Aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament, en sessió

21 JUL. 2016

Ajuntament de Ripollet

EL SECRETARI ACCTAL.

P.D

Ajuntament de Ripollet

MODIFICACIÓ

DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ

AL CARRER SANT JAUME

ENTRE EL CARRER FONT DE CAN MAS I EL CARRER DE LA GRANJA

RIPOLLET

Àmbit de Ciutat i Sostenibilitat

Juliol de 2016

ÍNDEX

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

2.5.- Mobilitat

2.6.- Impacte ambiental

3.- CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

4.- ÀMBIT I RÈGIM DE SUSPENSIÓ 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 NORMATIVES

6.- PAUTES PROCEDIMENTALS DE LA TRAMITACIÓ

7.- AGENDA

8.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

9.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

10.- ANNEXES

PREÀMBUL

En data 14 de juliol de 2014, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, aprovà definitivament el PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR "EL MARTINET" als municipis de Ripollet i Montcada i Reixac.

Aquest Pla Parcial Urbanístic fou desenvolupat mitjançant el projecte de reparcel.lació i el projecte d'urbanització dels vials i de les zones verdes, que foren recepcionades per l'ajuntament i part d'aquestes cessions són les que ara constituiràn l'objecte de la present modificació per l'ajuntament de Ripollet, juntament amb una parcel·la d'aprofitament privatiu. I que s'indica al punt següent.

Aquell Pla Parcial Urbanístic establia i definia la parcel·la identificada amb la clau T-1 a la cantonada del carrer de Sant Jaume amb el que ara és el carrer de la Font de Can Mas. El mateix planejament també definia una zona d'equipaments i dotacions (clau 7) que foren cedits a l'ajuntament de Ripollet i que afronten el carrer Sant Jaume i fa cantonada amb el carrer de la Granja.

En data 28 d'abril de 2005, el plenari de l'ajuntament de Ripollet va oferir a la Generalitat de Catalunya la superfície de 1.200 m2 d'aquesta finca d'equipaments per tal de construir el que avui ja és la Comissaria dels Mossos d'Esquadra, quedant lliures 1.891 m2 per a futures disposicions.

En data 13 d'abril de 2015 la Junta de Govern Local autoritzà a la mercantil Pet-Way S.L. per la construcció d'establiment comercial, rentador i unitat subministrament al carrer Sant Jaume núm. 60 (Exp. OM 14-016-X4649) . En compliment del procediment aplicable, prèviament a la llicència d'obres en data 5 de novembre de 2015 mitjantçant resolució d'alcaldia núm. 1238/2015 es va atorgar la llicència ambiental per exercir l'activitat de rentat de vehicles i unitat de subministrament de carburants (Exp. XC-14-4650).

Quan s'iniciaren les obres de construcció de l'estació de servei, tot i que el tràmit per a la seva autorització complia amb tots els requisits legals i formals va provocar les queixes i mostres de rebuig per part de la comunitat educativa del centre escolar "El Martinet", pròxim a aquesta parcel·la T-1, queixes i protestes a les que s'hi varen afegir part del veïnat d'aquella zona. En vistes de la situació, els promotors de l'estació de servei, la mercantil Pet Way S.L. del grup Bon Àrea (Corporació Alimentaria Guissona S.A.), voluntàriament va aturar les obres i es varen iniciar converses entre tots els actors implicats, inclosa l'administració municipal, i fins i tot l'INCASOL, antic propietari de la parcel·la T-1 i promotor del Pla Parcial "El Martinet" per tal de buscar una solució al conflicte hi que passaria per cercar un altre emplaçament de l'estació de servei.

Fruit del consens entre agents socials, propietaris i administracions es tramita la present modificació puntual del Pla General Metropolità.

MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1.- Introducció, antecedents i justificació de la proposta

Tot i que la definició del sector que es vol modificar deriva de les prescripcions d'un Pla Parcial Urbanístic que la seva vegada desenvolupa una anterior modificació del PGM; de totes maneres la figura jurídica que cal emprar pel cas que ens ocupa és la de la modificació puntual PGM, aprovat definitivament el 19 de juliol de 1976.

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, articulat amb les accepcions contingudes en l'article L'article 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 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, el nombre d'establiments i la intensitat d'activitats o usos per a una mateixa parcel·la que la normativa urbanística del PGM no preveu.

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 part del sòl qualificat per a ús industrial – Terciari (parcel·la T-1) i part del sòl qualificat d'equipaments 2 i ambdós situats al front del carrer Sant Jaume entre el carrer de la Font de can Mas i el carrer de la Granja.

La superfície total de l'àmbit de la present modificació puntual del PGM és de 4.703,30 m2

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 del 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 76, pel que fa a la iniciativa de la formulació de figures de planejament.
- L'article 85, en relació als terminis i la tramitació administrativa.

1.4.- Iniciativa de la formulació i redacció

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

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

La redacció de la present modificació es tramita a petició de la Regidoria d'Urbanisme i de l'equip de govern municipal i ha estat a càrrec de:

Àmbit de Ciutat i Sostenibilitat
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) Endreçar i ordenar la disposició de sòls destinats a equipaments públics per tal de potenciar l'eix del carrer de la Font de Can Mas, en aquest sentit s'intenta agrupar al màxim els solars destinats a equipaments públics, al voltant d'aquest carrer de la Font de Can Mas, que ha d'articular la implementació dels mateixos per tal d'ajudar a formalitzar aquesta façana d'entrada al municipi que és el carrer San Jaume i que permet vincular la funcionalitat dels diferents equipaments que s'arribin a implementar, tot deixant separada la Comissaria dels Mossos d'Esquadra, en un extrem d'aquesta zona per tal que tingui més autonomia funcional i no distorsioni el futur funcionament de l'agrupament d'equipaments.

b) Traslladar l'estació de servei, especialment els punts de venda de combustible i la caseta de venda complementària a la finca ara qualificada d'equipaments i que veineja amb la comissaria dels Mossos d'Esquadra, desplaçant part de l'edificabilitat i dels usos actualment admesos a la parcel·la T-1 definida com a industrial – comercial.

c) Traslladar a part de l'actual parcel·la T1 la qualificació de sistema d'equipaments tot mantenint un diferencial de superfícies per a ús complementari d'estació de servei, concretament el servei de rentat de cotxes.

Amb aquesta modificació es dona acompliment a la voluntat d'allunyar l'estació de servei del centre educatiu tot respectant la superfície patrimonial del promotor de l'estació de servei.

Amb aquesta modificació del PGM que es proposa, d'una banda la mercantil propietària dels terrenys actualment amb la qualificació de T-1 no perd, en termes estrictament urbanístics, ni un sol metre quadrat de superfície sòl ni d'aprofitament urbanístic, i d'altra banda la millor ubicació proposada dels equipaments municipals, augmenta sensiblement el seu valor patrimonial en millorar el seu emplaçament.

2.2. Règim urbanístic vigent.

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

a) Sector 1

Parcel·la T-1 comercial-industrial (IN-t)

Àmbit: parcel·la del carrer Sant Jaume (núm. 60-62) cantonada el carrer de la Font de Can Mas (núm. 1), i que llinda amb el parc de Carles Ferré i també llinda un l'edifici del carrer Sant Jaume núm. 64, destinat a futura zona verda.

Superfície: de 2.812,30 m2 i un sostre edificable de 4.960,00 m2

Classificació urbanística : Sòl urbà consolidat.

Qualificació urbanística (d'acord amb el Pla Parcial "El Martinet") :

Zona industrial – Terciari. Clau IN-t

b) Sector 2

Parcel·la de sistema general d'equipaments clau 7 EQ-2

Àmbit: parcel·la situada al carrer Sant Jaume (núm. 78) que llinda amb la resta de finca cedida a la Generalitat de Catalunya i ocupada per la comissaria dels Mossos d'Esquadra, el parc de Carles Ferré i un edifici del carrer Sant Jaume núm. 76, destinat a futura zona verda.

Superfície: 1.891, 00 m2

Classificació urbanística : Sòl urbà consolidat

Qualificació urbanística (d'acord amb Pla Parcial "El Martinet") **:**

Sistema general d'equipaments i dotacions, clau 7a

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.

a) SECTOR 1

Àmbit: parcel·la del carrer Sant Jaume (núm. 60-62) cantonada el carrer de la Font de Can Mas (núm. 1), i que llinda amb el parc de Carles Ferré i també llinda un l'edifici del carrer Sant Jaume núm. 64, destinat a futura zona verda.

Classificació urbanística : Sòl urbà consolidat.

Qualificació urbanística proposada:

- Zona industrial – Terciari, clau T-1(a)/R 921,30 m2

- Sistema general d'equipaments i dotacions, clau 7a/R 1.891,00 m2

b) SECTOR 2

Àmbit: parcel·la situada al carrer Sant Jaume (núm. 78) que llinda amb la resta de finca cedida a la Generalitat de Catalunya i ocupada per la comissaria de policia, el parc de Carles Ferré i un edifici del carrer Sant Jaume núm. 76., destinat a futura zona verda.

Classificació urbanística : Sòl urbà consolidat

Qualificacions zonals proposades:

- Zona Industrial – Terciari, clau T-1(b)/R 1.891,00 m2

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, s'estableixen les següents condicions d'ubicació de les edificacions pel supòsit de construcció de benzinera i elements annexos:

- Tractar la tanca de la nova zona T-1(a)/R amb materials naturals, reciclables, integrats i integrables visualment als espais públics del voltant i que permetin el seu tractament amb vegetació.

- Projectar i construir la tanca de protecció del pas de vehicles en l'actual zona de servitud de pas integrada dins el parc de Carles Ferré, per tal de protegir al màxim possible als usuaris d'aquest parc vist el fort desnivell existent.

- Projectar i construir l'estació de servei i la zona de rentat de cotxes minimitzant l'impacte visual d'aquestes instal·lacions des de la zona verda adjacent (Carles Ferré).

2.5.- Mobilitat

No procedeix la redacció i tramitació d'un estudi de mobilitat ja que no es modifica en cap moment les condicions generals que ja establia el Pla Parcial "el Martinet",

simplement es proposa, en el mateix front intercanviar la implantació d'usos entre dues finques de la mateixa illa.

D'altra banda el Plenari municipal de data 31 de març de 2016 va aprovar el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de Ripollet on s'incideix en la importància com a eix cívic d'entrada a Ripollet i proposant desviar part de l'actual tràfic de vehicles al carrer paral·lel, el carrer Indústria.

Quan es va tramitar i aprovar el Pla Parcial "El Martinet", el carrer Sant Jaume era una carretera adscrita a la xarxa de carreteres de la Diputació de Barcelona amb totes les limitacions que aquest fet comportava. En data d'avui ha estat desafectada com a carretera i és un vial de la xarxa bàsica municipal.

2.6.- Impacte ambiental

En tractar-se de sòls urbans consolidats i vista que la proposta ni amplia els usos ni afecta zones verdes o espais naturals d'interès si no que simplement reordena, entre dues parcel·les de la mateixa illa, la implantació dels respectius usos, no procedeix la redacció i tramitació d'un estudi d'impacte ambiental. La naturalesa de les activitats i usos proposats, que són els mateixos que ja preveia el Pla Parcial "El Martinet" tampoc ho requereixen.

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.

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

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

La present modificació puntual aporta una sèrie de determinacions que modifiquen en part el règim urbanístic del sòls inclosos dins del seu àmbit. Per aquest motiu procedeix acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial 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 la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial 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 tramitar els instruments o atorgar llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles simultàniament amb el planejament vigent i amb la proposta de la Modificació del Pla General inicialment aprovada 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 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 d'aquesta normativa urbanística és la de l'àmbit de la modificació puntual del PGM

Als efectes de delimitar els règims jurídics que conviuen en aquest àmbit territorial, d'acord amb la Memòria d'informació, procedeix a delimitar l'àmbit en dos sectors d'ordenació:

a) **Sector 1 :** entre el carrer Sant Jaume ,el carrer de la Font de Can Mas, el parc de Carles Ferré i l'edifici del carrer Sant Jaume núm. 66,

b) **Sector 2:** entre el carrer Sant Jaume, la resta de finca cedida a la Generalitat de Catalunya i ocupada per la comissaria dels mossos d'esquadra, el parc de Carles Ferré i un edifici del carrer Sant Jaume núm. 76.

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

Els documents que constitueixen la present Modificació del Pla General Metropolità en són els següents:

PREÀMBUL
1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ
3.- CONSIDERACIONS JURÍDIQUES
4.- ÀMBIT I RÈGIM DE SUSPENSIÓ DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES
5.- NORMATIVA URBANÍSTICA
6.- PAUTES PROCEDIMENTALS DE LA TRAMITACIÓ
7.- DISPOSICIONS TRANSIT`ÒRIES
8.- AGENDA
9.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
10.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
11.- ANNEXES

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 Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme en la redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós

de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost; el Decret 305/20006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme; el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana_ i el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbana.

Les disposicions contingudes en aquest apartat han de considerar-se com a desenvolupament de les contingudes en el Pla General Metropolità, així com en les disposicions contingudes en els instruments urbanístics que procedim a relacionar:

- Pla Parcial "El Martinet", aprovat definitivament el 9 de setembre de 2004, i publicat al DOGC el 25 d'octubre de 2004.

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 present "Modificació del Pla General Metropolità al carrer Sant Jaume" serà executiva un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva, essent les seves determinacions d'aplicació directa i immediata en els termes previstos en l'article 106 del TRLU.

DISPOSICIONS NORMATIVES

Article 5.- Parcel·lació i condicions de l'edificació

- Parcel·la T-1(a)/R s'admet una única parcel·la de 921,30 m2, ja que només té un front de façana pel carrer Sant Jaume de 21 metres
- Parcel·la T-1(b)/R s'admet una parcel·la mínima de 900 m2
- Parcel·la d'equipaments, clau 7/R segons les necessitat de l'equipament a implantar.

1. **Condicions d'edificació de les parcel·les,:**

2. Pel que refereix a les parcel·les T-1(a)/R i T-1(b)/R.

Per aquestes tres qualificacions es proposa una ordenació volumètrica, que respecti els paràmetres indicats en els apartats que seguiran en aquest document respecte dels usos i edificabilitat màxima i sempre respectant la separació de la línea de façana que afrontarà el carrer Sant Jaume en 5 metres com a mínim.

Abans de l'atorgament de les llicències serà perceptiu l'aprovació per resolució d'alcaldia o altre òrgan en qui delegui de la l'estudi volumètric de l'edificació que haurà de preveure com a mínim dues solucions alternatives.

3. Edificabilitat neta:

L'edificabilitat màxima neta de l'edificació és de 4.950,6 m2 de sostre, suma de la totalitat d'edificabilitat de les dues parcel·les: T-1(a)/R i R-1(b)/R,

L'índex d'edificabilitat neta és de 1,7603 m2 sostre/m2 de sòl.

En el cas que es subdividís alguna d'aquestes parcel·les, en els termes establerts en el present document l'edificabilitat s'hauria de repartir proporcionalment a les superfícies resultants.

4. Alçada màxima:

El número màxim de plantes permès és de PB+2P
L'alçada màxima edificable es fixa en 12,75 metres a comptar des de la rasant de la vorera del carrer Sant Jaume, amidada a l'eix de la parcel·la, fins al punt d'arrencada de la coberta. Equival a planta baixa més dues plantes pis.

5. Planta baixa

Per situar la cota del paviment de planta baixa es prendrà com a referència la rasant de la vorera a la qual dona front la façana davantera.

La cota del paviment haurà de situar-se entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per dessota dels punts de màxima i mínima rasant de la parcel·la en aquest front.

Quan, d'acord amb l'aplicació d'aquesta condició i, degut al pendent del vial, existeixi més d'una planta que se situí dins dels límits establerts, tindrà la consideració de planta baixa per cada tram de front de parcel·la, la de posició inferior.

6. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis que podran ocupar fins al 80% de la superfície de la parcel·la, però sense sobrepassar els límits establerts a partions.

En cap cas, és permès l'ús d'habitatge, estudi, despatx, oficina, ni industrial a excepció de les activitats pròpies d'emmagatzematge, ni altre que exigeixi una

permanència continuada de personal en aquesta planta. És permès l'ús d'aparcament en soterrani.

7. Determinacions per a l'edificació

Cada edificació constituirà sempre un conjunt amb independència de la seva possible construcció per fases.

8. Espais no edificables

Es tindrà especial cura de l'espai lliure que envoltarà l'edificació, tan els espais lliures que donen front al carrer Sant Jaume com al parc de Carles Ferré. Dins aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de materials, deixalles i residus.

Dins d'aquest espai es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i se n'haurà de fer el seu manteniment periòdic.

9. Determinacions per a la parcel·la d'equipaments, clau 7/R

No s'estableix parcel·la mínima, la possible parcel·lació la tindrà que justificar la tipologia d'equipaments que es vulguin implantar. Es prioritzarà la convivència d'equipaments en una única parcel·la excepte que la implantació dels diferents tipus d'equipaments o l'aplicació de la normativa sectorial justifiqui (o obligui) la parcel·lació.

L'edificació serà lliure, però s'intentarà en la mesura que sigui possible mantenir les condicions d'edificació del sector, i ajustar-se a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals del lloc.

10. Paràmetres edificatòries per als equipaments 7/R

Per aquestes qualificacions es proposa una ordenació volumètrica, que respecti els paràmetres indicats en els apartats següents respecte dels usos i edificabilitat màxima que s'indiquen en els apartats següents i sempre respectant la separació de la línea de façana que afrontarà el carrer Sant Jaume en 5 metres com a mínim. Abans de l'atorgament de les llicències serà perceptiu l'informe favorable de l'estudi volumètric indicat quan siguin altres administracions, diferents de la municipal que tinguin que edificar en aquesta parcel·la.

L'índex d'edificabilitat neta serà de 1 m2 de sostre/m2 de sòl Ocupació màxima del 60% de la finca o parcel3la
Les edificacions es separaran 5 metres del carrer de la Font de Can Mas i del carrer Sant Jaume i 3 metres de la resta de límits laterals.

Article 6.- Regulació dels usos

1. A les parcel·les T-1(a)/R i T-1(b)/R s'admeten els següents usos:

L'ús global és de serveis, terciari i equipaments. En aquest ús hi són compresos els següents:

- Oficines i Serveis
- Les industries, sempre que no impliqui el processos de transformació, i primin les activitats representatives de l'empresa (investigació, formació, exposició, comercialització, oficines centrals...) o aquells lligats a una activitat comercial principal (Estacions de servei i els seus annexes, concessionaris de vehicles, distribució de materials..)
- Comerç condicionat a la legislació sectorial aplicable.
- Restauració
- Recreatiu – Associatiu
- Educatiu Cultural destinat a la formació de personal del sector
- Assistencial i sanitari
- Administratiu, serveis tècnics i aparcament
- Sanitari només el dispensari, consultori i ambulatoris
- Esportiu sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb altres activitats del sector.

2. A les parcel·les d'equipaments , clau 7/R s'admeten els següents usos:

- Educatiu
- Esportiu
- Sociocultural
- Assistencial i sanitari
- Estacionament públic relacional amb l'equipament
- Estacionament públic en general
- Centre de serveis de l'administració pública
- S'admet com ús compatible el recreatiu, circumscrit al de bar o restauració, sempre que sigui complementari de l'ús educatiu, esportiu, sociocultural, assistencial-sanitari o centres de serveis de l'administració pública. En cap cas podrà dur-se a terme l'ús de bar o restauració sinó està implantat l'ús principal.

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

Tan a la parcel·la T-1(a)/R com a la T-1(b)/R s'admet un habitatge destinat a personal de guarda, custòdia, seguretat i control de les instal·lacions.

Article 8.- Usos prohibits

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

- Habitatge, tan unifamiliar com a plurihabitatge sempre que no sigui en les condicions de l'article 7 .
- Residencial, hoteler, residencial i equivalents o assimilats
- Industrial a partir de la categoria tercera

Article 9.- Reserves d'aparcaments.

1. La reserva de places d'aparcament només s'exigirà en les noves construccions o implantacions d'activitats.

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 de construcció 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.

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

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. En el mateix senti es pronuncia l'article 52.2.c del Decret 2/2003, de 28 d'aril pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Així mateix, d'acord amb la disposició 47.2 lletra ll) de l' esmentada Llei 7/1985 es requereix l'aprovació de l'acord per majoria absoluta dels representants de l'òrgan col·legiat municipal. En el mateix senti es pronuncia l'article 114.2.k del Decret 2/2003, de 28 d'aril pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

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

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

- 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 i concessió, si escau, de llicències urbanístiques emparades en el plans de millora urbana del punt anterior.
3. Simultàniament als dos punt anteriors es poden tramitar les llicències d'ús comercial que en dreta llei correspongui.

Una vegada sigui publicada en el D.O.G.C. l'aprovació definitiva de la present modificació puntual del PGM i per tant passi a ser executiva caldrà procedir a tramitar la gestió de la desafectació com a bé d'ús i domini públic de l'actual d'equipaments i permutar-la per tal de materialitzar els aprofitaments que la nova qualificació com a parcel·la T-1(b)/R, aprovar la seva valoració i alienar-la o bé monetàriament o bé mitjançant permuta de la nova parcel·la 7/R sempre que no suposi pèrdua de valor patrimonial per part de l'ajuntament de Ripollet.

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, si es justifiqués que hi ha augment del valor patrimonial de les parcel·les amb aprofitament privatiu respecte del seu valor actual, es compensarà a l'ajuntament de Ripollet segons disposa la Legislació aplicable i aquesta possible indemnització serà destinat 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 1/2000.
2. Planejament vigent, escala 1/500.
3. Planejament proposat, escala 1/200.
4. Àmbit de suspensió de llicències, escala 1/500
5. Reordenació d'equipaments, escala 1/2000

10.- ANNEXES

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

1.- L'informe de l'arquitecte municipal de valoracions econòmiques

2.- Quadre d'identitats dels propietaris o titulars a que fa referència la tipologia primera, 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.

Ripollet, juliol de 2016

Arquitecte municipal
Jordi Fortuny Aguiló

El TAG d'Urbanisme
Anna Alonso Juste

Vist-i-plau

L'alcalde i Regidor d'Urbanisme
Joasé Maria Osuna López

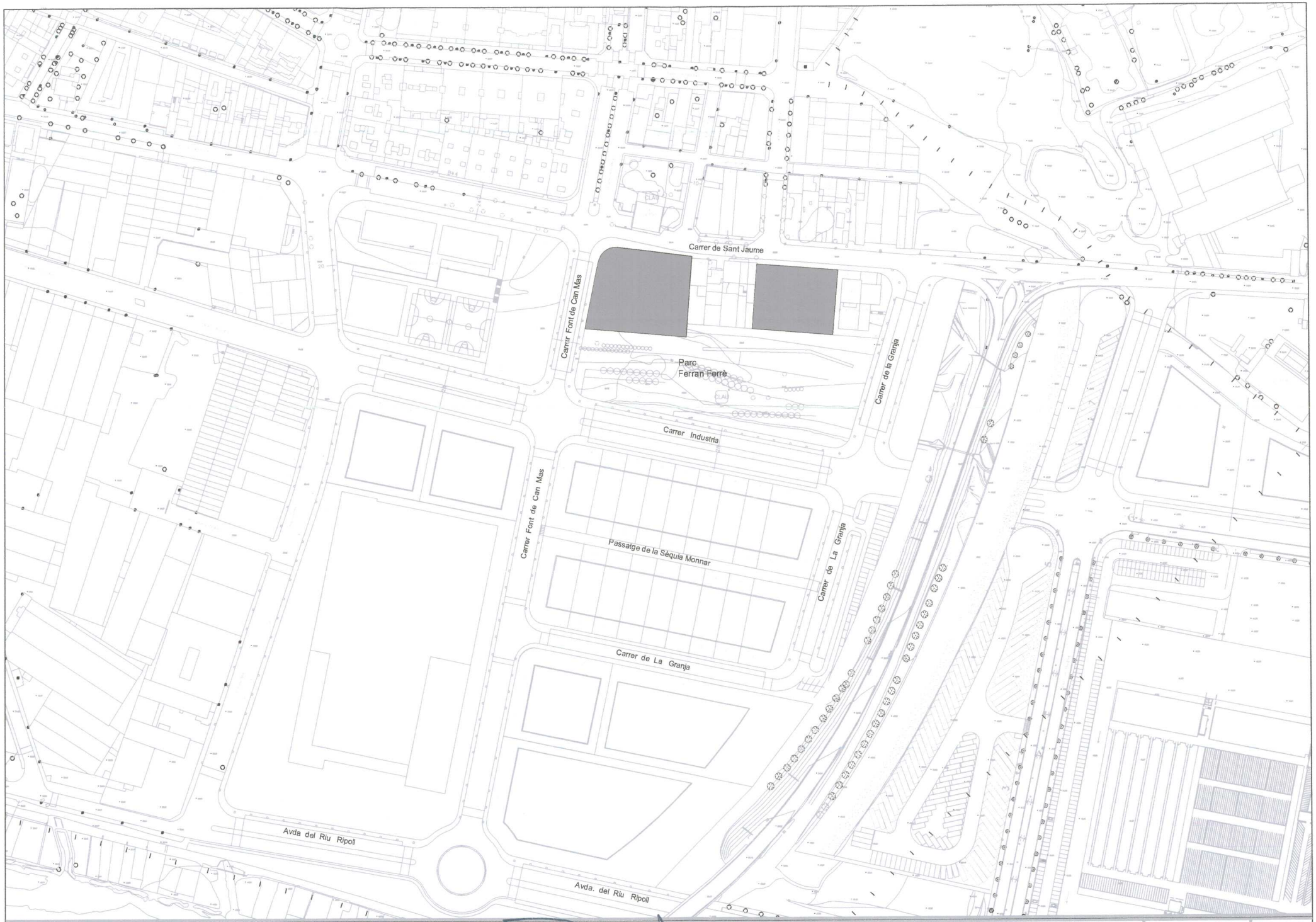
Aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament, en sessió

21 JUL. 2016

Ajuntament de Ripollet

EL SECRETARI ACCTAL,
P.D.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

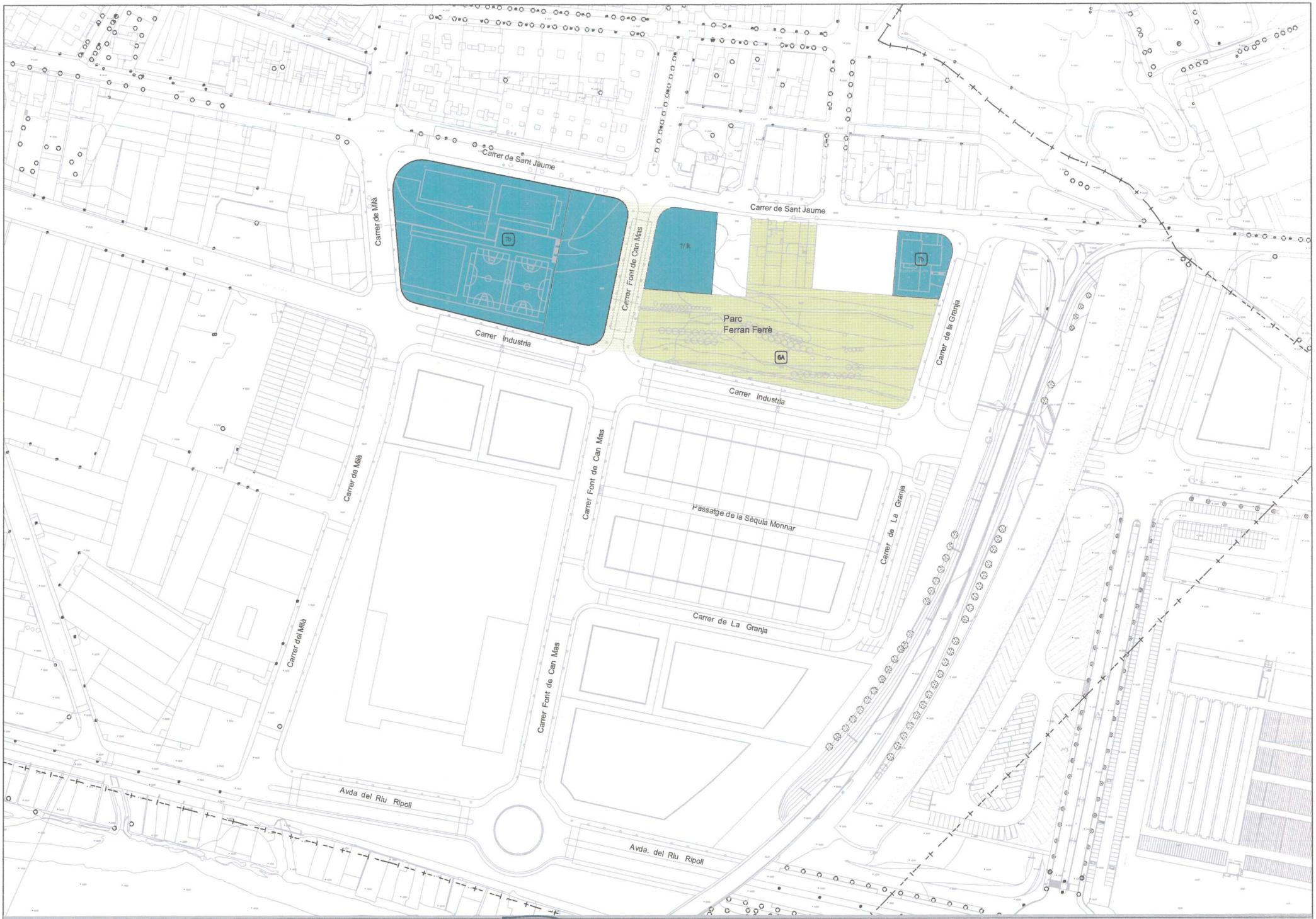


Ajuntament de Ripollet Serveis Tècnics	ESCALA: 1: 2000	PLANOL 1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	N	L'ARQUITECTE MUNICIPAL	MODIFICACIO DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ AL CARRER SANT JAUME (ENTRE EL CARRER FONT DE CAN MAS I EL CARRER DE LA GRANJA)	DATA: JULIOL-2016	1

Ajuntament de Ripollet Serveis Tècnics	ESCALA: 1: 2000	PLANOL PLANEJAMENT VIGENT	N	L'ARQUITECTE MUNICIPAL	MODIFICACIO DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ AL CARRER SANT JAUME (ENTRE EL CARRER FONT DE CAN MAS I EL CARRER DE LA GRANJA)	DATA: JULIOL-2016	2

Ajuntament de Ripollet Serveis Tècnics	ESCALA: 1: 500	PLANOL PLANEJAMENT PROPOSAT	N	L'ARQUITECTE MUNICIPAL	MODIFICACIO DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ AL CARRER SANT JAUME (ENTRE EL CARRER FONT DE CAN MAS I EL CARRER DE LA GRANJA)	DATA: JULIOL-2016	3

Ajuntament de Ripollet Serveis Tècnics	ESCALA: 1: 500	PLANOL ÀMBIT SUSPENSIO LLICENCIES	N	L'ARQUITECTE MUNICIPAL	MODIFICACIO DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ AL CARRER SANT JAUME (ENTRE EL CARRER FONT DE CAN MAS I EL CARRER DE LA GRANJA)	DATA: JULIOL-2016	4



Ajuntament de Ripollet Serveis Tècnics	ESCALA: 1: 500	PLANOL REORDENACIÓ D'EQUIPAMENTS	N	L'ARQUITECTE MUNICIPAL	MODIFICACIO DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ AL CARRER SANT JAUME (ENTRE EL CARRER FONT DE CAN MAS I EL CARRER DE LA GRANJA)	DATA: JULIOL-2016	5

ANNEXES

Jordi Fortuny Aguiló, arquitecte municipal, coordinador de l'àmbit de ciutat i sostenibilitat de l'ajuntament de Ripollet, emet el següent **INFORME**:

AQUEST INFORME NO TÉ VALOR VINCULANT, NOMÉS INFORMATIU A DATA D'AVUI. LES VALORACIONS DEFINITIVES, COM S'HA DIT A LA NORMATIVA DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM ES RELITZARÀN EN EL MOMENT DE LA DESAFECTACIÓ DEL BÉ DÚS I DOMINI PÚBLIC I LA SEVA VENDA O PERMUTA AMB EL MÈTODE QUE FOS VIGENT D'APLICAR.

Primer.- L'objecte d'aquest document és la valoració econòmica corresponent a de la finca de propietat municipal situada al carrer Sant Jaume (núm. 78) que llinda amb la resta de finca cedida a la Generalitat de Catalunya i ocupada per la comissaria de policia, el parc de Carles Ferré i un edifici del carrer Sant Jaume núm. 76.

Superfície: 1.891, 00 m2

Segon.- Segons el vigent inventari de bens immobles propietat de l'ajuntament de Ripollet, aquesta finca, que és part d'una de major de la que encara no consta segregada la part que ocupa la Comissaria dels Mossos d'Esquadra, està valorada en 4,555 €/m2 de sòl

Tercer.- El valor , atenent a la seva superfície és de 8.613,50 € (*vuit mil sis-cents tretze euros amb cinquanta cèntims d'euro*)

Ripollet, juliol de 2016

L'arquitecte municipal
Jordi Fortuny Aguiló

Jordi Fortuny Aguiló, arquitecte municipal, coordinador de l'àmbit de ciutat i sostenibilitat de l'ajuntament de Ripollet, emet el següent **INFORME**:

AQUEST INFORME NO TÉ VALOR VINCULANT, NOMÉS INFORMATIU A DATA D'AVUI. LES VALORACIONS DEFINITIVES, COM S'HA DIT A LA NORMATIVA DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM ES RELITZARÀN EN EL MOMENT DE LA DESAFECTACIÓ DEL BÉ DÚS I DOMINI PÚBLIC I LA SEVA VENDA O PERMUTA AMB EL MÈTODE QUE FOS VIGENT D'APLICAR.

S'ADJUNTA CÒPIA DE DOCUMENT M,ODEL 600 DE L'AGÈNCIA TRIBUTARIA DE CATALUNYA DE COMPROVACIÓ DEL PAGAMENT DE COMPRA D'AQUESTA FINCA A INCASOL .

Primer.- L'objecte d'aquests document és la valoració econòmica corresponent a de la finca de propietat de la Corporació Alimentària Guissona S.A. Sant Jaume (núm. 60-62) cantonada amb el carrer de la Font de Can Mas núm. 1 que llinda amb un edifici del carrer Sant Jaume núm. i amb el parc de Carles Ferré .

Superfície: de 2.812,30 m2

Segon.- Segons la documentació de compravenda aportada per la mercantil propietària de la mateixa, el seu valor d'adquisició va ser de 572.300,23€ abans de impostos i despeses d'escriptura el que suposa un valor per metre quadrat de sòl de 203,50 €/m2 i un valor de repercussió de 115,38 €/m2 sostre

Tercer.- El valor, atenent a la seva superfície i usos és de 572.300,23 € (*cinc-cents setanta dos mil tres-cents euros amb vint-i-tres cèntims*)

Ripollet, juliol de 2016

L'arquitecte municipal
Jordi Fortuny Aguiló

11.62

Ref: 1388419258390 v2.5.1

Agència Tributària de Catalunya

Delegació / Oficina liquidadora (1): CERVERA

Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats

600

CPR: 3057623

H777

12/04/14

CAGSA S.A.

Espai reservat per a l'Administració

2100.11.62 / 4006.1001

Subjecte passiu

Total de persones subjectes: 1

(2) NIF / CIF: A 2 5 4 4 5 1 3 1

Cognoms i nom o raó social: CORPORACIÓN ALIMENTARIA GUISSONA, S.A.

(3) Via pública: CR TRASPALAU — Número: 8 — Esc. — Pis — Porta

Codi postal: 2 5 2 1 0 — Municipi: GUISSONA — Província: LLEIDA — País: ESPANYA

(4) Data de naixement —

Percentatge: 100,0000 — Telèfon — Adreça electrònica

(5) Data de la meritació: 19/12/2013 — No subjecte — Codi — Exempt o subjecte bonificat — Codi — Prescrit

6060419258390

Transmitent

Total de persones transmitents: 1

NIF / CIF: Q 0 8 4 0 0 0 1 B — Cognoms i nom o raó social: INSTITUT CATALÀ DE SOL

Via pública: CR CÒRSEGA — Número: 273 — Esc.: 4 — Pis — Porta

Codi postal: 0 8 0 0 8 — Municipi: BARCELONA

Província: BARCELONA — País: ESPANYA — Data de naixement — Percentatge: 100,0000

Dades del document

[X] Notarial [ ] Privat

Notaria/ria o autoritat: PANE FOIX, JORDI — Número de protocol: 546 — Data del document: 19/12/2013

[ ] Judicial [ ] Administratiu

Descripció de l'operació: COMPRAVENDA IMMOBLE URBA — Lloc d'atorgament: GUISSONA (LLEIDA)

Liquidació complementària

Núm. darrera autoliquidació

Data de presentació / /

Quota ingressada [A]

Resum de l'autoliquidació

Codi de la tarifa [B] A J 4

Total a ingressar [4]+[7]+[8] [9] 8.584,50

Presentador/a

NIF / CIF: 4 3 7 4 5 4 2 6 R

Cognoms i nom o raó social: CASTANY PAMPALONA LLUIS MARIA

Via pública: CR TRASPALAU — Número: 8 — Esc. — Pis — Porta

Codi postal: 2 5 2 1 0 — Municipi: GUISSONA — Província: LLEIDA — País: ESPANYA

Telèfon — Adreça electrònica

El subjecte passiu o el/la presentador/a declara sota responsabilitat seva que, junt amb el document original, presenta una còpia simple que coincideix en tots els seus termes amb els de l'original.

_____ i _____ d _____ de 20__

Signatura del subjecte passiu o presentador/a

Ingrés

Ingrés efectuat en entitat col·laboradora, a favor del Tresor de la Generalitat, compte restringit de recaptació de tributs de la Generalitat.

Càrrec en compte [ ] — En efectiu [ ]

Codi compte client: Entitat — Sucursal — D C — Número de compte — Import: 8.584,50

ATC-600N-3

Aquest document no té validesa sense la certificació mecànica de l'autoliquidació practicada.

(90)5590000085845000000000A1000000000000000000000000000000

Exemplar per a la persona interessada

8.584,50 EUROS

11.62

Ref: 1388419258390 v2.5.1

Agència Tributària de Catalunya

Delegació / Oficina liquidadora (1): CERVERA

Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats

600

CPR: 9057623

H777

12/04/14

CACSA S.A.

Espai reservat per a l'Administració

2100.11.62 / 4006.1001

Subjecte passiu

Total de persones subjectes: 1

(2) NIF / CIF: A 2 5 4 4 5 1 3 1

Cognoms i nom o raó social: CORPORACIÓN ALIMENTARIA GUISSONA, S.A.

(3) Via pública: CR TRASPALAU — Número: 8 — Esc. — Pis — Porta

Codi postal: 2 5 2 1 0 — Municipi: GUISSONA — Província: LLEIDA — País: ESPANYA

(4) Data de naixement —

Percentatge: 100,0000

Telèfon —

Adreça electrònica —

(5) Data de la meritació: 19/12/2013

No subjecte — Codi —

Exempt o subjecte bonificat — Codi —

Prescrit —

606041925839 0

Transmitent

Total de persones transmitents: 1

NIF / CIF: Q 0 8 4 0 0 0 1 B — Cognoms i nom o raó social: INSTITUT CATALÀ DE SOL

Via pública: CR CÒRSEGA — Número: 273 — Esc. — Pis: 4 — Porta

Codi postal: 0 8 0 0 9 — Municipi: BARCELONA

Província: BARCELONA — País: ESPANYA — Data de naixement — Percentatge: 100,0000

Dades del document

[X] Notarial [ ] Privat

Notari/ària o autoritat: PANE FOIX, JORDI

Número de protocol: 546

Data del document: 19/12/2013

[ ] Judicial [ ] Administratiu

Descripció de l'operació: COMPRAVENDA IMMOBLE URBA

Lloc d'atorgament: GUISSONA (LLEIDA)

Liquidació complementària

Núm. darrera autoliquidació —

Data de presentació — / /

Quota ingressada — [A]

Resum de l'autoliquidació

Codi de la tarifa [B] A 1 J 1 4

Total a ingressar [4]+[7]+[8] [9] 8.584,50

Presentador/a

NIF / CIF: 4 3 7 4 5 4 2 6 R

Cognoms i nom o raó social: CASTANY PAMPALONA LLUIS MARIA

Via pública: CR TRASPALAU — Número: 8 — Esc. — Pis — Porta

Codi postal: 2 5 2 1 0 — Municipi: GUISSONA — Província: LLEIDA — País: ESPANYA

Telèfon — Adreça electrònica —

El subjecte passiu o el/la presentador/a declara sota responsabilitat seva que, junt amb el document original, presenta una còpia simple que coincideix en tots els seus termes amb els de l'original.

— i — d — de 20 —

Signatura del subjecte passiu o presentador/a

Ingrés

Ingrés efectuat en entitat col·laboradora, a favor del Tresor de la Generalitat, compte restringit de recaptació de tributs de la Generalitat.

Càrrec en compte [ ] — En efectiu [X]

Codi compte client — Entitat — Sucursal — D C — Número de compte

Import 8 5 8 4 , 5 0

ATC-600N-3

Aquest document no té validesa sense la certificació mecànica de l'autoliquidació practicada.

(90)55000000858450000000A1000000000000000000000000

Exemplar per a la persona interessada

8.584,50 EUROS

Jordi Fortuny Aguiló, arquitecte municipal, coordinador de l'àmbit de ciutat i sostenibilitat de l'ajuntament de Ripollet, emet el següent **INFORME**:

AQUEST INFORME NO TÉ VALOR VINCULANT, NOMÉS INFORMATIU A DATA D'AVUI. LES VALORACIONS DEFINITIVES, COM S'HA DIT A LA NORMATIVA DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM ES RELITZARÀN EN EL MOMENT DE LA DESAFECTACIÓ DEL BÉ DÚS I DOMINI PÚBLIC I LA SEVA VENDA O PERMUTA AMB EL MÈTODE QUE FOS VIGENT D'APLICAR.

Primer.- L'objecte d'aquests document és la valoració econòmica corresponent a de la finca resultant, identificada com a clau 7/R, situada al carrer Sant Jaume cantonada amb el carrer de la Font de Can Mas que llinda amb la futura finca identificada com a T-1(a)/R i amb parc de Carles Ferré

Superfície: 1.891, 00 m2

Segon.- Segons el vigent inventari de bens immobles propietat de l'ajuntament de Ripollet, aquesta finca, que és part d'una de major de la que encara no consta segregada la part que ocupa la Comissaria dels Mossos d'Esquadra, està valorada en 4,555 €/m2 de sòl, però en millorar sensiblement la seva posició i disposar de dues façanes, poden aplicar un coeficient de re valorització, com a mínim del 30% i per tant el seu valor per metre quadrat seria de 6,00 euros /m2 de sòl

Tercer.- El valor , atenent a la seva superfície és de 11.346,00 € (*onze mil tres-cents quaranta sis euros*)

Ripollet, juliol de 2016

L'arquitecte municipal
Jordi Fortuny Aguiló

Jordi Fortuny Aguiló, arquitecte municipal, coordinador de l'àmbit de ciutat i sostenibilitat de l'ajuntament de Ripollet, emet el següent **INFORME**:

AQUEST INFORME NO TÉ VALOR VINCULANT, NOMÉS INFORMATIU A DATA D'AVUI. LES VALORACIONS DEFINITIVES, COM S'HA DIT A LA NORMATIVA DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM ES RELITZARÀN EN EL MOMENT DE LA DESAFECTACIÓ DEL BÉ DÚS I DOMINI PÚBLIC I LA SEVA VENDA O PERMUTA AMB EL MÈTODE QUE FOS VIGENT.

Primer.- L'objecte d'aquests document és la valoració econòmica corresponent a finca identificada com a T-1 (a)/R situada al carrer Sant Jaume núm. 62 i que llinda amb la finca del carrer Sant Jaume núm. 64, amb la finca qualificada d'equipaments 7/R i amb el parc de Carles Ferré.

Superfície: 921, 30 m2

Segon.- Segons la documentació de compravenda aportada per la mercantil propietària de la finca originària, el seu valor d'adquisició suposava un valor per metre quadrat de sòl de 203,50 €/m2 i un valor de repercussió de 115,38 €/m2 sostre, però vista la nova configuració i la impossibilitat de materialitzar més enllà de 1,7603 m2 sostre per m2 de sòl el que en resultaria 1.621,76 m2 de sostre repartits en més d'una planta suposaria la limitació "de facto" dels possibles usos a implantar i per tant suposaria una minva del valor de, almenys, un 10% i per tant en resultaria un valor de 183,42 euros/m2 sòl.

Tercer.- El valor, atenent a la seva superfície seria de 168.984,84 € (*cent seixanta vuit mil nou-cents vuitanta quatre euros amb vuitanta quatre cèntims).*

Ripollet, juliol de 2016

L'arquitecte municipal
Jordi Fortuny Aguiló

Jordi Fortuny Aguiló, arquitecte municipal, coordinador de l'àmbit de ciutat i sostenibilitat de l'ajuntament de Ripollet, emet el següent **INFORME**:

AQUEST INFORME NO TÉ VALOR VINCULANT, NOMÉS INFORMATIU A DATA D'AVUI. LES VALORACIONS DEFINITIVES, COM S'HA DIT A LA NORMATIVA DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM ES RELITZARÀN EN EL MOMENT DE LA DESAFECTACIÓ DEL BÉ DÚS I DOMINI PÚBLIC I LA SEVA VENDA O PERMUTA AMB EL MÈTODE QUE FOS VIGENT D'APLICAR.

Primer.- L'objecte d'aquests document és la valoració econòmica corresponent a de la finca qualificada com a T-1(b)/R situada al carrer Sant Jaume (núm. 78) que llinda amb la resta de finca cedida a la Generalitat de Catalunya i ocupada per la comissaria de policia, el parc de Carles Ferré i un edifici del carrer Sant Jaume núm. 76.

Superfície: 1.891, 00 m2

Segon.- Segons la documentació de compravenda aportada per la mercantil propietària de l'originària finca identificada com T-1, el seu valor d'adquisició suposava un valor per metre quadrat de sòl de 203,50 €/m2 i un valor de repercussió de 115,38 €/m2 sostre, però vista la nova configuració, i la possibilitat der materialitzar 1,7603 m2 sostre per m2 de sòl el que en resultaria 3.328,72 m2 de sostre repartits en més d'una planta, no semblaria que es produís minva en el usos a implantar ni tampoc una minva del seu valor.

Tercer.- El valor , atenent a la seva superfície és de 384.818,50 € (*tres-cents vuitanta quatre mil vuit-cents divuit euros amb cinquanta cèntims d'euro*)

Ripollet, juliol de 2016

L'arquitecte municipal
Jordi Fortuny Aguiló

CERTIFICACIÓN

C14A13405990

COMPULSAT AMB L'ORIGINAL
14 JUL. 2016
Ajuntament de Ripollet
Urbanisme

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERDANYOLA DEL VALLÈS NUMERO DOS
CERTIFICACIÓN
N.º 197/2016

En JOSE ERNESTO GARCIA-TREVIJANO HINOJOSA, REGISTRADOR INTERI DEL REGISTRE DE DE LA PROPIETAT DE CERDANYOLA DEL VALLES-2, QUE SUBSCRIU, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

CERTIFICO: Que per complir la sol.licitut de certificació de domini i càrregues de les **finques registrals 21.730 i 21.736 de Ripollet**, a instància de **"AJUNTAMENT DE RIPOLLET" amb CIF. P-08-17900D**, que ha estat presentada en aquest Registre a les nou hores i trenta minuts del día set de Juliol de dos mil setze, juntament amb aclaratoria de data vuit de juliol de dos mil setze, segons **l'Assentament 17 del Diari 88**, he examinat en tot el necessari els llibres de l'arxiu al meu càrrec, dels quals resulta:

PRIMERA: Que la descripció de la **finca registral 21.730 de Ripollet**, es la que resulta de les inscripcions 1 i 2, al full 217, del volum 1.695, llibr 616 de Ripollet, i es la següent:

URBANA: PARCELA A LA QUE EN LA REPARCELACION POR COOPERACION DEL SECTOR INDUSTRIAL "EL MARTINET" DE LOS TERMINOS MUNICIPALES DE RIPOLLET Y MONTCADA I REIXAC, SE LE ASIGNA EL NUMERO T 1. USO: INDUSTRIAL TERCIARIO. Se encuentra situada en el término municipal de Ripollet, tiene forma trapezoidal con uno de los vértices redondeado y una superficie de DOS MIL OCHOCIENTOS DOCE METROS TREINTA DECIMETROS CUADRADOS. LINDA: al Norte, con la calle Sant Jaume por donde se tiene acceso; al Sur, con zona verde ZV 4; al Este, con límite del sector y en una pequeña parte con zona verde ZV 4; y al Oeste, con la calle C del Plan Parcial Urbanístico -prolongación de la calle de la Mercè- por donde también se tiene acceso. **Referencia catastral: 0740801DF3904S0001AS. IDUFIR: 08075000494441.**

a): Que la finca consta inscrita en favor de **"CORPORACION ALIMENTARIA GUISSONA SOCIEDAD ANONIMA" amb CIF: A25445131, per títol de compra, inscripció 2**, en virtut de la escriptura autoritzada pel Notari de Guissona , En JORDI PANE FOIX el 19 de Diciembre de 2013.

b): Que la finca té les següents càrregues:

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Aquesta finca es troba **afecta** pel plaç de cinc anys, al pagament de les liquidacions complementaries que eventualment poden girar-se per l'impost sobre **Transmisions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats**, havent-se satisfet la quantitat de VUIT MIL CINC-CENTS VUITANTA QUATRE EUROS AMB CINQUANTA CÉNTIMS per autoliquidació, de la que se arxiva copia, segons la nota al marge de la inscripció 2. Cerdanyola Del Vallés a 25 de Febrer de 2014.

En compliment del que es disposa en l'article 18.2 penúltim paragraf del RDLEG 1/2004 que aprova el text refos de la Llei del Cadastre s'expideix comunicació sobre la no identitat entre la descripció registral de la finca i la de l'inmoble cadastral. Cerdanyola del Vallés, a 25 de Febrer de 2014, nota al marge de la inscripció 2.

A las condicions establertas a la compra de que trata la inscripció 2, en la qual la part venedora es L'Institut Català del Sól i la compradora "Corporación Alimentaria Guissona S.A.":

1) CONDICIONS RELATIVES A LA PARCEL·LA i LIMITACIO DE DISPOSAR: 1.-El comprador destinarà la parcella adquirida a usos terciaris, i es compromet a respectar íntegrament les normes urbanístiques vigents a la zona. 4.-L'adquirent haurà d'iniciar l'edificació en el termini de dos anys a comptar des de la data signatura d'aquesta escriptura, i es finalitzarà la construcció en el termini de quatre anys, també a comptar des d'aquest atorgament, de conformitat amb el que estableix l'article 170.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, tot això pel que fa, com a mínim, al 50% de la superfície edificable en planta de la parcella. L'Institut Català del Sòl podrà, prèvia sollicitud del comprador, prorrogar el termini d'inici d'obres de la parcella en sis mesos més, si aquest no ha pogut obtenir la llicència municipal d'obres per causes que no li siguin imputables i que haurà de justificar fefaentment. No obstant això, en cas que l'activitat a desenvolupar pel comprador no requereixi l'edificació de la parcel·la, la present obligació d'edificació romandrà suspesa durant tot el període de desenvolupament d'aquesta activitat. La part compradora declara en aquest acte que destinarà la parcel·la a ESTACIÓ DE SERVEI "BENZINERA" AMB TENDA ANNEXA. En el supòsit que aquesta activitat no requereixi l'edificació de la parcel·la, serà d'aplicació la suspensió de l'obligació d'edificar establerta en el paràgraf anterior. En aquest cas, el comprador s'obliga a dur a terme sobre la parcel·la objecte de venda l'activitat o activitats industrials que permetin els usos previstos en el planejament vigent amb les llicències corresponents, abans del termini de dos anys comptats des de l'atorgament d'aquesta escriptura. En cas de cessament d'aquella activitat que feia innecessària l'edificació de la parcella, aquest cessament, que haurà de ser comunicat a l'Institut Català del Sòl, comportarà la finalització de la suspensió de la obligació d'edificar la parcella, tornant a ser aquesta exigible, d'acord amb els terminis fixats en aquesta escriptura. **6.-El comprador no podrà alienar per actes entre vius la parcella adquirida, totalment o parcialment, sense l'autorització expressa de l'Institut Català del Sòl. Un cop la parcella sigui edificada d'acord amb el que es preveu en aquest contracte, la seva alienació requerirà la prèvia formalització de l'escriptura d'obra nova i, en el seu cas, de divisió en propietat horitzontal de l'edifici.** 9.-Si les ordenances reguladores del polígon determinen que l'edificació s'ha de

C14A13405991

COMPULSAT AMB L'ORIGINAL
14 JUL. 2016
Ajuntament de Ripollet
Urbanisme

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERDANYOLA DEL VALLÈS NUMERO DOS
CERTIFICACIÓN N.º 197/2016

separar dels límits de la parcella deixant una zona lliure, l'Institut Català del Sòl hi podrà constituir servitud aèria o soterrània quan fos necessari per a pas i establiment de qualsevol xarxa de serveis, llevat de les xarxes generals de sanejament, d'abastament d'aigua i d'enllumenat públic, que, en cap cas, es podran establir en la parcella objecte d'adjudicació.

2) CONDICIONS RESOLUTÒRIES DEL CONTRACTE: 1.-L'Institut Català del Sòl podrà resoldre aquest contracte, amb transcendència real, en els casos següents: a) Si l'adquirent no comença o no acaba les obres de construcció en la forma o en els terminis establerts en les condicions relatives a la parcella. En el supòsit que el propietari destini la parcella a una activitat que no requereixi edificació, l'obligació d'edificació en els terminis establerts en aquesta escriptura, només seran d'aplicació a partir del cessament de l'esmentada activitat. b) L'alienació total o parcial de la parcella a un tercer sense permís exprés de l'Institut Català del Sòl, abans d'haver procedit a la seva edificació d'acord amb allò que preveu les condicions relatives a la parcella, sense perjudici de les possibles responsabilitats civils en què pogués incórrer. c) Si en el termini de cinc anys, comptats des de la data d'aquesta escriptura i abans d'haver-se edificat la parcella, s'aprova una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment de valor de l'esmentat terreny. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a del text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost. 2.-Resolt el contracte i sense perjudici d'altres responsabilitats, el comprador tindrà dret a la devolució del 50% de l'import base pagat fins a la data de la cancellació amb l'IVA corresponent. 3.-En el supòsit que l'adquirent hagi realitzat obres a la parcella, abans de la resolució del contracte, tindrà dret a que se li aboni el valor de les obres i edificacions que hagi realitzat de conformitat amb la llicència d'obres atorgada. Aquest import, així com els possibles danys efectuats a la parcella, serà calculat per un pèrit oficial designat pel collegi professional competent. L'import d'aquest encàrrec serà satisfet per meitats entre la part compradora i l'Institut Català del Sòl. Els imports esmentats a les clàusules anteriors 2 i 3, els quals té dret l'adquirent, seran retornats prèvia deducció de les càrregues i gravàmens constituïts amb l'autorització de l'Institut Català del Sòl i dels possibles danys que s'hagin efectuat a la parcella, quan aquesta sigui venuda a tercers per l'Institut Català del Sòl. 4.-En el supòsit que les càrregues i gravàmens autoritzats, sobrepassin la quantitat fixada en la clàusula anterior, l'Institut Català del Sòl se'n rescabalarà amb càrrec a l'import en que es valorin les obres o les edificacions realitzades. 5.-En el supòsit que les obres fossin illegals o no s'ajustessin a la llicència d'obres, l'import de la demolició de tot el que hagi estat construït indegudament es restarà de la quantitat a retornar a l'adquirent. 6.-En tot cas, el domini de la parcella venuda, juntament amb totes les seves accessions, revertirà amb caràcter retroactiu al patrimoni de l'Institut Català del Sòl, acreditant el compliment de la condició de resolució per qualsevol dels mitjans de prova admesos en Dret i el lliurament o la consignació a favor de l'interessat de

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

l'esmentat cinquanta per cent amb les pertinents deduccions. Al peu de l'escriptura que es registra consta diligencia d'incorporació de data vint-i-vuit de Gener de dos mil catorze on es testimonia sol.licitud de la publicació en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Ripollet de la comercialització mitjaçant venda de la finca d'aquest número i testimoni del anuncis publicats en dos diaris de mes difusió de la provincia de Barcelona i diligencia de data trenta de gener de dos mil catorze on es testimonia certificat de l'Ajuntament de Ripollet acreditatiu d'haver-se publicat en el taulell d'anuncis de l'Ajuntament l'anunci de la comercialización de la finca. En virtud d'escriptura autoritzada el día dinou de Desembre de dos mil tretze pel Notari de Guissona en JORDI PANE FOIX, número 546 de protocol.

DOCUMENTS PENDENTS DE DESPATX:

NO hi ha documents pendents de despatx.

SEGONA: Que la descripció de la **finca registral 21.736 de Ripollet**, resulta de la inscripció 2, al full 7 del volum 1.696, llibre 617 de Ripollet i es la següent:

URBANA: PORCIO DE TERRENY de forma trapezoidal, i una superfície de MIL NOU-CENTS ONZE METRES NORANTA DECIMETRES QUADRATS, situada en el terme municipal de Ripollet. Afronta: al nord, amb el carrer de Sant Jaume; al sud, amb terrenys destinats a zona verda anomenada ZV4; a l'est, amb finca segregada; i a l'oest, amb el límit del sector. **IFUFIR: 08075000494564.**

a): Que la finca consta inscrita en favor de **AYUNTAMIENTO DE RIPOLLET, con C.I.F.: P0817900D, per títol d'adjudicació per reparcel.lació per cooperació, inscripció 1**, en virtut de resol.lució del Director del Institut Català del Sòl de data 13 de Setembre de 2.005 en la que es va aprobar definitivamente el Projecte de Reparcel.lació del sector industrial "El Martinet", juntament amb certificat de firmessa administrativa de data 14 de Desembre de 2.005, **I per descripció de reste, inscripció 2**, escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, en JUAN JOSE LOPEZ BURNIOL el 1 de Març de 2006.

B): Que la finca de que es tracta **NO TÉ CÀRREGUES.**

DOCUMENTS PENDENTS DE DESPATX:

NO hi ha documents pendents de despatx.

CERTIFICACIÓN

C14A13405992

COMPULSAT AMB L'ORIGINAL
14 JUL. 2016
Ajuntament de Ripollet
Urbanisme

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CERDANYOLA DEL VALLÈS NÚMERO DOS
CERTIFICACIÓN
Núm. 1947/2016

I als efectes oportuns, sent les nou hores del dia de la data, estenc la present certificació per duplicat, un dels exemplars del qual deixo arxivada en aquesta Oficina, en el seu lligall corresponent sota el número **cent noranta set**, en **tres fulles** de paper que segello i signo, en Cerdanyola del Vallés a dotze de Juliol de dos mil setze.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD - CERDANYOLA DEL VALLÈS 2

BASE: Nº2-2 inciso 2º D.AD. 3ªLey 8/1989.
Honoraris incluit I.V.A.: 57,34 EUROS.
Números Arancel:.....
Minuta número:.....

ADVERTIMENTS:

Queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la present certificació a fitxers o bases de dades informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència (Instrucció de la D.G.R.N. 17/02/98; BOE 17/02/98)

A l'efecte de la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de desembre, de Protecció de Dades de caràcter personal que informat que:

1-Conforme al que es disposa en les clàusules informatives incloses en el model de sol·licitud les dades personals expressades en el present document han estat incorporats als llibres d'aquest Registre i als fitxers que es porten sobre la base d'aquests llibre, el responsable del qual és el Registrador.

2-Quan resulti compatible amb la legislació específica del Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició establerts en la Llei Orgànica citada podent exercitar-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*