

CARLES CASELLAS AYÉN, Secretari Accidental de l'Ajuntament de Ripollet, CERTIFICA:

Que la memòria i els plànols que s'adjunten a continuació formen part de l'instrument de planejament urbanístic anomenat "Modificació del Pla General Metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll", que fou aprovat inicialment en sessió plenària de l'Ajuntament de Ripollet el proppassat 25 de juliol de 2013.

Els originals, així com la resta de la documentació que conformen l'expedient administratiu queden sotmesos a informació pública per el termini d'un mes, comptat des de la data de la publicació de l'anunci al Butlletí Oficial de la Província, i al diari La Vanguardia, per tal que hom pugui formular-hi les al·legacions que es considerin oportunes.

El termini d'exposició i informació pública s'ampliarà automàticament en un mes, en cas que coincideixi total o parcialment amb el mes d'agost.

Els documents es poden consultar al Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de Ripollet, situat al carrer Balmes, 8, 1r 3a , CP 08291.



MODIFICACIÓ
DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ
EN LA ZONA INDUSTRIAL
DEL MARGE ESQUERRE DEL RIU RIPOLL

Serveis Territorials Municipals

Juliol de 2013

Í N D E X

PREÀMBUL

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1.- Introducció, antecedents i justificació de la proposta**
- 1.2.- Àmbit de l'actuació i planejament general i derivat que resulta afectat**
- 1.3.- Fonament jurídic de la formulació**
- 1.4.- Iniciativa de la formulació i redacció**

2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- 2.1.- Objecte i justificació**
- 2.2.- Règim urbanístic vigent**
- 2.3.- Règim urbanístic proposat**
- 2.4.- Càrregues urbanístiques**

3.- CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

4.- ÀMBIT I RÈGIM DE SUSPENSIO DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES

- 4.1.- Delimitació de l'àmbit territorial en la suspensió de tramitació d'instruments urbanístics i de l'atorgament de llicències**
- 4.2.- Termini i durada de la suspensió**
- 4.3.- Abast de les tramitacions i l'atorgament de llicències que es suspenen**

5.- NORMATIVA URBANÍSTICA

DISPOSICIONS GENERALS

DISPOSICIONS COMUNS

DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

DISPOSICIÓ FINAL

6.- PAUTES PROCEDIMENTALS DE LA TRAMITACIÓ

7.- AGENDA

8.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

9.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

10.- ANNEX

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 i que provoquen la desertització de la ciutat.

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 consolidat i classificat de sòl industrial, clau 22a i més concretament, aquell que té més centralitat i que és l'objecte de la present modificació, és a dir, el que es troba al llarg del vial del riu Ripoll i que dona continuïtat a l'assentament industrial que comença al municipi de Montcada i Reixac, formant l'eix industrial del Riu Ripoll i enllaçant amb el polígon industrial de "Can Salvatella" de Barberà del Vallès 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 "polígons industrial" com a llocs de fabricació exclusivament, sinó també de distribució, comercialització i gestió.

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.

En última instància també es formula la proposta de correcció d'una afecció de vial provinent del PGM i que resulta anacrònica a data d'avui.

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 sí 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.

MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1.- Introducció, antecedents i justificació de la proposta

Tal i com estableix el preàmbul de la present modificació de pla general, l'evolució social, econòmica i jurídica esdevinguda d'ençà de l'aprovació definitiva de les normes urbanístiques del PGM el 19 de juliol de 1976 justifica, per si mateixa, una revisió i una actualització del règim urbanístic del sector industrial del municipi.

En aquests termes, el desenvolupament legislatiu sobrevingut arran de l'entrada en vigor 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, articular amb les accepcions contingudes en l'article 17 del Reial Decret 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl, així com les disposicions contingudes en el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, han configurat un règim jurídic pel que fa als criteris de parcel·lació, densitat d'unitats registrals i densitat d'activitats per a una mateixa parcel·la que la normativa urbanística del PGM no preveu.

Així mateix, és també procedent la impulsió de la present modificació als efectes d'adequar el planejament urbanístic a la realitat econòmica dominant, de naturalesa més dinàmica i transversal, ampliant i assignant nous usos, i suprimint-ne d'altres d'acord amb les necessitats del municipi.

A l'hora, es suprimeix l'afectació de vial en la prolongació del carrer Besòs i s'unifica el règim urbanístic per a tot el Sector 2 de l'àmbit, d'acord amb la sectorització definida en l'epígraf 1.2 d'aquest apartat.

Per últim, també es preveu la concreció del sistema de càlcul en la reserva de places d'aparcament per a noves edificacions, seguint criteris més ajustats a les necessitats tècniques actuals.

Entrant ara en els antecedents de fet de la que deriva la següent proposta, procedim a relacionar els més destacables:

a) Per resolució d'alcaldia 49, de 18 de gener de 2012 s'encarrega als Serveis Tècnics Municipals la redacció de la Modificació puntual del Pla General Metropolità de reajustament de les zones industrials a l'àmbit entre el parc del riu Ripoll, l'Avinguda Riu Ripoll, els carrers Balmes i Sant Jaume, i el carrer del Martinet.

b) En sessió de 28 de març de 2012, el ple municipal adopta entre d'altres l'acord d'aprovació inicial de la Modificació del Pla general metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll, segons proposta redactada pels Serveis Tècnics Municipals d'aquest Ajuntament.

c) En sessió plenària de data 28 de setembre de 2012, s'adoptà entre d'altres, l'acord de resolució de les al·legacions presentades en el tràmit d'informació i exposició pública, l'acord d'aprovació provisional de l'instrument de plantejament referit i la remissió de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme en l'àmbit metropolità per l'aprovació definitiva.

d) En data 16 de gener de 2013, amb la referència 13-459, té entrada al registre general de l'ajuntament de Ripollet la notificació de la resolució del subdirector general de Comerç, adoptada en data d' 11 de gener de 2013, per la que s'amplia de l'àrea de concentració comercial de Can Masachs amb les finques de l'altre banda del front del carrer Tarragona.

e) En data 12 de febrer de 2013, amb referència 13-1490, té entrada al registre general de l'ajuntament de Ripollet la notificació de la secretària de la Comissió de Política Territorial i Urbanisme de Catalunya al respecte de la resolució adoptada per conseller de Territori i Sostenibilitat de 4 de febrer de 2013 per la qual es suspèn l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del pla General metropolità en la zona industrial de marge esquerra del riu Ripoll fins que no s'aporti un text refós que incorpori les prescripcions contingudes a la resolució del Conseller. La part dispositiva de la dita resolució es reproduïx íntegrament a continuació:

<< Vista la proposta de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen,

HE RESOLT:

--1 SUSPENDRE l'aprovació definitiva de la modificació del Pla general metropolità en la zona industrial el marge esquerre del riu Ripoll, de Ripollet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que s'aporti un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1. En relació amb la regulació de l'ús comercial, cal que es regulin les condicions (façana al vial confrontat a l'ús residencial), accés (des de l'exterior de l'àrea industrial) i aparcament de manera que no puguin produir interferències a l'activitat industrial pròpia de la zona i que d'aquesta no s'hagin de derivar molèsties perilloses als usuaris dels establiments que s'autoritzin.

2. Cal aportar un estudi de mobilitat informat per l'organisme competent que valori la implantació dels nous usos proposats, l'increment de densitat les desafectacions viàries proposades en la modificació.

3. Cal autoritzar el plànol núm. 9 amb la nova delimitació d'aquesta àrea de Concentració Comercial del Polígon d'acord amb la resolució de la Direcció General de Comerç, de data 11 de gener de 2013,

4. L'ús esportiu proposat només s'admetrà quan es justifiqui la seva comptabilitat amb els usos industrials adjacents.

5. Pel que fa a l'ús de l'habitatge, només s'admetrà per aquells que puguin acreditar l'antiguitat de l'ús urbanístic, autoritzat d'acord amb l'article 311.1.2 de les normes urbanístiques del Pla general metropolità, anterior a l'entrada en vigor de la present modificació.

6. Pel que fa a l'ús industrial cal mantenir les categories industrials d'acord amb el plantejament vigent o establir una regulació equivalent d'acord amb la normativa sectorial vigent.

7. Cal esmenar les errades materials següents: en la zona mixta comercial –industrial (VP/R) s'admet l'industrial en totes les categories quan, d'acord amb l'article 8.2, els usos industrials s'han de restringir quan s'admet l'ús comercial. També cal suprimir les claus IN-a2/R, IN-e/R de la zona industrial terciari (IN-t/R) atès que només són industrials.

8. En relació amb la proposta d'incrementar la intensitat dels usos, no es pot admetre amb caràcter general que es pugui fraccionar en locals independents en fraccions mínimes de 300m², sense que d'una banda, es tinguin en consideració els usos admesos i, d'altra banda, es proposin unes condicions mínimes de posició, de façana i accés a la via pública, que en cap cas, poden ser inferiors a les mínimes previstes pel Pla general metropolità.

9. Pel que fa als usos diferents als d'aparcament, cal suprimir la possibilitat d'admetre la constitució de propietaris horitzontals en les plantes soterrànies sempre i quan disposin d'una superfície igual o superior als 300m², construïts i resulti compatible amb el règim aplicable a la concessió de llicències d'activitats o ambientals.

10. Cal mantenir l'afectació viària al carrer Indústria (entre el carrer del Riu i el carrer Milà) atès que l'amplada del carrer i/o afectació d'aquest es manté a banda i banda d'aquest tram.

11. Pel que fa a la reserva d'aparcaments en cas de noves construccions o ampliació de les existents, cal aclarir que la reserva per l'ús d'oficines es calcula en relació amb la superfície útil.

12. Cal que el document prevegi normativament l'obligació de cedir el 10% de l'increment que es genera.

13. Cal aportar un certificat del registre de la propietat de les persones o titulars de les finques afectades per la modificació durant els cinc anys anteriors a l'inici de la modificació, tal com determina l'article 99.1 del TRLU., així com també completar el document amb, l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de l'actuació.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de plantejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

Contra aquesta Resolució, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen les administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en que s'entén rebutjat presumptament. >>

f) Finalment, en data 25 d'abril de 2013 i pels motius que consten en l'expedient, el plenari municipal de Ripollet acorda deixar sense efectes la tramitació de la Modificació puntual del Pla General metropolità en la zona industrial de marge esquerra del riu Ripoll, i encarregar als Serveis Territorials la redacció d'un nou document que resolgui les prescripcions de la resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de 4

de febrer, i que a l'hora tingui en consideració els efectes de la resolució del subdirector general de Comerç de 16 de gener de 2013, epígraf d) d'aquesta relació.

1.2.- Àmbit de l'actuació i planejament general i derivat que resulta afectat

L'àmbit d'actuació del present instrument de planejament urbanístic compren el sòl qualificat per a ús industrial en l'àmbit delimitat pel carrer Balmes i la seva continuació, el carrer Sant Jaume (carretera de Masrampinyo), el límit amb el terme municipal de Montcada i Reixac, el vial del riu Ripoll i el carrer de Can Barceló, i el parc del riu Ripoll, amb una superfície total de 543.885,24 m².

Així mateix, aquest àmbit comprèn aquell sòl anteriorment regulat a través de dues modificacions puntuals de PGM, i quatre planejaments derivats que es procedeixen a relacionar cronològicament segons la data d'aprovació definitiva:

- PERI de la zona industrial aprovat definitivament el 9 d'abril de 1987, i publicat al DOGC el 23 de febrer de 1988.
- PERI de "Can Masachs" aprovat definitivament el 26 de juliol de 1995, i publicat al DOGC el 6 d'octubre de 1995.
- Pla parcial del sector industrial La Granja aprovat definitivament el 29 d'abril de 2002, i publicat al DOGC de l'1 de juliol de 2002.
- Modificació puntual del PGM a l'entorn de l'avinguda del Riu Ripoll aprovada definitivament el 3 de març de 2004, i publicada al DOGC el 20 d'abril de 2004.
- Pla Parcial "El Martinet", aprovat definitivament el 9 de setembre de 2004, i publicat al DOGC el 25 d'octubre de 2004.
- Modificació puntual del PGM per a la reestructuració d'equipaments sanitaris i assistencials aprovada definitivament el 19 de juny de 2008, i publicada al DOGC del 6 d'agost de 2008.

Arran del desenvolupament urbanístic relacionat, en aquest àmbit conviu sòl amb qualificacions urbanístiques diferents. Dit això però, i en tant que primer criteri justificatiu de l'àmbit territorial que planteja aquesta modificació, cal apuntar que s'ha volgut agrupar tot aquest sòl perquè tot ell comparteix l'ús industrial, més enllà de les particularitats urbanístiques que concorren.

Com a segon criteri justificatiu de l'àmbit territorial proposat, la continuïtat territorial en tot el marge esquerre del Riu Ripoll i que dona nom a aquest instrument, fa convenient uniformitzar les propostes i les alternatives que s'hi formulen.

Per últim, als efectes de completar aquest apartat es procedeix a relacionar la sectorització a efectes exclusivament d'ordenació, que no de gestió urbanística, en que es divideix l'àmbit de sòl de la present modificació de PGM:

- a) Sector 1 :** entre el carrer Balmes, el carrer Tarragona, el vial del Riu Ripoll, el carrer de Can Barceló i el Parc del Riu Ripoll, coincidint amb l'àmbit d'actuació del PERI de Can Masachs.

- b) Sector 2:** entre el carrer Balmes i el carrer Sant Jaume, el carrer Milà, el vial del riu Ripoll i el carrer Tarragona, coincident amb l'àmbit d'actuació del PERI de la zona Industrial.

En aquest sector 2 s'emplaça, d'una banda, el subàmbit 1 que correspon a l'àmbit de la modificació puntual del PGM a l'entorn del vial del riu Ripoll i la modificació puntual del PGM per a la reestructuració d'equipaments sanitaris i assistencials. Per l'altra banda, concorre també en aquest sector el subàmbit 2, que correspon amb l'àmbit de la modificació puntual del PGM a l'àmbit urbà confrontant al vial del riu Ripoll.

- c) Sector 3:** entre el carrer Sant Jaume límit del terme municipal amb Montcada i Reixac, vial del riu Ripoll i carrer Milà, coincident amb l'àmbit d'actuació del Pla Parcial "El Martinet" i que correspon també en part amb l'àmbit del Pla parcial del sector industrial La Granja.

1.3.- Fonament jurídic de la formulació

La justificació i el fonament jurídic en la formulació de la present Modificació Puntual del PGM, ve establert en el següent articulat prevista 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 a la iniciativa de la formulació de figures de planejament.
- L'article 85, en relació als terminis i la tramitació administrativa.

1.4.- Iniciativa de la formulació i redacció

La iniciativa en la promoció, formulació i tramitació del present instrument urbanístic de planejament correspon a:

Ajuntament de Ripollet

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

Carrer de Balmes, núm. 2, 08291 Ripollet

La redacció de la present modificació, a petició de la Regidoria d'Urbanisme i de l'equip de govern municipal, i en compliment del mandat establert en l'acord plenari adoptat en sessió de 25 d'abril de 2013 ha estat a càrrec de:

Serveis Territorials Municipals

Regidoria d'Urbanisme de l'Ajuntament de Ripollet

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

2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1.- Objecte i justificació

La relació d'objectius proposats en la present modificació puntual del PGM són els següents:

a) Establir i regular l'ús comercial per a les finques que s'emplacen en el carrer Balmes i Sant Jaume en exercici de la potestat prevista en l'article 311.2 de les normes urbanístiques del PGM.

Així mateix, per tal de evitar contradiccions entre la regulació urbanística i la sectorial de comerç i més enllà de la nova implantació comercial del front del carrer Balmes, la present modificació puntual del PGM també vol adaptar aquest ús comercial a les anomenades "àrees de concentració comercial" definides, d'una banda, en el PTSEC del 2006 i, de l'altra banda, en l'ampliació continguda en la resolució del subdirector general de Comerç de data 11 de gener de 2013,

b) Adequar el règim jurídic del sòl a la normativa sectorial vigent i, en conseqüència, definir i ajustar la densitat d'entitats registrals i la densitat del nombre d'activitats per a totes les parcel·les de l'àmbit a partir de la delimitació i la formulació del corresponent Pla Especial de Millora Urbana, en els termes definits en la Normativa de la present modificació.

c) La desafectació de la continuació del vial del carrer Besòs, qualificada com a clau 5 sistema general viari i la corresponent transformació a zona industrial clau 22-a/1/R.

d) Pel que fa a l'ús d'habitatge, només s'admetrà per aquells que puguin acreditar l'antiguitat de l'ús urbanístic, autoritzat d'acord amb l'article 311.1.2 de les normes urbanístiques del Pla general metropolità, anterior a l'entrada en vigor de la present modificació.

e) L'establiment d'una nova regulació de la reserva d'aparcaments adequant-la a les normes sectorials i a la realitat existent.

f) La regulació detallada dels usos esportius, en els termes que ve establert en la normativa que s'incorpora a aquesta memòria i sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.

g) La modificació del règim jurídic urbanístic de la illa del sector 2 delimitada pels carrer Balmes, carrer Cot, avinguda del riu Ripoll i carrer Tarragona, ajustant-la a la qualificació urbanística dominant per a tot el sector, la clau 22a/1/R.

Al respecte d'aquest últim epígraf g), fer notar que la modificació en el règim urbanístic que es proposa no implica augment de l'aprofitament atès que no s'altera ni el sostre edificable, ni els usos, ni les densitats admeses respecte el que ve establert en el planejament urbanístic actual en el moment de la redacció de la present modificació. D'aquesta manera, la modificació entre la qualificació urbanística actual i la proposada es limita a ampliar el percentatge màxim d'ocupació de l'edificació dins la parcel·la.

2.2.- Règim urbanístic vigent

D'acord amb la sectorització de l'ordenació del sòl establerta en l'apartat 1.2 d'aquesta memòria, la classificació i qualificació urbanística vigent és la següent:

a) Sector 1

Àmbit: entre el carrer Balmes, el carrer Tarragona, el vial del Riu Ripoll, el carrer de Can Barceló i el Parc del Riu Ripoll.

Classificació urbanística : Sòl urbà consolidat.

Qualificació urbanística (d'acord amb PERI de Can Masachs) :

- Zona industrial, clau N.
- Zona industrial, clau VP.
- Zona comercial, clau VP.
- Zona mixta, clau VP.

- Sistema general de parcs i jardins , clau 6a.
- Sistema general viari, clau 5.
- Sistema general d'equipaments i dotacions, clau 7a.

b) Sector 2

Àmbit: entre el carrer Balmes i el carrer Sant Jaume, el carrer Milà, el vial del riu Ripoll i el carrer Tarragona, coincident amb l'àmbit d'actuació del PERI de la zona Industrial.

Classificació urbanística : Sòl urbà consolidat en tot el sector, excepte el sòl sotmès a modificació de la qualificació urbanística que es relaciona en l'epígraf c) de l'apartat 2.1 de la Memòria d'ordenació, que és classificat com a sòl urbà no consolidat.

Qualificació urbanística (d'acord amb PERI de la zona industrial) :

- Subzona industrial, clau 22a/1
- Subzona industrial, clau 22a/2

- Sistema general viari, clau 5
- Sistema general d'equipaments i dotacions, clau 7a
- Sistema general de zones verdes, clau 6a
- Zona de transformació d'ús a vial, clau 17-5

Subàmbit 1: sòl coincident amb l'àmbit de la modificació puntual del PGM a l'entorn del vial del riu Ripoll i la modificació puntual del PGM per a la reestructuració d'equipaments sanitaris i assistencials.

Classificació urbanística : Sòl urbà consolidat

Qualificació urbanística (d'acord amb modificació puntual del PGM a l'entorn del vial del riu Ripoll i la modificació puntual del PGM per a la reestructuració d'equipaments sanitaris i assistencials) :

- Zona industrial, clau 22a *
- Sistema viari bàsic, clau 5
- Sistema general d'equipaments i dotacions – Tanatori, clau 7 a
- Sistema general de parc i jardins, clau 6 a

Subàmbit 2: sòl coincident amb l'àmbit de la modificació puntual del PGM a l'àmbit urbà confrontant al vial del riu Ripoll.

Classificació urbanística : Sòl urbà consolidat

Qualificació urbanística (d'acord amb la modificació puntual del PGM a l'àmbit urbà confrontant al vial del riu Ripoll) :

- Zona industrial “n” , clau 22a-n
- Sistema general de zona verda, clau 6 a
- Sistema general de protecció de sistemes, clau 9
- Sistema general viari, clau 5

c) Sector 3

Àmbit: entre el carrer Sant Jaume límit del terme municipal amb Montcada i Reixac, vial del riu Ripoll i carrer Milà, coincident amb l'àmbit d'actuació del Pla Parcial “El Martinet”.

Classificació urbanística : Sòl urbà consolidat.

Qualificació urbanística (d'acord amb PERI de la zona industrial) :

- Zona indústria aïllada , clau IN-a1
- Zona indústria aïllada , clau IN-a2
- Zona indústria entre mitjaneres, clau IN-e
- Zona industrial – Terciari, clau IN-T
- Zona industrial del Pla Parcial la Granja, subzona 1 d'indústria aïllada, clau IN

Zona d'equipaments

| | |
|---------------|------|
| Equipaments 1 | EQ-1 |
| Equipaments 2 | EQ-2 |

| | |
|--|-------|
| Sistema general d'espais lliures | ZV |
| Sistema general viari | viari |
| Sistema general de protecció hidràulic | PSH |
| Sistema general de protecció viària | PSV |
| Sistema general tècnic | SGT |

2.3.- Règim urbanístic proposat

Genèricament, per tal de distingir clarament el règim urbanístic vigent del proposat, s'estableix una subclau “ /R “ per a totes les claus urbanístiques de les zones d'aquest àmbit.

D'acord amb la sectorització de l'ordenació del sòl establerta en l'apartat 1.2 d'aquesta memòria, la classificació i qualificació urbanística proposada és la següent:

a) SECTOR 1

Àmbit: entre el carrer Balmes, el carrer Tarragona, el vial del Riu Ripoll, el carrer de Can Barceló i el Parc del Riu Ripoll.

Classificació urbanística : Sòl urbà consolidat.

Qualificació urbanística proposada:

- Zona industrial, clau N/R
- Zona industrial, clau VP/R
- Zona comercial, clau VP/R
- Zona mixta, clau VP/R

Es mantenen els mateixos sistemes generals dels planejaments que fins ara l'afecten:

- Sistema general de parcs i jardins , clau 6a
- Sistema general viari, clau 5
- Sistema general d'equipaments i dotacions, clau 7a

b) SECTOR 2

Àmbit: entre el carrer Balmes i el carrer Sant Jaume, el carrer Milà, el vial del riu Ripoll i el carrer Tarragona; subàmbit 1: sòl coincident amb l'àmbit de la modificació puntual del PGM a l'entorn del vial del riu Ripoll i la modificació puntual del PGM per a la reestructuració d'equipaments sanitaris i assistencials, i subàmbit 2: sòl coincident amb l'àmbit de la modificació puntual del PGM a l'àmbit urbà confrontant al vial del riu Ripoll.

Classificació urbanística : Sòl urbà consolidat

Qualificacions zonals proposades:

Subzona industrial, clau 22a/1/R
Zona industrial, clau 22a */R
Zona industrial “n” , clau 22a-n/R

Sistema general viari, clau 5
Sistema general d'equipaments i dotacions, clau 7a
Sistema general de zones verdes, clau 6a
Zona de transformació d'ús a vial, clau 17-5
Sistema general de protecció de sistemes, clau 9

c) SECTOR 3

Àmbit: Entre el carrer Sant Jaume (carretera Santiga), límit del terme municipal amb Montcada i Reixac, vial del riu Ripoll i carrer Milà

Classificació urbanística : Sòl urbà consolidat

Qualificacions urbanístiques proposades:

Zona industrial:

- Indústria aïllada , clau IN-a1/R
- Indústria aïllada , clau IN-a2/R
- Indústria entre mitjaneres, clau IN-e/R
- Zona industrial del Pla Parcial la Granja, subzona 1 d'indústria aïllada, clau IN/R
- Industrial – Terciari, clau IN-T/R

Es mantenen els mateixos sistemes generals dels planejaments que fins ara l'afecten:

Zona d'equipaments

- | | |
|--|-------|
| - Equipaments 1 | EQ-1 |
| - Equipaments 2 | EQ-2 |
| | |
| - Sistema general d'espais lliures | ZV |
| - Sistema general viari | viari |
| - Sistema general de protecció hidràulic | PSH |
| - Sistema general de protecció viària | PSV |
| - Sistema general tècnic | |

2.4.- Càrregues urbanístiques

La present proposta de modificació 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. En conseqüència, davant la manca d'obligacions per càrregues d'urbanització imputables als titulars, no procedeix l'establiment de cap sistema d'actuació per a la gestió urbanística.

Dit això, arran de les modificacions en el règim jurídic que es proposa, i tal i com hem relacionat en els epígrafs a), b) i c) de l'apartat 2.1 d'aquesta memòria, apareixen fins a tres tipologies diferents d'increments d'aprofitaments urbanístic que procedim a relacionar:

- **Tipologia primera:** per motiu de la transformació de la qualificació urbanística del sòl, de clau 5 a clau 22a/1/R que afecta a les finques del carrer Segre, 1, carrer Segre, 2 i Avinguda del Riu Ripoll, 73, plànol 7.
- **Tipologia segona:** a conseqüència de l'increment d'usos comercials admesos que afecta a les finques que apareix grafiat en el plànol 6, i més detalladament en els plànols 6.1, 6.2, 6.3 i 6.4.
- **Tipologia tercera:** arran de la major densitat en el nombre d'entitats registrals i d'activitats autoritzables per a una mateixa parcel·la que afecta potencialment a tot l'àmbit d'actuació, subjecte però als requisits que venen continguts en l'article 5 de la normativa adjunta.

Pel que fa a la valoració econòmica de l'increment en l'aprofitament urbanístic d'aquestes actuacions cal remetre's a l'article 10 de la normativa.

3.- CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

La proposta no afecta a sòl qualificat com espai lliure, zona verda o equipament esportiu, no essent d'aplicació la tramitació especial continguda en l'article 98 del TRLU.

Atesos els objectius urbanístics planejats en la Memòria d'ordenació, i d'acord amb les previsions contingudes en els articles 96 i 97 del TRLU per remissió a l'article 59, tampoc resulta procedent incorporar a l'expedient administratiu la següent documentació: pressupost de les obres i serveis, l'informe mediambiental, el catàleg de béns a protegir, el programa d'actuació urbanística, la memòria social, l'informe mediambiental ni tampoc el programa de participació ciutadana.

Pel que fa al compliment de les prescripcions del Pla Territorial Metropolità (PTM) 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 PGM, no altera, modifica o desenvolupa cap de les determinacions del referit planejament territorial.

En relació als aspectes sobre la nova mobilitat generada s'incorpora a l'annex l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada per la corresponent tramitació administrativa, segons preveu l'article 18 de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de mobilitat i les disposicions del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. La redacció d'aquest estudi ha estat a càrrec de l'equip tècnic de la mercantil INTRA, SL en tant que consultora especialitzada en mobilitat i arran de l'encàrrec d'aquest Ajuntament. Consten en l'annex, apartat 10, els informes favorables dels tècnics municipals del Departament de Serveis Territorials i de la Policia Local.

Pel que fa a l'àmbit comercial, cal indicar que, a data d'avui, el marc legal aplicable al que s'han d'adequar els establiments comercials dels municipis de Catalunya ve

establert en el Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Cal destacar especialment la previsió de l'article 10.2 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre segons el qual quan es procedeixi a formular, modificar o revisar el planejament urbanístic general, els ajuntaments han de considerar l'ús comercial i concretar el sòl en el qual aquest ús és admès, d'acord amb la delimitació de la trama urbana consolidada aprovada, així com el règim de comptabilitats amb altres usos. Així mateix, els articles 5 i 6 de la norma regulen les definicions i els tipus de classificacions d'establiments comercials que s'adopten en la present modificació. Apuntar també que una vegada aprovada definitivament el present instrument de planejament general, a efectes de regulació comercial d'aquest àmbit, serà d'aplicació la normativa sectorial que pugui substituir al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre.

Així mateix, reiterar que part de l'àmbit es situa dins la concentració comercial "Polígon Can Masachs i Cadesbank", en concret, algunes parcel·les situades a l'est del sector entre el carrer Balmes i l'avinguda Riu Ripoll, qualificades com a zona industrial (clau N/R) i mitxa comercial-industrial (clau VP/R) i altres situades a la zona centre-nord del sector, front al carrer Balmes, qualificades com a zones industrials (22a-1/R i 22a-n/R).

En aquest cas, i d'acord amb l'article 119 de la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica que modifica la disposició addicional onzena del Decret Llei 1/2009, cal tenir en compte que les concentracions comercials relacionades i delimitades en els annexos del Decret 379/2006, del 10 d'octubre, pel qual s'aprova el PTSEC, s'equiparen, a efectes de l'ordenació dels establiments comercials, a les TUC del municipi corresponent. Les actuacions resultants d'aquesta equiparació no poden ultrapassar en cas el llinard de la delimitació, tal com fou grafiada en els dits annexos.

A aquest àmbit, a més i tal i com s'ha exposat anteriorment, cal afegir allò que disposa la resolució del subdirector general del departament de Comerç d'onze de gener de 2013 on s'acorda l'ampliació de l'àrea de concentració comercial de Can Masachs amb les finques de l'altre banda del front del carrer Tarragona, segons consta en els antecedents de fet abans transcrits.

4.- ÀMBIT I RÈGIM DE SUSPENSIÓ DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES

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 la facultat d'acordar, amb l'aprovació inicial, la suspensió en la tramitació d'instruments urbanístics i en l'atorgament de les llicències de parcel·lació de terrenys, 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.

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 d'acord amb els termes continguts en aquest apartat.

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

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 és coincident amb l'àmbit delimitat en la present proposta de modificació puntual del PGM.

4.2.- Termini i durada de la suspensió

La suspensió entrarà en vigor a l'endemà de l'acord d'aprovació inicial, si escau, del present instrument urbanístic pel Ple municipal.

La suspensió tindrà una durada no superior als dos anys des de l'aprovació inicial per l'òrgan competent, si correspon, segons els termes previstos en els articles 73 i 74.1 del TRLU

En qualsevol cas, els efectes de la suspensió s'extingiran amb l'entrada en vigor de la figura de planejament la formulació 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.

4.3.- 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 atorgar llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles simultàniament amb el planejament vigent i amb la proposta de la Modificació del Pla General Metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll, 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 8 on es grafia l'àmbit territorial de suspensió de tràmits i llicències.

5. NORMATIVA URBANÍSTICA

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit físic d'aplicació de la present modificació del Pla General ve delimitat pel carrer Balmes i la seva continuació, el carrer Sant Jaume (carretera de Masrampinyo), el límit amb el terme municipal de Montcada i Reixac, el vial del riu Ripoll i el carrer de Can Barceló, i el parc del riu Ripoll.

Així mateix, als efectes de delimitar els règims jurídics que conviuen en aquest àmbit territorial, segons el que ve regulat en l'apartat 1.2 de la Memòria d'informació, procedeix a delimitar l'àmbit en tres sectors d'ordenació:

- a) Sector 1 :** entre el carrer Balmes, el carrer Tarragona, el vial del Riu Ripoll, el carrer de Can Barceló i el Parc del Riu Ripoll, coincident amb l'àmbit d'actuació del PERI de Can Masachs.
- b) Sector 2:** entre el carrer Balmes i el carrer Sant Jaume, el carrer Milà, el vial del riu Ripoll i el carrer Tarragona, coincident amb l'àmbit d'actuació del PERI de la zona Industrial. En aquest sector 2 s'emplaça: el subàmbit 1, sòl coincident amb l'àmbit de la modificació puntual del PGM a l'entorn del vial del riu Ripoll i la modificació puntual del PGM per a la reestructuració d'equipaments sanitaris i assistencials; el subàmbit 2, sòl coincident amb l'àmbit de la modificació puntual del PGM a l'àmbit urbà confrontant al vial del riu Ripoll.
- c) Sector 3:** entre el carrer Sant Jaume límit del terme municipal amb Montcada i Reixac, vial del riu Ripoll i carrer Milà, coincident amb l'àmbit d'actuació del l Pla Parcial "El Martinet" i part de l'àmbit del Pla parcial del sector industrial La Granja.

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

Els documents que constitueixen la present Modificació del Pla General Metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll són els següents:

PREÀMBUL

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

Article 3.- Marc legal

Aquesta modificació del Pla General Metropolità es formula de conformitat amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, més concretament el Decret 1/2005, de 26 de juliol, 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 305/20006, 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 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, així com en les disposicions contingudes en els instruments urbanístics que procedim a relacionar:

- PERI de la zona industrial aprovat definitivament el 9 d'abril de 1987, i publicat al DOGC el 23 de febrer de 1988.
- PERI de "Can Masachs" aprovat definitivament el 26 de juliol de 1995, i publicat al DOGC el 6 d'octubre de 1995.
- Pla parcial del sector industrial La Granja aprovat definitivament el 29 d'abril de 2002, i publicat al DOGC de l' 1 de juliol de 2002.
- Modificació puntual del PGM a l'entorn de l'avinguda del Riu Ripoll aprovada definitivament el 3 de març de 2004, i publicada al DOGC el 20 d'abril de 2004.
- Pla Parcial "El Martinet", aprovat definitivament el 9 de setembre de 2004, i publicat al DOGC el 25 d'octubre de 2004.
- Modificació puntual del PGM per a la reestructuració d'equipaments sanitaris i assistencials aprovada definitivament el 19 de juny de 2008, i publicada al DOGC del 6 d'agost de 2008.

En conseqüència, per a tot allò no previst o que no resulti expressament modificat per aquesta normativa, serà d'aplicació les disposicions establertes en el planejament urbanístic referit, supletòriament les Normes Urbanístiques i les Ordenances d'Edificació del Pla General Metropolità i les disposicions generals previstes en el TRLU.

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 i en la resta de les disposicions relacionades en aquest article.

Article 4.- Executivitat

La "Modificació del Pla General Metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll" serà executiva un cop publicada 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, densitat del nombre d'entitats registrals i densitat del nombre d'activitats

1.- Al respecte de la parcel·lació, els paràmetres i condicions de parcel·la mínima són els que venen establertes en els planejaments urbanístics inclosos vigents per als respectius sectors de l'àmbit que comprèn la present modificació puntual del PGM.

2.- Respecte de les divisions que no compleixin els paràmetres de parcel·la mínima previstos en la normativa urbanística vigent, s'admetrà el règim de divisió horitzontal amb la constitució de dos o més finques independents que puguin obrir foli en el Registre de la Propietat d'una mateixa parcel·la, sempre i quan s'ajusti a les següents condicions procedimentals:

- a) La formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva del polígon d'actuació urbanística de l'àmbit.
- b) La formulació, tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla de millora urbana que desenvolupi les prescripcions contingudes en aquesta modificació per a l'àmbit material on es pretengui constituir aquest nou règim de divisió horitzontal.
- c) L'atorgament de la llicència urbanística de la divisió horitzontal, d'acord amb els requisits i condicions continguts en la determinació de l'àmbit del polígon d'actuació i el pla de millora urbana prèviament aprovats i publicats.

Per a la formulació del pla urbanístic derivat, i en la mesura que correspongui també per a la formulació del polígon d'actuació urbanístic, caldrà tenir en consideració els següents paràmetres :

I.- La superfície mínima de l'àmbit serà igual o superior als 3.000,00 m² segons topogràfic actualitzat, i podrà incloure una o més parcel·les existents o prèviament agrupades.

II.- Cada finca independent, ja sigui en planta baixa o en les plantes superiors que es desenvolupi, haurà de disposar d'una superfície mínima de 300 m² construïts, i de 10 metres lineals de façana a vial existent o a vials interiors lliures d'edificació de nova creació arran del pla de millora urbana.

III.- No s'admet la constitució d'entitats independents en les plantes soterrànies. La superfície d'aquestes haurà d'estar necessàriament vinculada amb una finca de la planta baixa, a excepció dels aparcaments.

IV.- S'admetrà l'ordenació de vials interiors de nova creació que s'anomenaran clau 5/R, que seran destinats a l'ordenació, mobilitat i la distribució dels accessos i recorreguts dins de l'àmbit de cada parcel·la.

Aquests vials de nova creació estan subjectes a les següents condicions: l'amplada en planta baixa no serà inferior a 10,00 m, seran lliures d'edificació, de titularitat

privada, no subjectes a cessió i, per tant, no incorporables al sistema públic de comunicació viària local.

V.- L'accés en vehicle a les finques independents emplaçades en plantes superiors es farà a través de espais interiors lliures d'edificació qualificats també com a clau 5/R d'una amplada mínima de 7,00 metres, mitjançant rampes o altres elements tècnics que les puguin substituir. Aquests espais, destinats a la connexió entre plantes dins la mateixa parcel·la, són acumulatius respecte dels 10,00 metres d'espai lliure d'edificació confrontant amb la façana de que han de disposar les finques interiors.

VI.- En el còmput del 10% lliure d'edificació de la superfície de la parcel·la regulada en la normativa urbanística del PGM, no es tindrà en consideració els espais destinats a clau 5/R.

VII.- Al respecte de les finques de planta baixa o plantes superiors amb front a vial interior de nova creació, el vial interior amb el confronti haurà de ser lliure d'edificació i per a tota l'amplada de 10,00 metres.

VIII.- S'estableix un coeficient de densitat màxima de finques que s'obté del sostre màxim sobre rasant de la parcel·la dividit per 300, arrodonit a la baixa.

La superfície de les planta soterrànies no computarà als efectes del càlcul de la densitat del nombre d'entitats registrals.

3. Per a cada parcel·la, el nombre d'activitats subjectes als règims de control ambiental vigents per a cada moment, no podrà ser superior al nombre real de finques registrals que s'hagi formalitzat d'acord amb allò establert en l'epígraf segon d'aquest article.

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, més enllà dels usos específics per a cada sector, és l'industrial. S'admeten els usos comercials, sense altra restricció que el de la legislació sectorial comercial vigent en tot moment, en aquelles finques o part d'elles que confronten al carrer Balmes i carrer Sant Jaume i a les anomenades "àrees de concentració comercial", identificades en els plànols del 6.1 fins el 6.4.

Per aquelles parcel·les incloses en els plànols 6.1, 6.2, 6.3 o 6.4 però no inclosos en el plànol número 9 del PTSEC en les que la seva façana no confronti amb l'ús residencial, no s'admetran els nous usos comercials continguts en l'article 311.2 del PGM en tant que no procedeixin a l'agrupació urbanística amb una altra parcel·la contigua que sí que compleixi les condicions de l'article 311.2.a).

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. En les parcel·les emplaçades fora dels àmbits definits en els plànols 6.1, 6.2, 6.3, i 6.4, és 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 epígraf 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 un 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.

2. Únicament serà admès l'ús d'aquell habitatge, d'acord amb el que vingui previst en la normativa sectorial vigent, per aquell immoble del que pugui resultar acreditada l'antiguitat de l'ús urbanístic autoritzat a resultes de l'article 311 apartat primer epígraf segon del PGM, i essent aquesta autorització resolta amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present modificació.

3. Els immobles sobre els que es pugui acreditar aquest ús, en els termes previstos en l'epígraf anterior, tindran consideració d'usos en volum disconforme, d'acord amb les disposicions establertes a l'article 108 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Article 8.- Usos prohibits

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

- Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
- Residencial, hotel·ler, assistencial i equivalents o assimilats.

2. En aquelles finques identificades en els plànols 6.1, 6.2, 6.3., i 6.4 es prohibeix l'ús industrial en categories quarta, 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

1. Tot seguint el mateix ordre relacionat en l'apartat 2.4 "Finques amb càrrega urbanística" de la Memòria de l'ordenació, i per tal de quantificar econòmicament la valoració de les cessions per aprofitament urbanístic que corresponen a les tres tipologies, procedim a relacionar:

Tipologia primera

Pel que fa a les finques que s'emplacen al carrer Segre, 1; carrer Segre, 2 i avinguda del riu Ripoll, 73 vinculades a l'objectiu de l'epígraf e) de l'apartat 2.1 de la Memòria d'ordenació, d'acord amb la Disposició Addicional 2a, apartat 4 del TRLU, i donada l'escassa entitat del deure de cessió del 15% corresponent a l'increment de l'aprofitament urbanístic, així com pel que fa al deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipament establerts en l'article 104 del TRLU, justifica l'aplicació de l'esmentada disposició addicional de tal manera que es substitueix aquesta obligació 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 compliment d'aquest mandat, als efectes de valorar econòmicament l'equivalent dinerari corresponent a l'aprofitament urbanístic, s'adjunta a l'annex l'informe tècnic

emès per l'arquitecte municipal. D'acord amb el contingut d'aquest informe s'estableix un valor unitari de 120,00 € /m2 sòl en concepte de transformació del sòl de sistema de clau 5 a zona 22a/1/R.

S'incorpora en l'annex el quadre d'identitats dels propietaris o titulars a que fa referència aquesta tipologia , en compliment del que preveu l'article 99.1 lletra a) del TRLU, segons les dades obtingudes del Registre de la Propietat número 2 de Cerdanyola del Vallès.

Tipologia segona

Per aquestes finques, que venen grafiades en color blau en els plànols 6.1, 6.2, 6.3 i 6.4 s'aplica el mateix criteri que en la tipologia anterior en el sentit que es substitueix l'obligació del deure de cessió del 10% percentatge corresponent a l' increment de l'aprofitament urbanístic, 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.

Als efectes, s'incorpora a aquest document l'informe tècnic emès per l'arquitecte municipal pel que s'estableix un valor unitari de 25,00 €/m2 sòl en concepte de l'increment del valor per el nou ús comercial que s'exerceixi per a cada finca.

També s'inclou en l'annex el quadre d'identitats dels propietaris o titulars a que fa referència aquesta tipologia , en compliment del que preveu l'article 99.1 lletra a) del TRLU, segons les dades obtingudes del Registre de la Propietat número 2 de Cerdanyola del Vallès.

Tipologia tercera

Aquesta tercera tipologia d'increment en l'aprofitament urbanístic regeix per a tot l'àmbit d'aquesta modificació.

Atesos però els requisits i condicionants que estableix l'article 5è de la normativa en l'exercici d'aquesta possibilitat, s'adopta d'igual forma els supòsits de substitució dinerària en el moment de l'atorgament de la llicència de parcel·lació, de divisió horitzontal, d'obra nova o qualsevol altra figura que impliqui un increment en la densitat.

Per tot això, també s'inclou a l'Annex un tercer informe de l'arquitecte municipal en el que es valora en 15 €/m2 sòl.

No s'incorpora en l'annex el quadre d'identitats dels propietaris o titulars a que fa referència aquesta tipologia per no trobar-se dins dels supòsits previstos en l'article 99.1 lletra a) del TRLU.

2. Els imports establerts per a les diferents tipologies previstes en l'epígraf anterior s'actualitzaran a la data de l'atorgament de la llicència de parcel·lació, divisió

horitzontal, obra nova, o rehabilitació que rehabiliti la major edificabilitat existent o l'establiment d'un nou ús, segons correspongui, i aplicant els índexs de variació interanual que hagin estat publicats per l' Instituto Nacional de Estadística des de l'endemà de l' executivitat del present instrument urbanístic.

DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

Article 11.- Usos especials admesos al Sector 1

En l'àmbit definit en l'apartat 1.2 d'aquesta memòria com a Sector 1, més enllà dels usos genèrics establerts en l'article 4 d'aquesta normativa s'admeten els següents usos :

1. Zona industrial clau N/R:

- a) Industrial en totes les situacions i categories.
- b) Aparcament en soterrani
- c) Magatzem en soterrani, vinculat a l'activitat de les plantes sobre rasant
- d) Oficines vinculades a les activitats de les empreses de la finca.
- e) S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria.
- f) Comercial, amb les limitacions de la legislació sectorial aplicable, a les parcel·les identificades gràficament.
- g) Sanitari. No s'admeten els centres d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques.
- h) Recreatiu i Religiós-cultural, al servei del personal adscrit a les indústries.
- i) Esportiu: s'admeten les instal·lacions esportives sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.

2. Zona comercial clau VP/R:

- a) Comercial, amb les limitacions de la legislació sectorial aplicable, a les parcel·les identificades gràficament.
- b) Sanitari. No s'admeten els centres d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques.
- c) Recreatiu i Religiós-cultural, al servei del personal adscrit a les indústries.
- d) Esportiu: s'admeten les instal·lacions esportives sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.
- e) Aparcament en soterrani.

3. Zona mixta comercial - industrial clau VP/R:

- a) Industrial en categoria, primera, segona i tercera en situacions primera i segona en el sostre industrial del bloc 7 i 8.
- b) Aparcament en soterrani
- c) Magatzem en soterrani, vinculat a l'activitat de les plantes sobre rasant
- d) Oficines vinculades a les activitats de les empreses de la finca.

- e) S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria.
- f) Comercial, amb les limitacions de la legislació sectorial aplicable, a les parcel·les identificades gràficament.
- g) Sanitari. No s'admeten els centres d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques
- h) Recreatiu i Religiós-cultural, al servei del personal adscrit a les indústries.
- i) Esportiu: s'admeten les instal·lacions esportives sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.

Article 12.- Usos especials admesos al Sector 2:

En l'àmbit definit en l'apartat 1.2 d'aquesta memòria com a Sector 2, més enllà dels usos genèrics establerts en l'article 4 d'aquesta normativa s'admeten els següents usos :

1. Zona industrial clau 22a-1/R:

- a) Industrial en totes les situacions i categories a les parcel·les sense ús comercial admès.
- b) Industrial en primera, segona i tercera categories i comercial i oficines en general a totes aquelles parcel·les, o part d'elles, que afronten al carrer Balma i Sant Jaume i que són identificades a la documentació gràfica.
- c) Aparcament en la part de 10% lliure.
- d) Magatzem en soterrani, vinculat a l'activitat de les plantes sobre rasant.
- e) Oficines vinculades a les activitats de les empreses de la finca.
- f) Restauració.
- g) S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria.
- h) Comercial, amb les limitacions de la legislació sectorial aplicable, a les parcel·les identificades gràficament.
- i) Sanitari. No s'admeten els centres d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques.
- j) Recreatiu i Religiós-cultural, al servei del personal adscrit a les indústries.
- k) Esportiu: s'admeten les instal·lacions esportives sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.
- l) Aparcament.

2. Zones industrial clau 22a*/R:

- a) Industrial en totes les situacions i categories.
- b) Aparcament en la part de 10% lliure.
- c) Magatzem en soterrani, vinculat a l'activitat de les plantes sobre rasant.
- d) Oficines vinculades a les activitats de les empreses de la finca.
- e) Restauració.
- f) S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria.

- g) Comercial, amb les limitacions de la legislació sectorial aplicable, a les parcel·les identificades gràficament.
- h) Sanitari. No s'admeten els centres d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques
- i) Recreatiu i Religios-cultural, al servei del personal adscrit a les indústries
- j) Esportiu: s'admeten les instal·lacions esportives sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.
- k) Aparcament (S'admeten els aparcaments a les cobertes dels edificis industrials).

3. Zones industrial “n”, clau 22a-n/R

- a) Instal·lació de maquinària i elements tècnics d'aquestes mateixes indústries.
- b) Dipòsit i emmagatzematge de mercaderies.
- c) Aparcament.

Article 13.- Usos especials admesos al Sector 3:

En l'àmbit definit en l'apartat 1.2 d'aquesta memòria com a Sector 3, més enllà dels usos genèrics establerts en l'article 4 d'aquesta normativa s'admeten els següents usos :

1. A totes les zones del sector:

- a) S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria.
- b) El comerç a l'engròs s'admet quan els establiments veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial.
- c) Oficines, s'admeten només les oficines o despatxos propis de cada establiment industrial o comercial.
- d) Sanitari, s'admet només el de dispensari, consultori i ambulatoris: no s'admeten els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris o clíniques.
- e) Educatiu i Cultural, s'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials de caràcter associatiu i de reunió del personal adscrit a la indústria.
- f) Esportiu, s'admeten les instal·lacions esportives sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.

2. A les zones industrials clau INa-1/R, INa-2/R, IN-e/R:

- a) L'ús global és l'industrial i d'emmagatzematge, sempre que per característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no es generen situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques, i els efectes perjudicials per al medi ambient siguin degudament corregits.
- b) Recreatiu i Religios-cultural, al servei del personal adscrit a les indústries
- c) Esportiu: s'admeten les instal·lacions esportives sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.

- d) Aparcament

3. A les zones industrial – terciari clau IN-t/R:

L'ús global és de serveis, terciari i equipaments. 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
- e) Recreatiu – associatiu
- f) Educatiu
- g) Assistencial – Sanitari
- h) Sociocultural.
- i) Esportiu: s'admeten les instal·lacions esportives sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.
- j) Administratiu, serveis tècnics i aparcament

4. A la zona industrial IN/R provinent del PP La Granja:

- a) L'ús global és l'industrial i d'emmagatzematge, corresponents a la mitjana i gran indústria, sempre que per característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no es generen situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques, i els efectes perjudicials per al medi ambient siguin degudament corregits.
- b) Comercial a l'engròs, parcs de vehicles i maquinària i venda de materials de transport i elements auxiliars de la indústria.
- c) Recreatiu i Religios-cultural, al servei del personal adscrit a les indústries
- d) Esportiu: s'admeten les instal·lacions esportives sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.
- e) Aparcament

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

S'estableix el següent règim 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'entitats potencials previst en l'article 5.2 epígraf VIII 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 a 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.

3. Els immobles amb usos en volum disconforme dels regulats a l'article 7.3 d'aquesta normativa, no podran ser objecte de segregació ni podrà constituir entitat independent en la divisió de propietat horitzontal que es dugui a terme a partir de l'entrada en vigor de la present modificació.

DISPOSICIÓ FINAL

Correspondrà a aquest Ajuntament, en el termini de divuit mesos a comptar de l'entrada en vigor de la present modificació, formular i promoure en un únic text refós les disposicions aplicables en el règim d'ús industrial a Ripollet, mitjançant la refosa de les disposicions contingudes en la "Modificació del Pla General Metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll" i les disposicions normatives que resultin d'aplicació provinents del PERI de la zona industrial aprovat definitivament el 9 d'abril de 1987, i publicat al DOGC el 23 de febrer de 1988, el PERI de "Can Masachs" aprovat definitivament el 26 de juliol de 1995, i publicat al DOGC el 6 d'octubre de 1995, el Pla parcial del sector industrial La Granja aprovat definitivament el 29 d'abril de 2002, i publicat al DOGC de l'1 de juliol de 2002, la Modificació puntual del PGM a l'entorn de l'avinguda del Riu Ripoll aprovada definitivament el 3 de març de 2004, i publicada al DOGC el 20 d'abril de 2004, el Pla Parcial "El Martinet", aprovat definitivament el 9 de setembre de 2004, i publicat al DOGC el 25 d'octubre de 2004, i la Modificació puntual del PGM per a la reestructuració d'equipaments sanitaris i assistencials aprovada definitivament el 19 de juny de 2008, i publicada al DOGC del 6 d'agost de 2008.

6.- PAUTES PROCEDIMENTALS DE LA TRAMITACIÓ

El règim d'atribucions competèncials 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. Així mateix, d'acord amb la disposició 47.2 lletra II) de l'esmentada Llei 7/1985 es requereix l'aprovació de l'acord per majoria absoluta dels representants de l'òrgan col·legiat municipal.

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'edicta tramés per la seva publicació reglamentària en el termini màxim de deu dies següents a l'adopció de l'acord municipal.

Durant aquest iter 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 del Comerç del Departament d'Empresa i Ocupació de la Generalitat de Catalunya.
- Autoritat del Transport Metropolità de l'Àrea de Barcelona.
- Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment.
- Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya

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 nova 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.

7.- 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.

En no haver-hi obres d'urbanització a realitzar, ultra les derivades d'ampliacions de vial vinculades a les llicències que això els hi afecti, no s'estableix calendari en no ser l'administració pública la promotora d'aquestes obres.

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

1. Aprovació definitiva de la modificació del PGM.
2. Tramitació dels polígons d'actuació i dels plans de millora urbana definits en l'article número 5 de la Normativa.
3. Tramitació i concessió, si escau, de llicències urbanístiques emparades en els plans de millora urbana del punt anterior.
4. Simultàniament als dos punts anteriors es poden tramitar les llicències d'ús comercial 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.

8.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

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.

Tampoc hi han càrregues d'urbanització per als propietaris llevat d'aquelles derivades de les afectacions de vial que es mantenen i que s'executen en el moment de materialitzar el dret d'edificació mitjançant la corresponent llicència municipal d'obres.

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 l'ús comercial on sigui autoritzable i la divisió d'entitats tal com estableix l'article cinquè de la normativa, i les autoritzacions per a construir, rehabilitar 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 desè 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.

9.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

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

1. Àmbit de la modificació, escala 1/5000.
2. Planejaments urbanístics afectats, escala 1/5000.
3. Sectorització de la ordenació, escala 1/5000.
4. Planejament vigent, escala 1/5000.
5. Planejament proposat, escala 1/5000.
 - 5.1. escala 1/2000
 - 5.2. escala 1/2000
 - 5.3. escala 1/2000
6. Zona compatible ús comercial-industrial, escala 1/5000.
 - 6.1. escala 1/1000
 - 6.2. escala 1/1000
 - 6.3. escala 1/1000
 - 6.4. escala 1/1000
7. Àmbit subjecte a PEMU (article 5.2. Normativa), escala 1/5000.
8. Àmbit de suspensió de llicències, escala 1/5000
9. Sectorització comercial segons PTSEC 2006-2009 (inclosa resolució de data 11 de gener de 2013 del subdirector general de Comerç), escala 1/2500.

10.- ANNEX

S'incorpora dins l'apartat Annex la següent documentació:

- 1.- L'informe de l'arquitecte municipal de valoració econòmica de l'equivalent dinerari corresponent a l'aprofitament urbanístic de les finques que s'emplacen al carrer Segre, 1; carrer Segre, 2 i avinguda del riu Ripoll, 73 vinculades a l'objectiu de l'epígraf c) de l'apartat 2.1 de la Memòria d'ordenació (tipologia 1).

- 2.- L'informe de l'arquitecte municipal de valoració econòmica de l'equivalent dinerari corresponent a l'aprofitament urbanístic de les finques grafiades als plànols 6.1, 6.2, 6.3 i 6.4 que obtinguin autorització per a l'ús comercial (tipologia 2).
- 3.- L'informe de l'arquitecte municipal de valoració econòmica de l'equivalent dinerari corresponent a l'aprofitament urbanístic de les finques que obtinguin autorització per aconseguir la divisió de propietat horitzontal (tipologia 3).
- 4.- Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada de la modificació puntual del Pla General Metropolità, en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll, redactat per la mercantil INTRA, SL.
- 5.- Informe favorable arquitecte municipal respecte l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada de la modificació puntual del Pla General Metropolità, en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll.
- 6.- Informe favorable cap Policia Local respecte l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada de la modificació puntual del Pla General Metropolità, en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll.
- 7.- Quadre d'identitats dels propietaris o titulars a que fa referència la tipologia primera (veure article 10 de l'apartat 5. NORMATIVA URBANÍSTICA), en compliment del que preveu l'article 99.1 lletra a) del TRLU, segons les dades obtingudes del Registre de la Propietat número 2 de Cerdanyola del Vallès.
- 8.- Quadre d'identitats dels propietaris o titulars a que fa referència la tipologia segona (veure article 10 de l'apartat 5. NORMATIVA URBANÍSTICA), en compliment del que preveu l'article 99.1 lletra a) del TRLU, segons les dades obtingudes del Registre de la Propietat número 2 de Cerdanyola del Vallès.
- 9.- Còpia acord i plànol àmbit RESOLUCIÓ subdirector general de Comerç de data 11 de gener de 2013.

Ripollet, juliol de 2013

Arquitecte municipal
Jordi Fortuny Aguiló

El TAG d'Urbanisme
Carles Casellas Ayén

Vist-i-plau

La regidora delegada d'Urbanisme
a M. Martín Arjona

Vist-i-plau

El regidor delegat de Comerç
Joan Fandos De Miguel

Vist-i-plau

El regidor delegat d' Activitats
Toribio López Mellina

9.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

10.- ANNEX

Jordi Fortuny Aguiló, arquitecte municipal, cap – coordinador dels serveis territorials de l'Ajuntament de Ripollet, emet el següent **INFORME**:

Primer.- L'objecte d'aquests document és la valoració econòmica corresponent a l'aprofitament urbanístic corresponent a la transformació urbanística de les finques del carrer Segre, 1; carrer Segre, 2 i avinguda del riu Ripoll, 73 d'una banda, i les finques del carrer Indústria, 14-44 de l'altra, amb motiu de la redacció per part d'aquests Serveis Tècnics de la "Modificació del pla general metropolità en la zona industrial del marge esquerre del Riu Ripoll".

Segon.- Donada l'escassa entitat del deure de cessió del percentatge corresponent a l'increment de l'aprofitament urbanístic, així com el deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipament establerts en l'article 104 del TRLU, justifica el mecanisme establert en la disposició addicional segona del TRLU, de tal manera que es substitueix aquesta obligació 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.

Tercer.- A l'hora d'establir el valor de repercussió s'han tingut en compte els següents criteris de càlcul:

Si considerem que les reserves de sòl per a sistemes caldria fer-les sobre sòl teòric industrial, cal establir el valor del sòl industrial.

Valor del sol = (Valor final del producte immobiliari/1,4) – Valor de construcció

El valor final del producte immobiliari es mou en una forquilla que va dels 1200 €/m² als 2000 €/m², i estimant uns valors de construcció entre 500 €/m² i 700 €/m², ens mouríem en un marge del preu del sòl industrial entre els 357 €/m² i els 728 €/m².

D'aquest marge de valors en tenim:

Valor del 15% de cessió de l'aprofitament : entre 53,55 €/m² i 109,20 €/m²

Valor de les reserves teòriques dotacionals: entre 26,77 €/m² i 54,60 €/m²

Si fem el promig i arrodonim a la baixa aquests valor tenim:

Valor del 15% de cessió de l'aprofitament : 80 €/m² de sòl

Valor de les reserves dotacionals: 40 €/m² de sòl

Donat que es tracta de sòl industrial, valorarem el sòl ja que en els valor finals de producte immobiliari, ja es recull la incidència de la seva edificabilitat 2 m² de sostre/m² de sòl)

Quart.- En el cas de les finques que passen de "*sistema general viari, clau 5*" a "*sòl industrial 22a-1/R*", si que es valoren les teòriques reserves per a sistemes generals d'espais verds i equipaments (7,5 m² per cada 100 m² de sostre d'aquest ús industrial) i, òbviament també el 15% del valor d'aquest increment d'aprofitament industrial. **Per**

tant aquest valor s'estima en 120 €/m2 de sòl, per a les finques del carrer Segre, 1, 2 i avinguda del Riu Ripoll, 73.

Cinquè.- S'adjunta a aquest informe un quadre resum amb les superfícies d'afectació en la transformació urbanística i de repercussió econòmica per a cada finca.

Ripollet, juliol de 2013

L'arquitecte municipal
Jordi Fortuny Aguiló

Jordi Fortuny Aguiló, arquitecte municipal, cap – coordinador dels serveis territorials de l'Ajuntament de Ripollet, emet el següent **INFORME**:

Primer.- L'objecte d'aquests document és la valoració econòmica corresponent al 10% de l'increment l'aprofitament urbanístic corresponent a la transformació urbanística de les finques, on s'hi admetrà l'ús comercial, amb motiu de la redacció per part d'aquests Serveis Tècnics de la "Modificació del pla general metropolità en la zona industrial del marge esquerre del Riu Ripoll".

Segon.- Donada l'escassa entitat de cadascuna de les finques, quan es materialitzi el nou aprofitament, es justifica el mecanisme establert en la disposició addicional segona del TRLU, de tal manera que es substitueix aquesta obligació 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.

Tercer.- A l'hora d'establir l'increment de valor s'han tingut en compte els següents criteris de càlcul:

Primer establirem el valor del sòl industrial.

Valor --del sol = (Valor final del producte immobiliari/1,4) – Valor de construcció

El valor final del producte immobiliari en el ús industrial es mou en una forquilla que va dels 1200 €/m² als 2000 €/m², i estimant uns valors de construcció entre 500 €/m² i 700 €/m², ens mouríem en un marge del preu del sòl industrial entre els 357 €/m² i els 728 €/m².

El valor final del producte immobiliari en el ús comercial es mou en una forquilla que va dels 1800 €/m² als 2600 €/m², i estimant uns valors de construcció entre 800 €/m² i 1000 €/m², ens mouríem en un marge del preu del sòl comercial entre els 628 €/m² i els 1000 €/m².

Per tant els increments de valors es mourien en les següents bandes:

| | |
|---|------------------------|
| 485 €/m ² – 357 €/m ² | = 128 €/m ² |
| 857 €/m ² – 728 €/m ² | = 129 €/m ² |

Els anterior càlculs s'han fet atenent a solars on només s'edifica una única planta, tot i que en el polígon que ens ocupa l'edificabilitat neta és de 2 m² de sostre/m² de sòl. Cal tenir present que aquest ús comercial no és un dret que genera de bell nou la modificació del PGM que es proposa, si no que ja ve recollit en l'article 311 de les normativa urbanística del PGM i en el PTSEC vigent, per tant cal procedir a la ponderació d'aquest augment de valor degut a l'augment de la intensitat dels usos.

Per tant, el 10% d'aquest increment de valor en resulten 25 euros/m² de sòl

Quart.-En el cas de les finques que passen a exercir el dret d'implantar l'ús comercial, allí on el planejament modificat que es tramita ho admeti **aquest valor s'estima en 25 €/m2 de sòl, per aquelles finques que obtinguin autorització per a l'ús comercial.**

Ripollet, juliol de 2013

L'arquitecte municipal
Jordi Fortuny Aguiló

Jordi Fortuny Aguiló, arquitecte municipal, cap coordinador dels serveis territorials de l'Ajuntament de Ripoll, emet el següent **INFORME**:

Primer.- L'objecte d'aquests document és la valoració econòmica corresponent al 10% de l'increment l'aprofitament urbanístic corresponent a la transformació urbanística de les finques, on s'admeti un augment del nombre d'entitats registrals, , amb motiu de la redacció per part d'aquests Serveis Tècnics de la "Modificació del pla general metropolità en la zona industrial del marge esquerre del Riu Ripoll", concretament d'aquells aspectes regulats en l'article cinquè.

Segon.- Donada l'escassa entitat de cadascuna de les finques, quan es materialitzi el nou aprofitament, es justifica el mecanisme establert en la disposició addicional segona del TRLU, de tal manera que es substitueix aquesta obligació 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.

Tercer.- A l'hora d'establir l'increment de valor s'han tingut en compte els següents criteris de càlcul:

Primer establirem el valor del sòl industrial.

Valor del sol = (Valor final del producte immobiliari/1,4) – Valor de construcció

El valor final del producte immobiliari en el ús industrial es mou en una forquilla que va dels 1200 €/m2 als 2000 €/m2, i estimant uns valors de construcció entre 500 €/m2 i 700 €/m2, ens mouríem en un marge del preu del sòl industrial entre els 357 €/m2 i els 728 €/m2.

El valor final del producte immobiliari en el ús en entitats del voltant de 300 m2 es mou en una forquilla que va dels 1800 €/m2 als 2200 €/m2, i estimant uns valors de construcció entre 700 €/m2 i 800 €/m2, ens mouríem en un marge del preu del sòl industrial entre els 585 €/m2 i els 771 €/m2.

Per tant els increments de valors es mourien en les següents bandes:

| | |
|---------------------|------------|
| 585 €/m2 – 471 €/m2 | = 114 €/m2 |
| 771 €/m2 – 728 €/m2 | = 43 €/m2 |

Fent el promig ponderat els dos valors ens donaria un increment de valor d'uns 75 €/m2

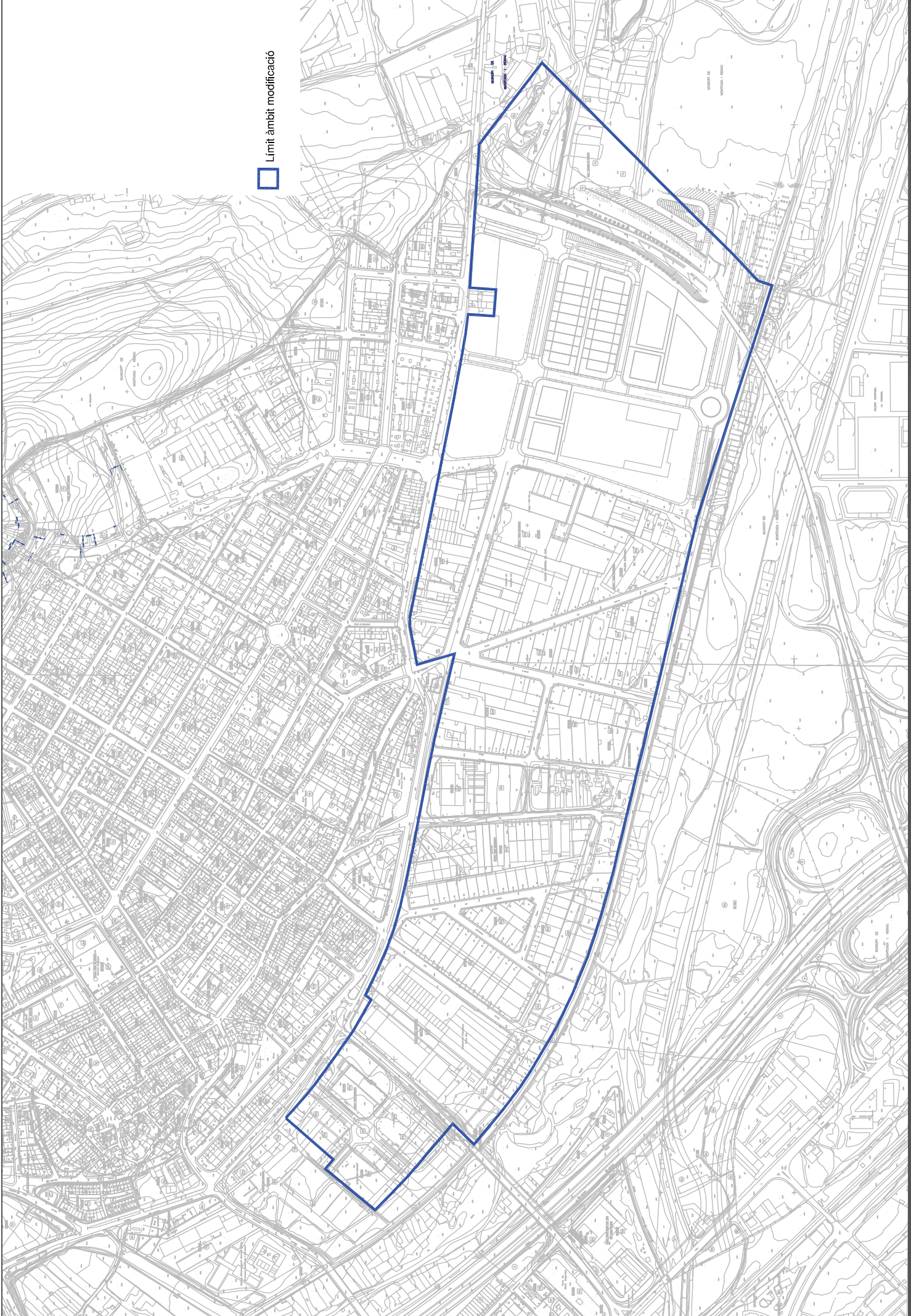
Els anterior càlculs s'han fet atenent a solars on només s'edifica una única planta, tot i que en el polígon que ens ocupa l'edificabilitat neta és de 2 m2 de sostre/m2 de sòl.

Per tant, el 10% d'aquest increment de valor en resulten 15 euros/m2 de sòl

Quart.-En el cas de les finques que passen a exercir el dret d'implantar una divisió de propietat horitzontal, incrementant el nombre d'entitats genèriques del PGM, allí on el planejament modificat que es tramita ho admeti **aquest valor s'estima en 15 €/m2 de sòl, per aquelles finques que quan obtinguin autorització per a constituir la propietat horitzontal.**

Ripollet, juliol de 2013

L'arquitecte municipal
Jordi Fortuny Aguiló



□ Limit àmbit modificació



Ajuntament de Ripoll

ESCALA:
1:5000

PLANOL

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



L'ARQUITECTE MUNICIPAL

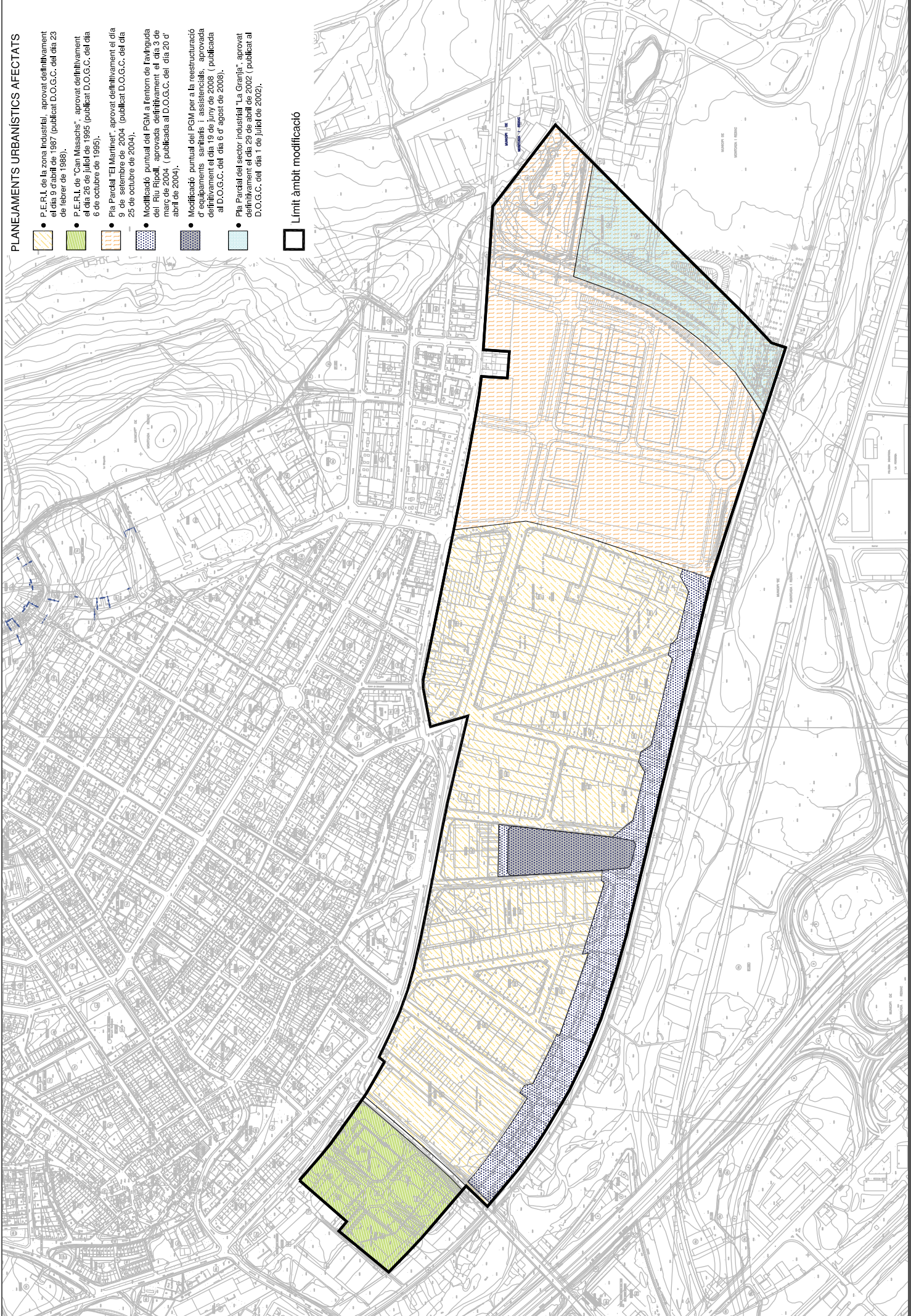
MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN LA ZONA INDUSTRIAL DEL MARGE
ESQUERRE DEL RIU RIPOLL.

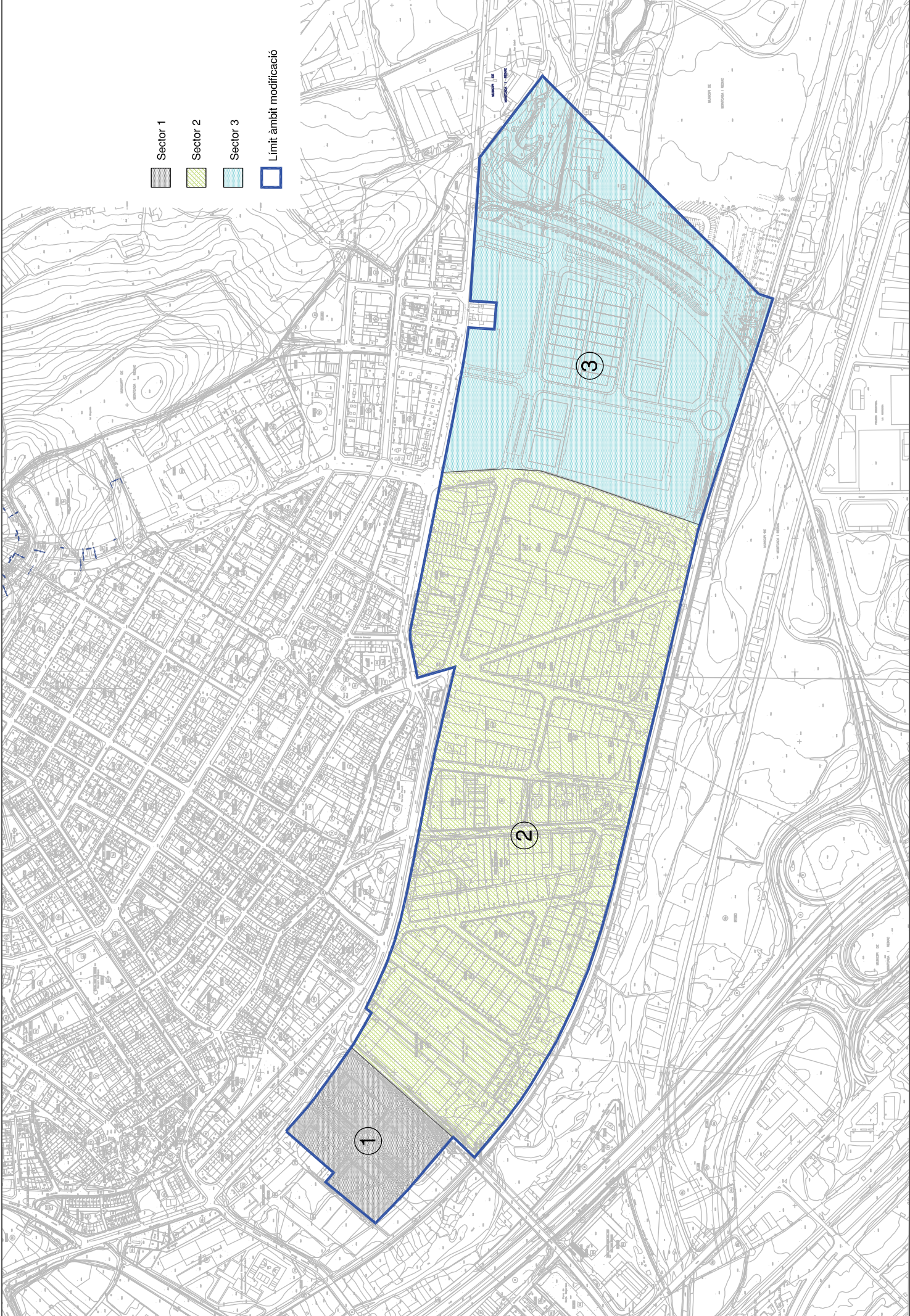
DATA:
JULIOL 2013

PLANEJAMENTS URBANÍSTICS AFECTATS

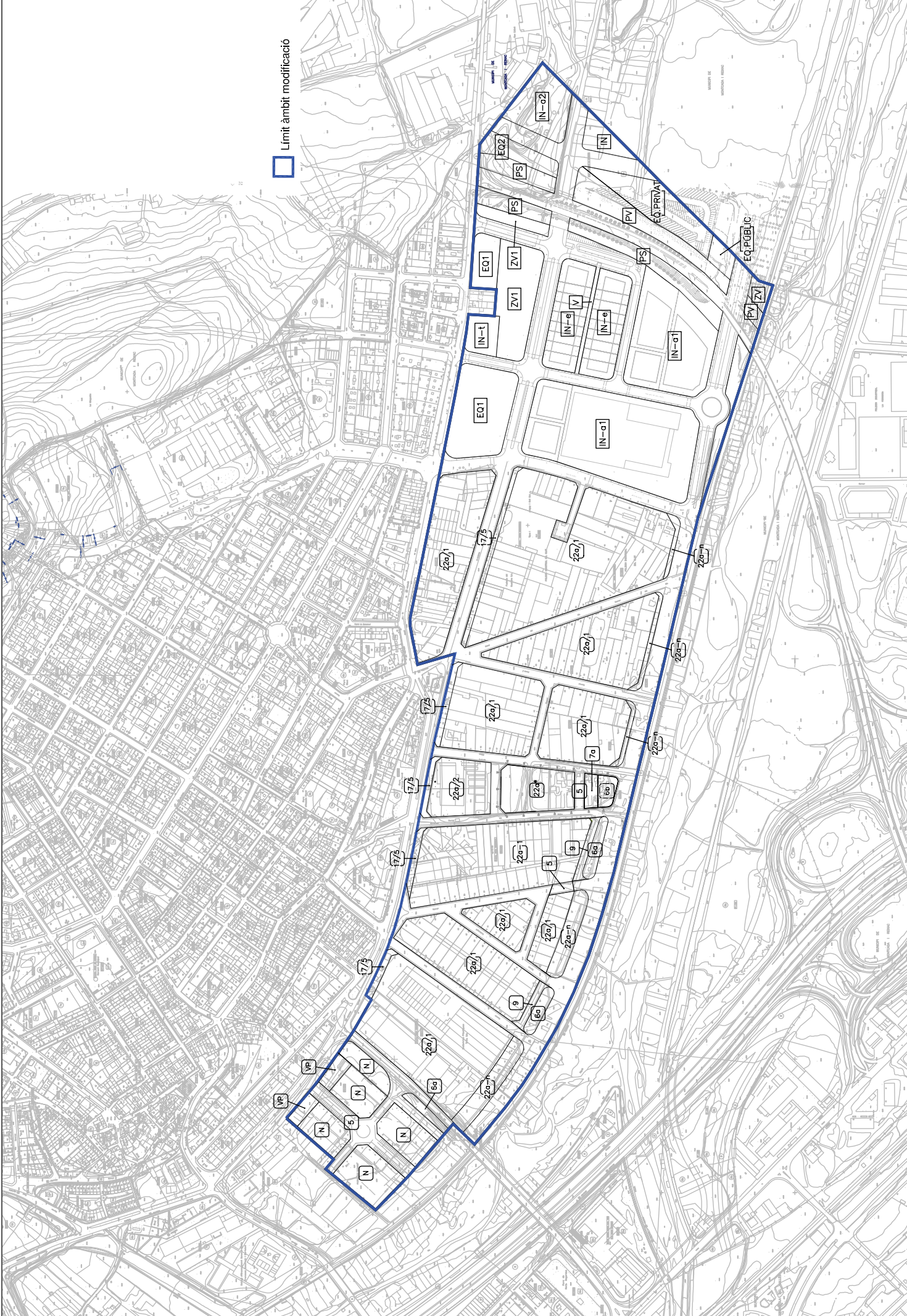
- P.E.R.I. de la zona industrial, aprovat definitivament el dia 9 d'abril de 1987 (publicat D.O.G.C. del dia 23 de febrer de 1988).
- P.E.R.I. de "Can Masachs", aprovat definitivament el dia 26 de juliol de 1995 (publicat D.O.G.C. del dia 6 de octubre de 1995).
- Pla Parcial "El Marinet", aprovat definitivament el dia 9 de setembre de 2004 (publicat D.O.G.C. del dia 25 de octubre de 2004).
- Modificació puntual del PGM a l'entorn de l'edifici del Riu Ripoll, aprovada definitivament el dia 3 de març de 2004. (publicada al D.O.G.C. del dia 20 d'abril de 2004).
- Modificació puntual del PGM per a la reestructuració d'equipaments, sanitaris i assistencials, aprovada definitivament el dia 19 de juny de 2008 (publicada al D.O.G.C. del dia 6 d'agost de 2008).
- Pla Parcial del sector industrial "La Granja", aprovat definitivament el dia 29 de abril de 2002 (publicat al D.O.G.C. del dia 1 de juliol de 2002).

□ Límit àmbit modificació



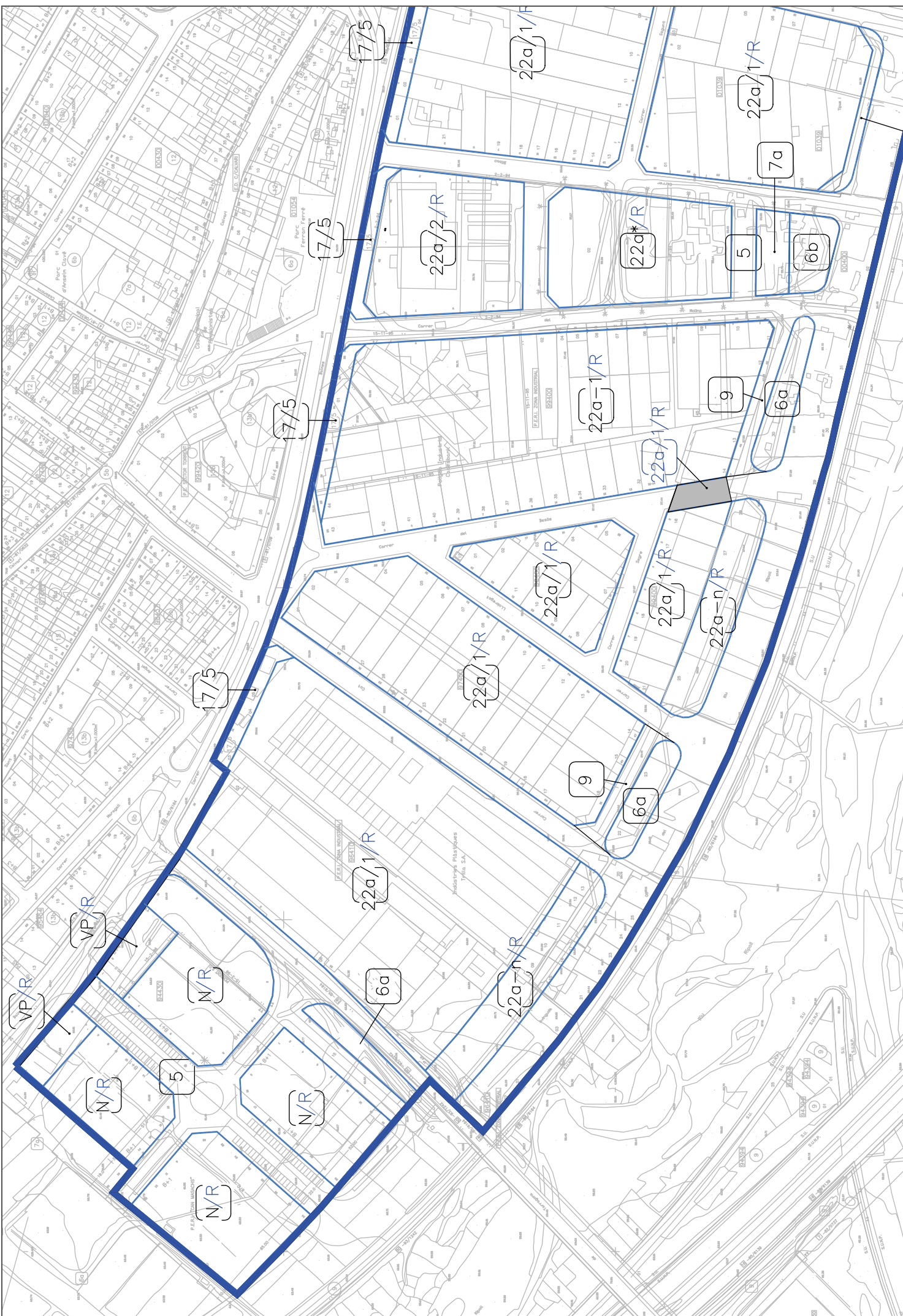


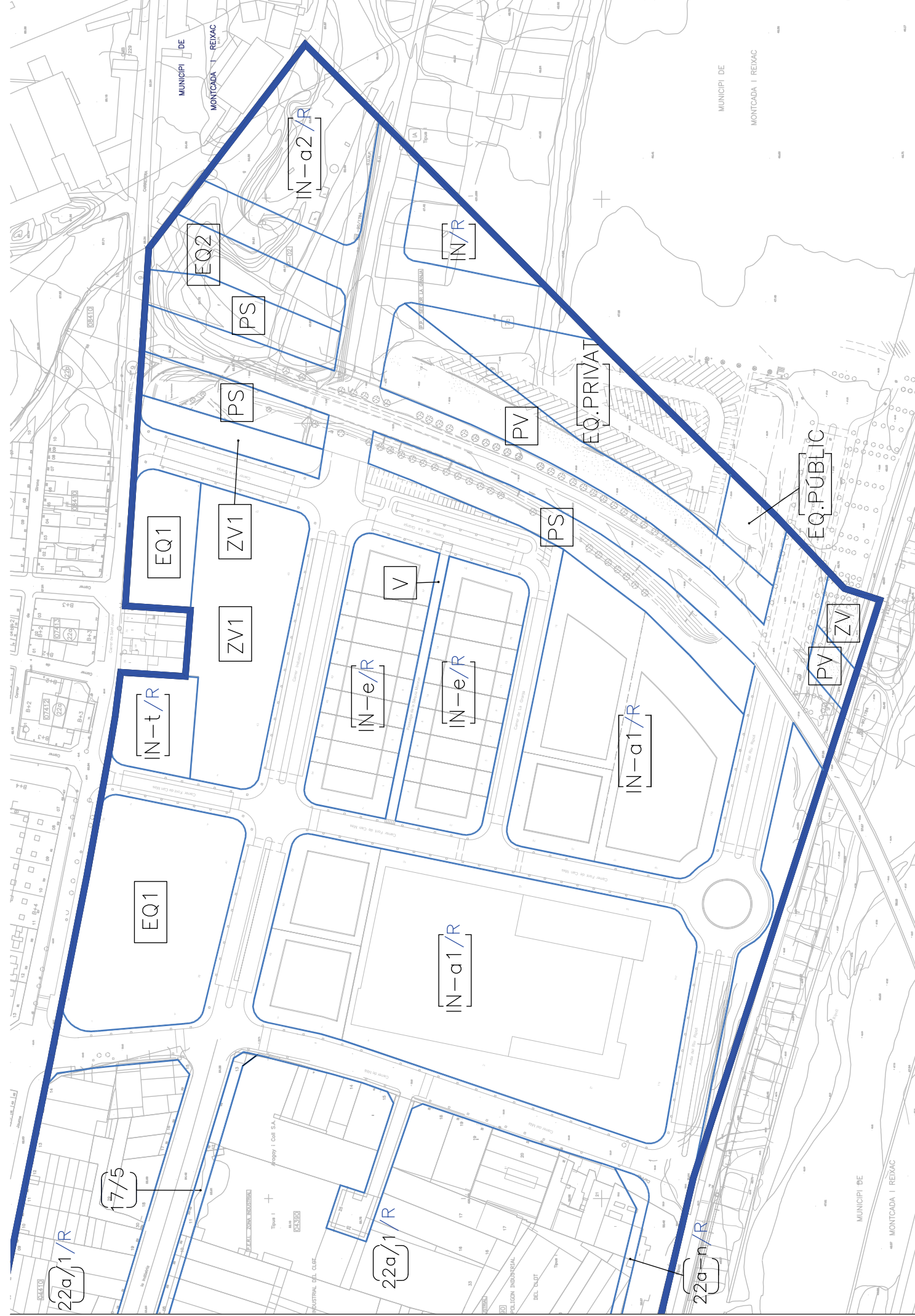
- Sector 1
- Sector 2
- Sector 3
- Limit àmbit modificació

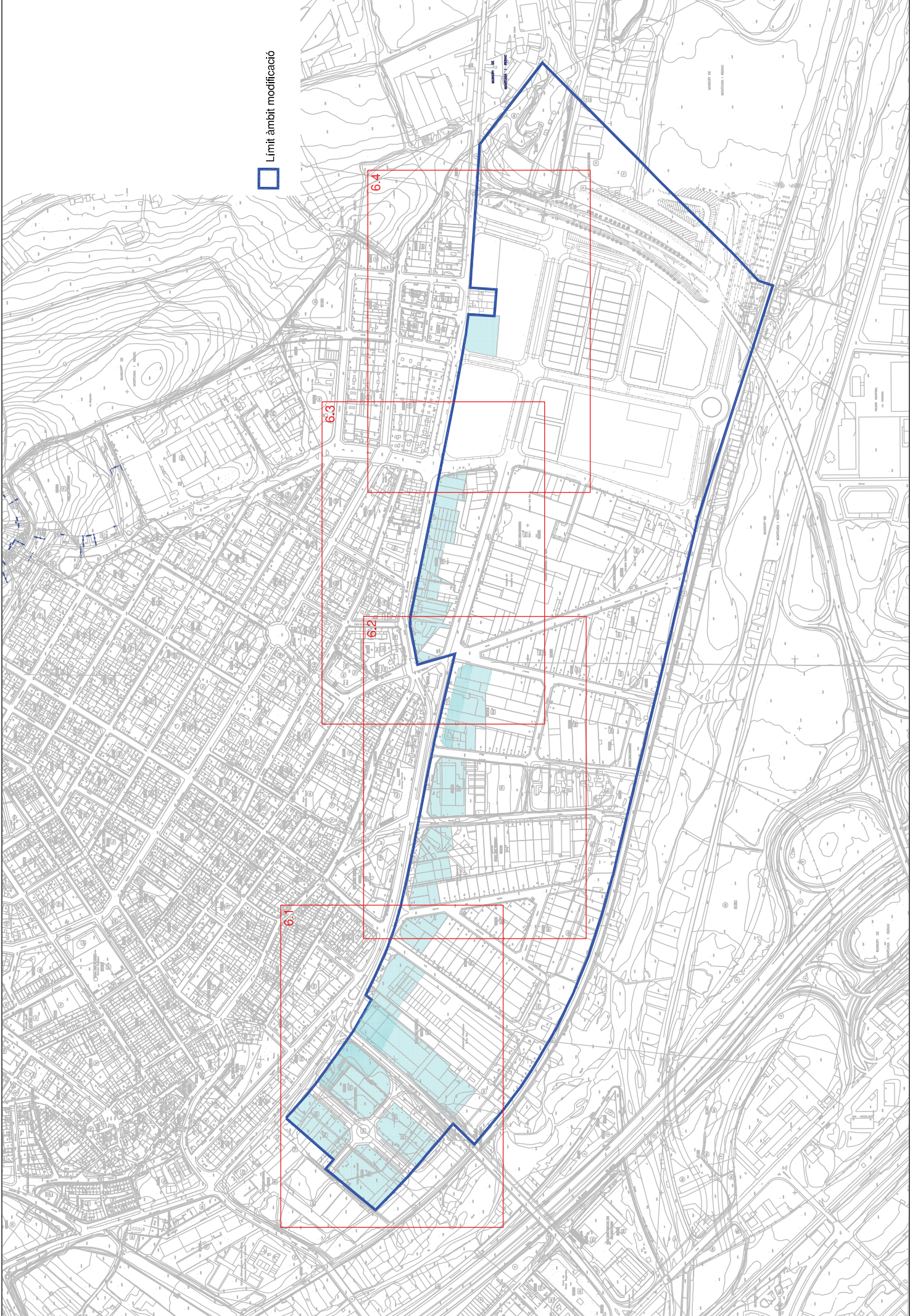


Limit àmbit modificació









□ Limit àmbit modificació

