ajuntament que formula la proposta, i sol·licitar a l'hora els informes als organismes competents segons la matèria.
- 2) Resolució de les al·legacions o reclamacions presentades i aprovació provisional pel ple municipal, si escau.
- 3) Aprovació definitiva pel conseller de Territori i Sostenibilitat.

6 - AGENDA

El Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, en el seu article 58.1 i), exigeix que els POUM estableixin, per mitjà de l'agenda, quan no tenen cap programa d'actuació urbanística, les determinacions pròpies d'aquests pel que fa a les prioritats i a les previsions temporals d'execució del pla d'ordenació urbanística municipal

Per la seva banda, l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme determina que les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrats per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

La modificació puntual del PGM que ens ocupa té per objecte, entre d'altres, l'ampliació d'usos i la intensificació dels mateixos en un àmbit de sòl urbà consolidat. Escau, doncs, que entre la documentació adequada a la finalitat hi hagi l'agenda que situï en el temps les previsions del seu desenvolupament.

Dit això, l'ordre cronològic que proposa aquesta agenda és el següent:

Aprovació definitiva de la modificació del PGM.

Cessió de vial i Zona Verda.

Redacció i tramitació dels projectes d'urbanització.

Tramitació i concessió, si escau, de les llicències urbanístiques prèvies que puguin ser necessàries.

Simultàniament als dos punt anteriors es poden tramitar les llicències d'ús que en dreta llei correspongui.

Si transcorregut el termini de cinc anys (5), no s'ha materialitzat els aprofitaments que es deriven de la present modificació del PGM, l'ajuntament de Ripollet podrà instar una nova modificació que no podria, en cap cas, suposar la indemnització de possibles drets que no s'hagin materialitzat en aquest període de vigència del planejament que ara es modifica.

7 - ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER

L'Estudi Econòmic-Financer consta en una separata annexa signada per l'Arquitecte Jordi Duatis i Puigdollers.

Complementàriament a aquest Estudi, cal afegir que la present Modificació Puntual del PGM no comporta cap mena de càrrega econòmica per a l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Ripollet.

Les úniques càrregues d'urbanització són les corresponents al nous traçats viaris proposats, que segons l'Estudi Annex es xifren en 3.119.600,- €.

Com sempre en aquells casos on sigui obligatòria la reposició, ampliació o millora de vialitat, no es concedirà llicència d'obres si no s'ha presentat el corresponent projecte d'urbanització d'obres complementàries i l'aval per a garantir al seva execució.

L'execució de part de les determinacions del planejament modificat que ara es proposa, concretament la materialització de nous usos on sigui autoritzable i les autoritzacions per a construir, rehabilitat o concedir noves activitats per aquelles parcel·les desafectades de vial, comportaran una compensació econòmica, a favor de l'Ajuntament de Ripollet, en concepte de substitució dinerària dels increments d'intensitat d'aprofitament i de la reserva de majors dotacions que corresponguin, tal com s'ha indicat a l'article 10 de la normativa de la modificació puntual del PGM que es tramita.

Aquests recursos seran destinats a incrementar el Patrimoni Municipal del sòl i l'habitatge.

8- MOBILITAT

No procedeix la redacció i tramitació d'un estudi de mobilitat ja que l'objecte principal d'aquesta modificació és recollir la modificació de la vialitat prevista al Pla Territorial Metropolità per adaptar-la al PGM, tant és així, que el sistema viari que recull aquesta modificació ha estat lliurada pels tècnics de la Direcció General de Carreteres a través de la Direcció General d'Urbanisme.

9- IMPACTE AMBIENTAL

En tractar-se de sòls urbans i vista que la proposta no modifica substancialment els usos i genera la qualificació de zona verdes, però en aquesta modificació no s'afecta a zones verdes o espais naturals d'interès, sinó que genera zones verdes en una superfícies gairebé de 4.000 m².

10 - DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

La documentació gràfica que forma part de la present modificació de PGM és la següent:

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ.-

- I - 1. Situació E: 1/20.000 i Emplaçament E: 1/5.000.
- I - 2. Àmbit de la Modificació Puntual (sobre plànol 1/2.000 del PGM vigent) E: 1/2.000.
- I - 3. Concreció viària del Pla Territorial Metropolità E: 1/2.000.
- I - 4. Superposició de la vialitat prevista pel Pla Territorial Metropolità sobre el plànol E: 1/2.000 del PGM vigent, escala E: 1/2.000.

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.-

- O- 5. Proposta de zonificació modificada (adaptada al viari del Pla Territorial Metropolità E:1/2.000.
- O- 6. Àmbit de suspensió de llicències E:1/2.000.
- O- 7. Àmbit de Gestió Urbanística E:1/2.000.

Ripollet, setembre de 2016

Jordi Fortuny i Aguiló

Coordinador de Coordinador de
l'àmbit de ciutat i sostenibilitat

Ana Alonso Juste

TAG jurista adscrita a
l'àmbit de ciutat i sostenibilitat

