

2011/44304 13-03
30/11/11
Aprobat per la Corporació en sessió
Plenària de data



12 DES. 2011

EL VICESECRETÀRIA



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament pel conseller de
Territori i Sostenibilitat en data

21 MAIG 2012

La secretària de la Comissió de Política
Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

TEXT REFÓS

Dolors Vergés Fernández

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A
L'ÀMBIT DE LES FINQUES DE L'ENTORN DE LA TORRE DE
L'ANTIC DIPÒSIT DE L'AIGUA SITUADA A LA COBERTA DE LA
FINCA DEL CARRER GENERAL PRIM NÚM. 6, ÀMBIT DEFINIT EN
EL PERI DEL NUCLI ANTIC DE RIPOLLET**

AJUNTAMENT DE RIPOLLET

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

Desembre de 2011

ÍNDEX

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1.- Introducció, antecedents urbanístics i marc jurídic
- 1.2.- Estructura de la propietat
- 1.3.- Fonament jurídic de la formulació del Text refós de la Modificació Puntual del P.G.M.
- 1.4.- Iniciativa de la formulació i redacció

2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- 2.1.- Àmbit del Text refós de la Modificació puntual del P.G.M.
- 2.2.- Superfícies i usos actuals del Text refós de la Modificació puntual del P.G.M.
- 2.3.- Objecte del Text refós de la Modificació puntual del P.G.M.
- 2.4.- Classificació i qualificació urbanística vigent
- 2.5.- Classificació i qualificació urbanística proposada
- 2.6.- Sistema d'actuació

3.- CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA

5.- FITXA URBANÍSTICA

6.- PAUTES PROCEDIMENTALS DE LA TRAMITACIÓ, SI S'ESCAU

7.- PLÀNOLS

- Plànol 1.- Situació – Emplaçament de l' àmbit
- Plànol 2.- Qualificació urbanística vigent
- Plànol 3.- Qualificació urbanística proposades
- Plànol 4.- Fotografia aèria situació
- Plànol 5.- Fotografia aèria emplaçament

Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les finques de l'entorn de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua situada a la coberta de la finca del carrer General Prim núm. 6, àmbit definit en el P.E.R.I. del nucli antic de Ripollet.

ANNEXOS

ANNEX 1: FITXES CADASTRALS

ANNEX 2: CERTIFICAT DE L'ACORD D'APROVACIÓ DEL PROJECTE D'ENDERROC
DE LA TORRE DE L'ANTIC DIPÒSIT D'AIGUA I ALTRA DOCUMENTACIÓ
COMPLEMENTARIA

ANNEX 3: NOTES SIMPLIS REGISTRALS DE LES FINQUES DE L' ÀMBIT I
ESCRITURA CESSIÓ TORRE AIGUA

ANNEX 4: NORMES URBANÍSTIQUES DEL P.E.R.I.N.A.R.

ANNEX 5: REPORTATGE FOTOGRÀFIC

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1.- Introducció, antecedents urbanístics i marc jurídic

Amb la finalitat de concretar el marc històric i jurídic de referència del present Text refós de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les finques de l'entorn de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua situada a la coberta de la finca del carrer General Prim núm. 6, àmbit definit en el P.E.R.I. del nucli antic de Ripollet, es procedeix a fer una breu relació de les actuacions urbanístiques dutes a terme en l'àmbit del que és l'objecte el present instrument de planejament.

En data 23 de juliol de 2002 el Govern de la Generalitat de Catalunya, a proposta del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques i de conformitat amb la Comissió Jurídica Assessora, va aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General Metropolità de Barcelona de l'àmbit del sector del nucli antic de Ripollet (en endavant M.P.P.G.M.), a l'empara de la tramitació establerta en el vigent aleshores article 76 del Decret Legislatiu 1/1990. Aquest article fou posteriorment derogat per la Llei 2/2002 de 14 de març de 2002 d'urbanisme i, posteriorment, pel vigent Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, publicat al DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010 (en endavant TRLU).

L'acord d'aprovació definitiva de l'esmentada M.P.P.G.M., fou publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3740, de data de 15 d'octubre de 2002, (Expedient de referència 2000/2908/B).

Tal i com s'estableix en la memòria d'ordenació que desenvolupa l'esmentada M.P.P.G.M., l'objecte de la seva formulació fou literalment motivada perquè:

"Durant la redacció del Pla Especial de Reforma Interior del nucli antic de Ripollet, s'ha comprovat que alguna de les propostes podia comportar una modificació de

l'estructura fonamental del Pla General. Per legitimar aquestes propostes es redacta aquesta Modificació, que bàsicament comporta:

- La disposició dels espais lliures, millorant la seva quantitat i qualitat*
- Alguns elements de la xarxa viària bàsica, evitant impactes excessius a la trama històrica del nucli antic."*

En data 16 d'octubre de 2002, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB), va aprovar definitivament el Text Refós del Pla Especial de Reforma Interior del nucli antic de Ripollet (P.E.R.I.N.A.R.)

Tant l'acord adoptat per la CTUB, com les normes urbanístiques que desenvolupen aquest P.E.R.I.N.A.R., foren publicades al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 3824, de 18 de febrer de 2003 (Expedient de referència 2000/002910/B).

En el P.E.R.I.N.A.R. aprovat definitivament hi figura un àmbit que conté, les finques de l'entorn de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua emplaçat en la coberta de la finca del carrer del General Prim núm. 6.

El P.E.R.I.N.A.R. conclou la relació del sistema d'equipaments locals previstos amb la possibilitat de complementar-lo a través de dotar d'usos els espais qualificats com a zona de verd privat de protecció (clau 8a) segons s'estableix literalment:

"El sistema d'equipaments es podrà complementar, si així ho considera l'Ajuntament, amb les tres unitats qualificades com a 8a (verd privat protegit) a les quals s'admet el manteniment dels usos originals i també, prèvia redacció d'un Pla Especial, es poden autoritzar aquells usos culturals, recreatius i docents i assistencials que siguin compatibles amb la protecció".

Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les finques de l'entorn de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua situada a la coberta de la finca del carrer General Prim núm. 6, àmbit definit en el P.E.R.I. del nucli antic de Ripolllet.

De les tres unitats qualificades en el P.E.R.I.N.A.R. com a zona de verd privat de protecció (clau 8a), la unitat que conté les finques de l'entorn de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua és justament l'objecte de la present Modificació Puntual del P.G.M.

Referit als equipaments amb un ús concret ja fixat, entre ells el docent, tot i que el P.G.M., per a les zones d'equipaments fixa la qualificació amb clau 7a, en les finques de l'entorn de la torre de l'antic dipòsit d'aigua objecte de la present Modificació Puntual del P.G.M., es qualificà de zona de verd privat de protecció (clau 8a), però “recomana” els usos docent i recreatiu.

Aquesta qualificació de verd privat de protecció (clau 8a), inclou a més de la finca del carrer del General Prim núm. 6, on la seva coberta es situa la torre de l'antic dipòsit de l'aigua de titularitat municipal, el P.E.R.I.N.A.R. també afecta les finques dels carrers Ferran el Catòlic núm. 1 i 3, núm. 5 i General Prim núm. 8. El P.E.R.I.N.A.R. estableix així mateix la conservació de l'antiga Torre de l'antic dipòsit de l'aigua.

Aquesta incertesa en la determinació dels usos d'una zona, que són propis d'un sistema comporta una inseguretat jurídica, doncs els usos, en un planejament, només poden ésser o bé permesos o bé prohibits, però mai “recomanats”.

Per a poder autoritzar els usos propis del sistema d'equipaments, tals com els culturals, recreatius i docents i assistencials, compatibles amb la protecció pròpia de la zona de verd privat protegit, caldria redactar i tramitar una Modificació puntual del P.G.M. a fi de requalificar una zona de verd privat protegit (Clau 8a) en un sistema d'equipaments (clau 7b).

Cal indicar, que des de l'aprovació del P.E.R.I.N.A.R. l'Ajuntament de Ripolllet ja ha construït una primera llar d'infants, ampliable, en un lloc proper a l'àmbit de la present Modificació Puntual del PGM, en un solar que ja era de propietat municipal i qualificat d'equipaments. A dia d'avui s'ha iniciat la construcció de la segona llar d'infants municipal, per tant, tot i mantenir la qualificació de zona de verd privat protegit (clau 8a) caldrà, en tot cas, que tingui els usos previstos per aquesta qualificació urbanística.

Aquesta finques que formen l'àmbit de la present Modificació puntual del P.G.M. abans de la M.P.P.G.M. esmentada eren qualificades com de zona de casc antic (clau 12). Amb l'aprovació definitiva de la M.P.P.G.M. així com també amb l'aprovació definitiva del P.E.R.I.N.A.R. aquestes finques veïnes passaren a ser qualificades de zona de verd privat de protecció, (Clau 8a), però amb la recomanació de l'ús docent i recreatiu a més de preveure la seva accessibilitat i la seva rehabilitació.

Pel que fa a la tramitació administrativa per l'aprovació del present instrument de planejament cal dir que per l'Ajuntament en Ple, en sessió celebrada el proppassat 25 de novembre de 2010 s'adoptà, entre d'altres, l'acord d'aprovació inicial de la "Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit de les finques de l'entorn de la Torre de l'antic dipòsit de l'aigua situada a la coberta de la finca del carrer General Prim, 6, àmbit definit en el PERI del Nucli Antic de Ripollet", redactada pels Serveis Tècnics Municipals d'aquest Ajuntament.

En sessió plenària del proppassat 31 de març de 2011 s'adoptà, entre d'altres, l'acord d'aprovació provisional de la MPGM Torre de l'aigua, així com la remissió d'un exemplar a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) per a l'aprovació definitiva.

En data 11 de juliol del corrent amb entrada 8613 al Registre Municipal d'aquest Ajuntament, ha tingut entrada la notificació de la secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya adreçada a l'alcalde d'aquest Ajuntament per la que es dóna trasllat de la resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat adoptada el proppassat 1 de juliol.

En la referida Resolució es suspèn l'aprovació definitiva de la MPGM Torre de l'aigua fins que s'aporti un text refós, per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional que incorpori les següents prescripcions:

- La sol·licitud d'informe al Departament de Cultura, i si correspon, la incorporació de les prescripcions que se'n derivin.
- La modificació en paral·lel del Pla Especial de Reforma Interior corresponent.

Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les finques de l'entorn de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua situada a la coberta de la finca del carrer General Prim núm. 6, àmbit definit en el P.E.R.I. del nucli antic de Ripollet.

- Identificar amb una subclau específica el sòl destinat a residencial amb densitat existent, diferenciant-la de la clau genèrica 12R del PERI del Casc Antic.

En data 26 d'octubre del corrent, referència 0240E/27804/2011, ha tingut entrada la sol·licitud d'aquest Ajuntament per l'emissió d'informe tècnic adreçada a la Direcció General de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya al respecte de la MPGM Torre de l'aigua.

1.2.- Estructura de la propietat

En compliment del que estableix l'Article 99.1.a, del TRLU es procedeix a incloure la relació de totes les persones propietàries o titulars de drets reals sobre les finques afectades per la present modificació del planejament general.

Els propietaris que figuren en les fitxes cadastrals de les finques de l'àmbit de la present Modificació del P.G.M. són:

1) Finca del Carrer General Prim núm. 6:

- 1.- Jorge Ramón Camí propietari del 50 %
- 2.- Josefa Blanco Fernández propietari del 50 %

Descripció registral:

"URBANA: CASA sita en Ripollet, con frente a la calle Prim, número seis, compuesta de planta baja y piso encima de la misma, la casa con comunicación interior entre sí, con patio al frente, mide todo DOSCIENTOS VEINTISEIS METROS Y TREINTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS, de los cuales hay edificados en la planta baja, SETENTA Y DOS Y SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS y en la planta piso sesenta metros y sesenta y dos decímetros cuadrados, estando el resto destinado a jardín. LINDA: todo al frente, con dicha



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial
i Urbanisme de Catalunya

calle; por la derecha, saliendo, con pasaje y escalera pública que da a parte posterior de casas de la calle Isabel la Católica; por la izquierda, con casa números uno, tres, cinco y siete de la calle Fernando El Católico; y por el fondo, con finca número siete de dicha calle Fernando el Católico”.

Referència cadastral: 9446803DF2994E0001HH

Superfície cadastral del sòl: 235 m²

Superfície cadastral edificada: 124 m²

2) Finca del Carrer General Prim núm. 8:

- 1.- Juana Tello García propietària del 33,33 %
- 2.- Ascensión Tello García propietària del 33,33 %
- 3.- Antonio Tello García propietari del 33,33 %

Descripció registral:

“URBANA: Porción de terreno edificable en la Villa de Ripollet, calle General Prim número ocho, de superficie irregular y cabida superficial de setenta y nueve metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados, equivalentes a dos mil ciento tres palmos sesenta y seis céntimos de palmo superficiales o cuadrados; LINDANTE: por el Oeste con la Calle del General Prim; por la derecha entrando Sur y por la espalda Este con Ángel Coodinach y por la izquierda Norte, con resto de la finca mayor de Teresa y Margarita Massó”.

Referència Cadastral: 9446804DF2994E0001WH

Superfície cadastral de sòl: 80 m²

Superfície cadastral edificada: 136 m²

3) Finca del Carrer Ferran el Catòlic núm. 3, Es:1, Pl:Bj, Pt:01

- 1.- Bernardo Mora Ingles propietari del 50 %

2.- Carmen Ruiz Donaire propietària del 50 %

Descripció registral:

"URBANA: VIVIENDA, a la que en la Comunidad se le asigna el número DOS, en la planta baja y planta primera, a la derecha entrando del edificio sito en Ripollet, Calle Prim, número cuatro. Se divide interiormente en varias dependencias y tiene una superficie total de OCHENTA Y DOS METROS CINCUENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS. LINDA: por su frente, tomando como tal la calle de situación el total edificio, con dicha calle; por la derecha entrando, con la casa número cinco de la Calle Fernando el Católico; por la izquierda con los elementos comunes; y por el fondo, en planta baja mediante patio de la casa número seis de la calle General Prim. Se asigna a este departamento que una cuota de CINCUENTA ENTEROS POR CIENTO en los elementos comunes y gastos en relación total del valor del inmueble del que forma parte y del que se segrega, que consta descrito y constituido en Régimen de Propiedad Horizontal, en el tomo presente, folio 10, finca 414, inscripción 11."

Referència cadastral: 9446808DF2994E0001GH

Superfície cadastral de sòl: 88 m² (coeficient de participació 50%)

Superfície cadastral construïda: 194 m² (coeficient de participació 50%)

4) Finca del Carrer Ferran el Catòlic núm. 3, Es:1, Pl:Bj, Pt:02

1.- Teodolina Otero Cobo

Descripció registral:

"URBANA: VIVIENDA, a la que en la Comunidad se le asigna el número UNO, en la planta baja, a la izquierda entrando del edificio sito en Ripollet, Calle Prim, número cuatro. Se divide interiormente en varias dependencias y tiene una

superficie total de CUARENTA Y UN METROS VEINTISIETE DECIMETROS CUADRADOS. LINDA: por su frente, tomando como tal la calle de situación el total edificio, con dicha calle, por la derecha entrando, con elementos comunes; por el fondo mediante patio de uso privativo, con patio de la finca número seis de la Calle General Prim; y por la izquierda, Calle General Prim. Se asigna a este departamento una cuota de VEINTICINCO ENTEROS POR CIENTO en los elementos comunes y gastos en relación total del valor del inmueble del que forma parte y del que se segrega, que consta descrito y constituido en Régimen de Propiedad Horizontal."

Referència cadastral: 9446808DF2994E001HJ

Superfície cadastral del sòl: 88 m² (coeficient de participació 25 %)

Superfície cadastral construïda: 194 m² (coeficient de participació 25%)

5) Finca del Carrer Ferran el Catòlic núm. 3, Es:1, Pl:01, Pt:01

1.- Bernardo Mora Ingles

2.- Carmen Ruiz Donaire

Descripció registral:

"URBANA: VIVIENDA, a la que en la Comunidad se le asigna el número TRES, única en la planta primera, a la izquierda del edificio sito en Ripollet, Calle Prim, número cuatro. Se divide interiormente en varias dependencias y tiene una superficie total de CUARENTA Y UN METROS VEINTISIETE DECIMETROS CUADRADOS. LINDA: por su frente, tomando como tal el total edificio, con la calle de situación: por la derecha entrando, con elementos comunes; por la izquierda, Calle General Prim; y por el fondo, mediante galería de patio de la casa número seis de la Calle General Prim. Se asigna a este departamento una cuota de

VEINTICINCO ENTEROS POR CIENTO en los elementos comunes y gastos en relación total del valor del inmueble, del que forma parte y del que se segrega, que consta descrito y constituido en Régimen de Propiedad Horizontal, en el tomo presente, folio 10, finca 414, inscripción 11”.

Referència cadastral: 9446808DF2994E0003JK

Superfície cadastral del sòl: 88 m² (coeficient de participació 25 %)

Superfície cadastral edificada: 194 m² (coeficient de participació 25%)

6) Finca del Carrer Ferran el Catòlic núm. 5, Es:1, Pl:Bj, Pt:01

1.- Carlos Forcada Cunillera

Descripció registral:

“URBANA: VIVIENDA, a la que en la Comunidad se le asigna el número UNO, en la planta baja de la casa sita en Ripollet, con frente a la Calle Fernando el Católico, número cinco. Se divide interiormente en varias dependencias y tiene una superficie total construida de SESENTA Y SEIS METROS CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS. LINDA: por su frente, tomando como tal la calle de situación, con dicha calle; derecha entrando, con elementos comunes; por el fondo, finca número seis de la Calle General Prim; y por la izquierda, mediante elementos comunes, con la casa número uno y tres de la calle Fernando el Católico. Se asigna a este departamento una cuota de CINCUENTA ENTEROS POR CIENTO en los elementos comunes y gastos y con relación al valor total del inmueble del que se segrega y del que forma parte.”

Referència cadastral: 9446809DF2994E0001QH

Superfície cadastral del sòl: 82 m² (coeficient de participació 50 %)

Superfície cadastral edificada: 150 m² (coeficient de participació 50 %)

7) Finca del Carrer Ferran el Catòlic núm. 5, Es:1, Pl:01, Pt:01

1.- Pedro Saboya Aguadé

Descripció registral:

“URBANA: VIVIENDA, a la que en la Comunidad se le asigna el número DOS, en la planta alta de la casa sita en Ripollet, con frente a la Calle Fernando el católico, número cinco. Se divide interiormente en varias dependencias y tiene una superficie total construida de SESENTA Y SEIS METROS CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS. LINDA: por su frente, tomando como tal la calle de situación, con dicha calle; derecha entrando, con elementos comunes; por el fondo, finca número seis de la Calle General Prim; y por la izquierda, mediante elementos comunes, con la casa número uno y tres de la Calle Fernando el Católico. Se asigna a este departamento una cuota de CINCUENTA ENTEROS POR CIENTO”.

Referència cadastral: 9446809E0002WJ

Superfície cadastral del sòl: 82 m² (coeficient de participació 50 %)

Superfície cadastral edificada: 150 m² (coeficient de participació 50 %)

8) Finca de la Torre de l'Aigua emplaçada en la coberta de l'immoble del carrer General Prim, 6.

1.- Ajuntament de Ripollet.

No consta inscripció en el registre de la propietat.

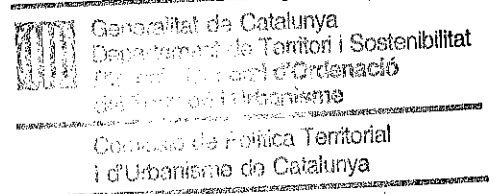
S'incorpora en l'annex còpia simple de l'escriptura de cessió de drets formalitzada davant el notari de Sabadell senyor Juan-José Gerona Almech, número 1359 del seu protocol, de data 19 d'agost de 1957 per la que es segregà i es cedí a favor de l'Ajuntament de Ripollet l'esmentada torre, essent la descripció de l'immoble la

següent: <<... *parte edificada, sobre el edificio en si, y la que para su inscripción como tal finca nueva remitida al vuelo que expresamente se solicita se describe así: Un cuerpo de edificación o torre montado sobre el ángulo Norte-Oeste, del piso alto del edificio numerado con los seis y ocho, de la calle Prim de la villa de Ripollet, ocupa sobre tal piso alto la superficie de veinte metros, veinticinco decímetros cuadrados, destinada la torre que tiene dos habitaciones a sostener sobre ellas dos depósitos del agua que surte a Ripollet y parte de Sardañola; linda por todos sus puntos cardinales como la finca madre y por el suelo, con el techo de la misma, finca matriz*>>.

1.3.- Fonament jurídic de la formulació del present Text refós de la Modificació puntual del P.G.M.

Per tal de justificar el fonament jurídic de la formulació del present Text refós de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità, tot i que la concreció dels objectius i la proposta apareix àmpliament detallada en el punt 2 Memòria de la Ordenació, prèviament a aquesta justificació és oportú aclarir que l'objectiu és el retornar la qualificació urbanística del P.G.M. de zona de casc antic Clau 12, en aquest cas 12R-D (més ajustada a la realitat del lloc), a totes les finques de l'àmbit, restant sols la qualificació de zona de verd privat de protecció (Clau 8a) a la part no edificada de la finca del Carrer General Prim núm. 6, suprimint el mateix temps la recomanació de destinar-lo a usos recreatius i docents i el grau de protecció i del catàleg el suport de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua, donat que l'Ajuntament de Ripollet, a la vista de l'estat de conservació de l'edificació, ha acordat el seu enderroc.

El fonament legal que empara aquest document es basa en el que determina l'article 2 del TRLU pel que fa a les competències urbanístiques de les administracions públiques, l'article 14 del mateix cos legal pel que fa a la iniciativa de la formulació de figures de planejament, i l'article 85, en relació a la tramitació i els terminis.

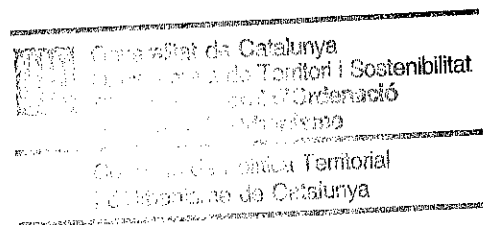


Pel que fa al contingut del present text refós, en atenció a la resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat adoptada el proppassat 1 de juliol a la que s'ha fet referència cal fer les següents consideracions tècniques, jurídiques, i procedimentals:

1.3.1.- Pel que fa a l'informe sol·licitat a la Direcció General de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, transcorregut amb escreix el termini màxim d'un mes per emetre l'informe sol·licitat previst a l'article 88.5 del TRLU sense que s'hagi rebut resposta, en compliment de la remissió al procediment administratiu comú establert en l'article 15.3 del TRLU i segons preveu l'article 83.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic i procediment administratiu comú (LRJPAC), cal concloure que davant la manca en termini d'aportació de l'informe sol·licitat a una altra Administració Pública, s'ha seguit endavant amb les actuacions administratives.

1.3.2.- Pel que fa a la modificació en paral·lel del Pla Especial de Reforma Interior corresponent cal dir que, d'acord amb el principi de jerarquia normativa i coherència del planejament urbanístic positivitzat en l'article 13 del TRLU i en l'article 4.2 lletra b) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), no procedeix la instrucció d'un nou procediment paral·lel atès que la tramitació d'un instrument de planejament de rang superior, en el present cas una modificació de planejament general, no pot resultar supeditat a l'adequació amb un instrument de rang inferior de planejament derivat, això és el P.E.R.I.N.A.R.

A major abundament, i per efecte de l'esmentat principi de supeditació del planejament derivat vers les determinacions del planejament urbanístic general, cal concloure que amb la publicació de l'acte d'aprovació definitiva del MPGM Torre de l'aigua restaran automàticament extingides totes aquelles determinacions previstes en el P.E.R.I.N.A.R. que en resultin contràries.



1.3.3.- Pel que fa a la identificació amb una subclau específica al sòl destinat a residencial amb densitat existent, cal dir que el present text refós esmena aquesta deficiència i defineix aquest sòl com a clau 12 R-D.

Per finalitzar aquest apartat, a la vista del antecedents de fet i de dret exposats i resultant que el contingut del present text refós no implica cap modificació substancial respecte el document aprovat provisionalment, ni l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general o al model d'ordenació del territori proposat, ni així nous criteris respecte a la classificació del sòl, en concordança amb els supòsits de fet regulats en l'article 112.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, no procedeix la iniciació d'un nou tràmit d'informació i exposició pública.

1.4.- Iniciativa de la formulació i redacció

La iniciativa per redactar i tramitar el present Text refós de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les finques de l'entorn de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua situada a la coberta de la finca del carrer General Prim núm. 6, àmbit definit en el P.E.R.I. del nucli antic de Ripollet, en exercici de les competències establertes en els Articles 2 i 85 del DL 1/2010 de 3 d'agost, correspon a:

Ajuntament de Ripollet

Representat pel seu Alcalde-President, Sr. Juan Parralejo Aragoneses

Carrer de Balmes, núm. 2, 08291 Ripollet

La redacció del present Text refós de la Modificació Puntual del P.G.M., a petició de la Regidoria d'Urbanisme i l'equip de govern municipal, ha estat a càrrec de:

Els Serveis Tècnics Municipals

Regidoria d'Urbanisme de l'Ajuntament de Ripollet

Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les finques de l'entorn de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua situada a la coberta de la finca del carrer General Prim núm. 6, àmbit definit en el P.E.R.L. del nucli antic de Ripollet.

Carrer de Balmes, núm. 8, 1r 3a, 08291 Ripollet

2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1.- Àmbit del Text refós de la Modificació puntual del P.G.M.

L'àmbit del present Text refós de la Modificació Puntual del P.G.M. comprèn la finca del carrer del General Prim núm. 6 on a la seva coberta està situat el suport de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua, la finca del carrer del General Prim núm. 8, la finca del carrer Ferran el Catòlic núm. 1 i 3, la finca del carrer Ferran el Catòlic núm. 5 de Ripollet, i la finca de l'antiga Torre de l'Aigua.

2.2.- Superfícies i usos actuals del Text refós de la Modificació puntual del P.G.M.

La superfície de sòl de la superfície edificada i el nombre d'habitatges inclosos a l'àmbit del present Text refós són les següents:

a) Superfície de sòl:

Finca del carrer General Prim núm. 6 =	235 m ²
Finca de l'antiga Torre de l'Aigua =	0,00 m ²
Finca del carrer General Prim núm. 8 =	80 m ²
Finca del carrer Ferran el Catòlic núm. 3 =	88 m ²
Finca del carrer Ferran el Catòlic núm. 5 =	82 m ²
Total superfície de sòl de l'àmbit =	485 m ²

b) La superfície edificada i nombre d'habitatges:

Finca del carrer General Prim núm. 6 =	124 m ²	(1 habitatge)
Finca de l'antiga Torre de l'aigua =	24,76 m ²	(sense ús)
Finca del carrer General Prim núm. 8 =	136 m ²	(1 habitatge)
Finca del carrer Ferran el Catòlic núm. 1-3 =	194 m ²	(3 habitatges)

Finca del carrer Ferran el Catòlic núm. 5 = 150 m² (2 habitatges)

Total superfície edificada i nombre d'habitatges = 628,76 m² (7 habitatges)

Total superfície edificada d'ús d'habitatge = 604,00 m²

Donada la qualificació de verd privat de protecció, d'acord amb l'article núm. 345.2 de les normativa urbanística del PGM, es permet augmentar el volum un màxim del 10% per a ús d'habitatge, per tant, si ho calculem sobre el sostre actual, destinat a habitatge (604,00 m²), el sostre potencial seria de 664,40 m².

2.3.- Objecte del Text refós de la Modificació Puntual del P.G.M.

L'objecte del present Text refós per la Modificació puntual del P.G.M. és deixar sense efecte la qualificació urbanística actual de zona de verd privat de protecció (Clau 8a), suprimir la recomanació de destinar-lo a usos docents i recreatius, així com suprimir la protecció de conservació de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua situat a la coberta de l'edifici unifamiliar del carrer General Prim núm. 6.

També es objecte del present Text refós el retornar a totes les finques de l'àmbit la qualificació urbanística de zona nucli antic de Ripollet, en aquest cas amb una) qualificació més adaptada a la idiosincràsia d'aquesta illa (clau 12R-D, excepció feta de la part no edificada de la finca del carrer General Prim núm. 6, que restaria qualificada de zona de verd privat de protecció (Clau 8a) regulada en els Articles 344, 345, 346 i 347 de les Normes Urbanístiques del P.G.M. Per últim, l'objecte concret que motiva la redacció del present Text refós és el d'atendre les prescripcions establertes per la resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat adoptada el propassat 1 de juliol a la que s'ha fet referència, i que resulten solventades mitjançant el present document.

2.4.- Classificació i qualificació urbanística vigent

Les finques que formen l'àmbit de la present Modificació Puntual del P.G.M., en el vigent P.E.R.I.N.A.R., aprovat definitivament, estan classificades de sòl urbà consolidat, i qualificades de zona de verd privat de protecció (Clau 8a) amb la recomanació de destinar-lo a usos docents i recreatius.

2.5.- Classificació i qualificació urbanística proposada

En el present Text refós de la Modificació Puntual del P.G.M. es proposa per a totes les finques de l'àmbit la classificació de sol urbà consolidat i la qualificació de zona nucli antic de Ripollet (clau 12R-D) amb una edificabilitat de planta baixa i planta pis, restant qualificada de zona de verd privat de protecció (clau 8a) la part de la finca no edificada de la finca del carrer General Prim núm. 6.

Arran de la proposta, seran aplicació els paràmetres urbanístics de la clau 12 R del PERINAR a la nova clau 12R-D que ara es proposa, llevat d'aquells que queden modificats, com és ara els sostre edificable de les parcel·les més ajustat a les particularitats d'aquesta illa.

Els quadres de sostre potencialment edificable i la densitat màxima permesa per aquesta zona 12R-D queda de la següent manera:

Finca del carrer General Prim núm. 6 =	119,06 m ² (1 habitatge)
Finca de l'antiga Torre de l'aigua =	0,00 m ² (sense ús)
Finca del carrer General Prim núm. 8 =	160,00 m ² (1 habitatge)
Finca del carrer Ferran el Catòlic núm. 1-3 =	176,00 m ² (1 habitatge)
Finca del carrer Ferran el Catòlic núm. 5 =	<u>164,00 m² (1 habitatge)</u>
Total superfície edificada i nombre d'habitatges =	619,06 m ² (4 habitatges)

Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les finques de l'entorn de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua situada a la coberta de la finca del carrer General Prim núm. 6, àmbit definit en el P.E.R.I. del nucli antic de Ripollet.

En conseqüència es veu reduïda la densitat residencial potencial en tres habitatges i el sostre potencialment edificable es redueix en $45,34 \text{ m}^2$ (664,40 – 619,06).

Por tot el que s'ha exposat no seria d'aplicació allò que disposa l'article núm. 57 i la disposició addicional 2ª, apartat 3 i 4 de la Llei d'urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya), referit a l'augment de dotacions d'espais verds i reserva d'habitatges protegits en no haver-hi augment de sostre edificable.

Com que aquesta normativa proposada és prou específica i ajustada a l'àmbit de la present modificació, no procedeix la posterior modificació del P.E.R.I.N.A.R., a més del principi de jerarquia normativa, ja que el present document és una modificació puntual de planejament general, de rang superior a un Pla Especial, tal com s'explica en els fonaments jurídics,.

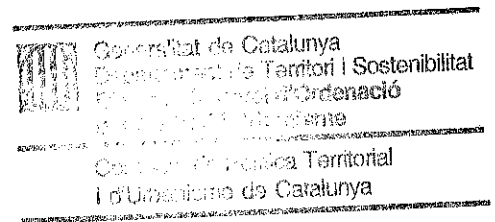
2.6.- Sistema d'actuació

En el vigent P.E.R.I.N.A.R. les finques objecte del present Text refós no estan incloses en cap unitat de gestió ni d'actuació urbanística., així com tampoc en la present modificació del PGMOU.

En el present Text refós no procedeix aplicar cap sistema d'actuació per la gestió urbanística de l'àmbit, atès que no es preveu la necessitat de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

3.- CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

Cap de les finques afectades per la present modificació té actualment la qualificació d'espai lliure, zona verda o equipament esportiu, motiu pel qual, en la present Modificació Puntual del P.G.M. no s'hauran de tenir-se en consideració els continguts de l'Article 98 del DL 1/2010 de 3 d'agost.



Atès que l'objectiu del present Text refós no és altre que deixar sense efectes la qualificació de zona de verd privat de protecció (clau 8a) amb recomanació de destinar-ho a usos recreatius i docents, resulta innecessari adjuntar part de la documentació establerta en els articles 96 i 97 del TRLU per remissió de l'art. 59, tals com el programa de participació ciutadana, l'informe de sostenibilitat, les normes urbanístiques o el programa d'actuació urbanística municipal.

Pel que fa al compliment de les prescripcions del Pla Territorial Metropolità (P.T.M.) aprovat pel Govern de la Generalitat de Catalunya el dia 20 d'abril de 2010 (DOGC 5627 de 12 de maig), la present Modificació puntual del P.G.M., no altera, modifica o desenvolupa cap de les determinacions del referit planejament territorial.

Pel que fa a l'increment de l'aprofitament urbanístic, augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial o de la transformació dels usos anteriorment establerts (article 97 del TRLU) s'ha d'entendre que la zona de verd privat (clau 8a) d'acord amb l'Article 345 de les Normes Urbanístiques del P.G.M., estableix que l'edificació actual existent es manté i es permet tant sols augmentar l'edificabilitat fins un 10% per mitjà d'obres de millores que siguin compatibles amb el caràcter protegit de l'edifici i espais enjardinats de l'entorn.

També el mateix Article 345 admet el manteniment dels usos originals existents compatibles amb l'edificació i l'entorn. En aquest sentit cal entendre que la part no edificada de la finca del carrer de General Prim núm. 6, que es proposa qualificar de zona de verd privat protegit (clau 8a) es susceptible d'augmentar en un 10 % l'edificació existent.

Al desaparèixer la protecció (clau C) de l'element del suport de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua, també desapareix el motiu pel qual es definia un àmbit de zona de verd privat protegit (clau 8a), i per tant, les edificacions existents a la resta de la illa compatibles amb aquesta

Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les finques de l'entorn de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua situada a la coberta de la finca del carrer General Prim núm. 6, àmbit definit en el P.E.R.I. del nucli antic de Ripollet.

zona, s'han de regular com, zona de nucli antic de Ripollet clau 12R-D, que permet una edificabilitat de PB+2.

En el present Text refós., tot i que d'acord amb els articles de les Normes Urbanístiques de P.G.M., per la zona de verd privat protegit (clau 8a) es permet un increment del 10% de l'edificabilitat existent, i que amb la zona proposada en la present Modificació Puntual del P.G.M., de zona nucli antic de Ripollet (clau 12R-D) es pugi edificar planta baixa i planta pis, el fet que existeixen en totes les finques de l'àmbit edificacions de planta baixa i una planta i també parts d'elles edificades en planta baixa i dues plantes, fa que d'acord amb la Disposició Addicional 2ª, apartat 4, i donada l'escassa entitat del deure de cessió del percentatge corresponent a l'increment de l'aprofitament urbanístic, així com l'escassa entitat del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipament establerts en l'Article 104 del TRLU, justifica la substitució d'aquests deures i obligacions pel seu equivalent dinerari en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que rehabiliti la major edificabilitat existent o l'establiment d'un nou ús, en els termes establerts en la citada disposició addicional.

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA

A l'àmbit del present Text refós li seran d'aplicació: a la zona de verd privat de protecció (clau 8a), els articles del 344 al 347 de les Normes Urbanístiques del P.G.M. i a la zona nucli antic de Ripollet (clau 12R-D) els articles 3 i 4 del P.E.R.I.N.A.R. vigent (Veure Annex 4), llevat de les particularitats del sostre i el nombre de plantes establerts al punt 2.5 ("classificació i qualificació proposades").

5.- FITXA URBANÍSTICA

Àmbit: L'àmbit del present Text refós abarca les finques següents:

Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les finques de l'entorn de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua situada a la coberta de la finca del carrer General Prim núm. 6, àmbit definit en el P.E.R.I. del nucli antic de Ripollet.

Carrers General Prim núm. 6,

Finca de la torre de l'aigua, emplaçada en la coberta de l'immoble del carrer General Prim, 6

Carrer General Prim núm. 8,

Carrer Ferran el Catòlic núm. 3

Carrer Ferran el Catòlic núm. 5 de Ripollet

Superfície de sòl: 480 m² de superfície cadastral

Superfície edificada: 604 m² superfície cadastral

Nombre d'habitatges existents: 7

Règim urbanístic actual:

Sòl urbà consolidat, qualificat de zona verda privada de protecció, (clau 8a), amb recomanació de l'ús docent i recreatiu.

Règim urbanístic que es proposa:

Sòl urbà consolidat, qualificat de zona nucli antic de Ripollet (clau 12R-D) la part de les finques edificades amb habitatge i de zona verda privada de protecció, (clau 8a), suprimint la recomanació de l'ús docent, la resta de la finca del carrer General Prim núm. 6 no edificada.

Gestió urbanística vigent: No es troba inclosa en cap unitat de gestió urbanística

Gestió urbanística que es proposa: No s'estableix cap Unitat de gestió.

Referències cadastrals:

Carrer General Prim núm. 6: 9446803DF2994E0001HH

Finca Torre aigua : sense referència cadastral

Carrer General Prim núm. 8: 9446804DF2994E0001WH

Carrer Ferran el Catòlic núm. 3, Es:1, Pl:Bj, Pt:01: 9446808DF2994E0001GH

Carrer Ferran el Catòlic núm. 3, Es:1, Pl:Bj, Pt:02: 9446808DF2994E0001HJ

Carrer Ferran el Catòlic núm. 3, Es:1, Pl:01, Pt:01: 9446808DF2994E0003JK

Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les finques de l'entorn de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua situada a la coberta de la finca del carrer General Prim núm. 6, àmbit definit en el P.E.R.I. del nucli antic de Ripollet.

Carrer Ferran el Catòlic núm. 5, Es:1, Pl:Bj, Pt:01: 9446809DF2994E0001QH

Carrer Ferran el Catòlic núm. 5, Es:1, Pl:01, Pt:01: 9446809DF2994E0002WJ

En els plànols núm.1 que s'adjunta, es grafia l'emplaçament de l'àmbit del present Text refós a escala 1/2000 i en els plànols núm.2 i 3 que s'adjunten, es grafia a escala 1/500.

6.- PAUTES PROCEDIMENTALS DE LA TRAMITACIÓ, SI S'ESCAU

Les diferents fases d'aprovació per la tramitació de qualsevol Modificació Puntual del planejament urbanístic general municipal en municipis venen regulats per l'Article 85 del Decret Legislatiu 1/2010 i demés disposicions concordants, i 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
- 2) Aprovació provisional, pel Ple Municipal
- 3) Aprovació definitiva, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

Un cop aprovada inicialment, si s'escau, la present Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'Àmbit de les finques de l'entorn de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua situada a la coberta de la finca del carrer General Prim núm. 6, àmbit definit en el P.E.R.I. del nucli antic de Ripollet, 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.

Transcorregut el termini d'exposició al públic, i un cop emesos els informes tècnics i jurídics que correspongui a les al·legacions, observacions o reclamacions que s'hagin pogut presentar, el Ple Municipal de la corporació aprovarà provisionalment -si ho considera oportú- la present Modificació, dins els tres mesos següents a la data de la publicació de l'acord d'aprovació



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les finques de l'entorn de la torre de l'antic dipòsit de l'aigua situada a la coberta de la finca del carrer General Prim núm. 6, àmbit definit en el P.E.R.I. del nucli antic de Ripollet.

7.-PLÀNOLS

1. Situació. Emplaçament de l'àmbit. E:1/2000
2. Qualificació urbanística vigent. E: 1/500
3. Qualificació urbanística proposada. E: 1/500
4. Fotografia aèria situació
5. Fotografia aèria emplaçament

