



Ajuntament de Ripollet



Modificació puntual del Pla General Metropolità de Barcelona

“PAU carrer de Cot”

Ripollet

octubre 2019

ÍNDEX

Redacció	4
I. MEMÒRIES	5
1. INTRODUCCIÓ	5
1.1. Antecedents	5
1.2. Planejament de referència	7
1.3. Iniciativa	7
1.4. Conveniència i oportunitat	10
1.5. Justificació jurídica de la modificació	13
1.5.1. Legislació aplicable	13
1.5.2. Condicions que afecten a les modificacions de planejament	13
1.5.3. Improcedència de l'informe de sostenibilitat ambiental	15
1.5.4. Desenvolupament urbanístic sostenible.	16
1.5.5. Mobilitat sostenible.	17
1.6. Contingut i determinacions	19
2. ANÀLISI	21
2.1. Planejament urbanístic municipal vigent	21
2.1.1. Zonificació	21
2.1.2. Condicions d'ordenació de l'edificació	22
2.1.3. Usos admesos	23
2.2. Delimitació de la Trama urbana consolidada i concentracions comercials	27
2.3. Servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell	29
2.4. Característiques de la l'àrea urbana	29
2.4.1. Situació i topografia	29
2.4.2. Posició en el nucli urbà.	29
2.4.3. Xarxa viària	31
2.4.4. Transport públic	34
2.4.4. Transport públic i carril bici	35
2.4.5. Característiques de l'entorn.	36
2.4.6. Característiques físiques de les edificacions existents a l'illa afectada per la MP	38
2.4.7. Infraestructures existents	40
3. DIAGNOSI I PROPOSTA DE MODIFICACIO PUNTUAL	44
3.1. Diagnosi urbanística	44
3.1.1. Localització	44
3.1.2. Compatibilitat d'usos	44

3.1.3. Forma i dimensió de parcel·la	44
3.1.4. Objectius del planejament general al marge esquerre del Riu Ripoll	45
3.1.5. Aparcament	47
3.1.6. Accessibilitat per a vianants	49
3.1.7. Itineraris de bicicletes	50
3.2. Objectius de la modificació puntual. Interès públic.	51
3.3. Àmbit.	53
3.4. Criteris de l'ordenació proposada de la modificació puntual	54
3.4.1. Millora de les condicions d'entorn de les parcel·les.	54
3.4.2. Millora de les condicions de seguretat i de protecció contra incendis de les activitats que s'implantin.	54
3.4.3. Incrementar la dotació d'aparcaments en sòl públic i privat.	55
3.4.4. Millorar l'accessibilitat de vianants.	55
3.4.5. Possibilitar l'ampliació de la xarxa de carril bici connectant el carril intermunicipal de la riba esquerra del riu Ripoll amb el nucli urbà de Ripollet.	56
3.4.6. Adaptar el planejament urbanístic a la legislació sectorial de comerç	57
3.5. Característiques de la proposta.	61
3.5.1. Característiques del nou vial.	61
3.5.2. Característiques de l'àrea d'aparcaments de vehicles	64
3.5.3. Actuacions de millora de la mobilitat de vianants	65
3.6. Quadres de superfícies de la modificació puntual	66
3.7. Normativa	67
3.8. Obligacions urbanístiques	73
3.9. Agenda	73
3.10. Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones: accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà	74
3.10.1. Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.	74
3.10.2. Compliment de l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.	77
3.11. Compliment de les condicions de l'apartat A de l'annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004).	83
3.12. Compliment del Reial decret 314/2006, de 17 de març, per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. Document bàsic SI 5. Seguretat en cas d'incendi. Intervenció dels bombers	85
3.13. Criteris per a les obres d'urbanització bàsiques	85
3.14. Pressupost estimat de les obres i els serveis	89
II. NORMES URBANÍSTIQUES	91
Article 1. Polígon d'actuació urbanística PAU "Carrer de Cot"	91
Article 2. Modificació de l'article 6. Regulació d'usos	92
Article 3. Modificació de l'article 12. Usos especials admesos al sector 2.	92

Article 4.	Subzona 22a-n1/R.	93
III.	PLÀNOLS	95
IV.	ANNEXOS	96
	ANNEX I. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	97
	ANNEX II. AVALUACIÓ ECONÒMICA	100
	Rendibilitat del PGM'2014 vigent	100
	Rendibilitat del la modificació de PGM que es proposa	104
	Comparació de la rendibilitat del PGM vigent i la del PGM modificat	106

Redacció

Equip redactor de la Modificació puntual del Pla Metropolità de Barcelona "carrer de Cot" a Ripollet

COORDINACIÓ I DIRECCIÓ

Joaquim Ginesta arquitecte

EQUIP TÈCNIC

Narcís Reverendo Arquitecte, Reverendo-Ginesta arquitectes

Alba Farré Arquitecta, Reverendo-Ginesta arquitectes

Mariona Pujol Arquitecta tècnica, Reverendo-Ginesta arquitectes

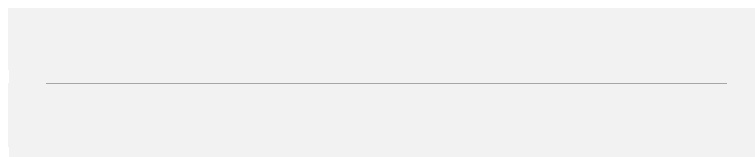
ASSESSORAMENT JURÍDIC

Toni Magín Advocat, Barcelona Disseny Urbanístic s.l.p

Sònia Berlanga Advocada, Barcelona Disseny Urbanístic s.l.p

Ripollet, març de 2019

Signatura



I. MEMÒRIES

1. INTRODUCCIÓ

1.1. Antecedents

El 4 de març de 2019 es va registrar d'entrada (núm. 1311-2019), una sol·licitud de modificació puntual del PGM "PAU carrer de Cot" per part de la societat NOU CENTRE D'ARO S.A.

El 20 de setembre de 2019 es va registrar de sortida (núm. 2019/7398) un escrit en el que es comunicava que segons l'informe tècnic i jurídic emès en data 20 de setembre de 2019, restava pendent de presentació documentació o s'havien d'esmenar algunes deficiències. El present document de modificació de PGM dona compliment a les prescripcions de la següent manera:

- A l'apartat 1.3 Iniciativa es clarifica l'estructura de la propietat.
- Se simplifica l'apartat 1.5 Justificació jurídica de la modificació
- A l'apartat 2.1.3 "usos admesos" s'incorpora una referència a l'article 6 de la Modificació PGM de la zona industrial del marge esquerra del riu Ripoll.
- A l'apartat 2.4 "característiques de l'àrea urbana" s'ajusten i s'unifiquen les orientacions cardinals en totes les descripcions geogràfiques.
- A l'apartat 3.1.4 "objectius del planejament general al marge esquerre del Riu Ripoll" en el paràgraf que parla de la modificació del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, mitjançant una nota al peu de pàgina s'amplien les referències a la normativa i sentències en coherència amb les relacionades a l'apartat 1.5.1.
- A l'apartat 3.1.5 "aparcament" es fa referència a l'existència de l'aparcament de la plaça del riu Ripoll, a l'alçada de l'IBIS.
- A l'apartat 3.2 "objectius de la modificació" es dona una redacció diferent de l'apartat 10 suprimint la frase "reactivar una zona deprimida a nivell comercial".
- Es revisa la correlació de la numeració dels subapartats i quan es fa referència a normativa que pugui variar en fases posteriors s'afegeixen notes al peu indicant que s'haurà de tenir en compte normativa que la modifiqui o substitueixi

- S'incorpora el carril bici al carrer de nova obertura com a determinació definitiva (i no opcional) al carrer de Cot, tant als plànols com a la memòria, prolongant-lo fins al costat oposat del carrer Balmes on hi ha el teixit residencial.
- Al punt 3.4.6 s'amplia la justificació de la coherència entre proposta d'ordenació i el compliment de tots els requisits de l'article 9.3.b) del Decret Llei 1/2009. Per altra part es fa un aclariment sobre l'àmbit de modificació, que queda restringit al nou PAU "carrer de COT".
- S'eliminen les errades materials en les numeracions dels paràgrafs i es concreta l'opció escollida per al carril bici (veure punt 9).
- S'elimina la possibilitat de que a través d'un PMU es pugui establir nova vialitat.
- L'obligació de cessió del 10% d'aprofitament que es preveu a l'article 1 de les normes urbanístiques de la present modificació puntual s'incorpora també a l'apartat 3.8 "càrregues d'urbanització" de la memòria. En haver delimitat un polígon d'actuació urbanística, la concreció de la cessió es realitzarà en el projecte de reparcel·lació, anterior a les llicències urbanístiques. A l'esmentat article 1 de les normes urbanístiques de la modificació, s'inclou un paràgraf que determina l'obligació de les persones propietàries de conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a junta de conservació pel termini inicial màxim de 5 anys des de la recepció de les obres d'urbanització, i que aquest termini podrà ser prorrogat per acord municipal, per un període màxim de cinc anys més, si a la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació en dues tercer parts de l'àmbit.
- S'incorpora un quadre comparatiu de la normativa segons el redactat actual i el que es proposa. Es millora la redacció de la modificació dels articles 6 i 12 i s'elimina la possibilitat d'implantar petits establiments comercials.
- Es defineix una subclau 22a-n1/R, amb característiques similars a la 22a-n/R ja que no té edificabilitat principal i està al servei de la parcel·la a la qual confronta destinant-la a usos subsidiaris de l'ús principal. Per la seva posició a l'interior de l'illa (sense impacte paisatgístic) s'hi admet una edificabilitat reduïda per a cossos auxiliars oberts de construcció lleugera, com per exemple les marquesines dels aparcaments.

- S'amplia, a l'apartat 3.2 de la memòria, la justificació de l'interès públic de la modificació de PGM.

1.2. Planejament de referència

El municipi de Ripollet està inclòs a l'àmbit d'aplicació del Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de Barcelona (PGM) aprovat per la "Comisión Provincial de Urbanismo" de Barcelona de 14 de juliol de 1976.

L'àmbit de la modificació puntual (MP) del PGM està inclòs al PERI de la zona industrial, aprovat definitivament el dia 9 d'abril de 1987 (publicat al DOGC del dia 23 de febrer de 1988).

L'àmbit de la MP, també està afectat per la Modificació puntual del PGM a l'entorn de l'avinguda del Riu Ripoll, aprovada definitivament el dia 3 de març de 2004 (publicada al DOGC del dia 20 d'abril del 2004) d'acord amb el "Text Refós de la Modificació del Pla General Metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll", aprovat definitivament per resolució del Conseller de Territori i sostenibilitat en data de 6 de febrer de 2014 i 11 de novembre de 2014, publicació al DOGC núm. 6794 de 22 de gener de 2015.

1.3. Iniciativa

A proposta de la societat NOU CENTRE D'ARO S.A amb NIF A17071879, la iniciativa de la modificació puntual del PGM a l'àmbit del carrer de Cot ha estat assumida per l'Ajuntament de Ripollet.

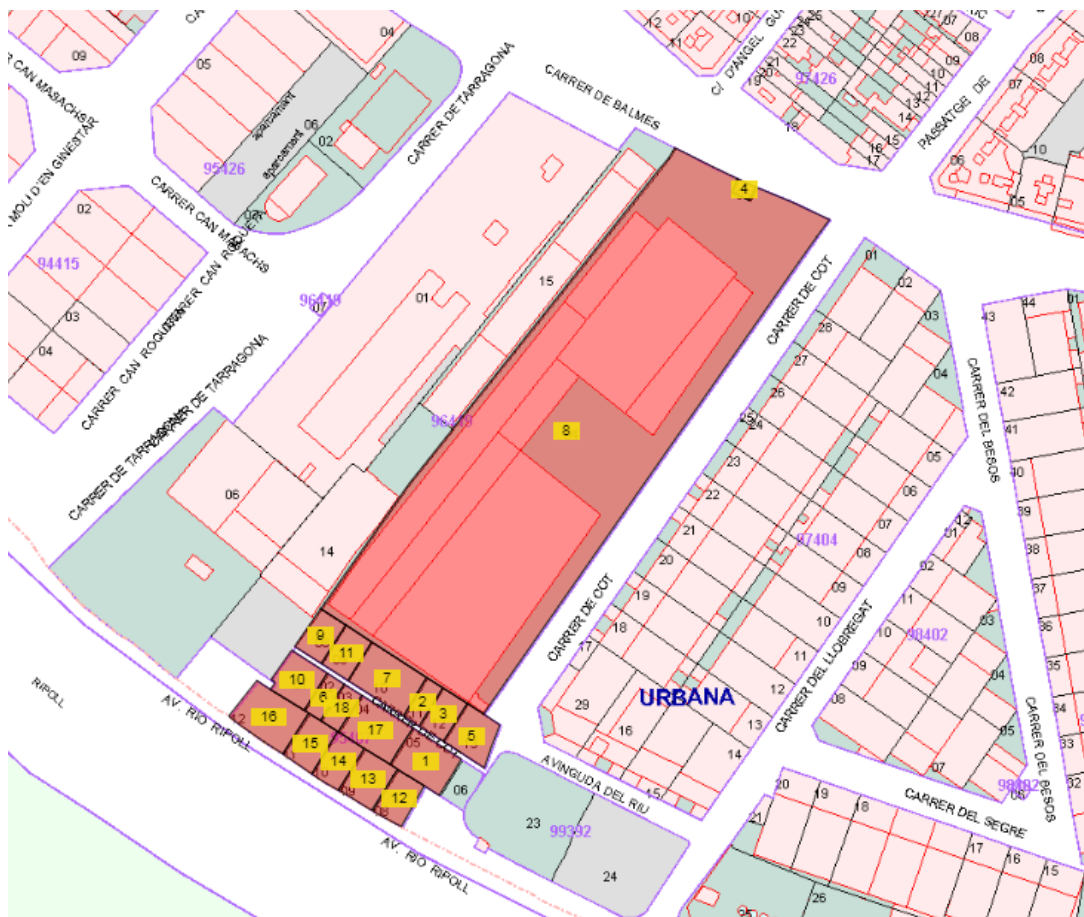
A l'àmbit de la modificació puntual hi ha una única finca registral amb la següent identificació: Finca registral núm. 2014 del municipi de Ripollet inscrita el Registre de la Propietat de Cerdanyola Vallès 2.

IDUFIR 08075000249911 de Ripollet

I 18 parcel·les cadastrals amb la següent identificació:

	Referències cadastrals	Superfície cadastral	Titular
1	9641905DF2994B	350,48 m2	Ajuntament de Ripollet - NOU CENTRE D'ARO S.A.

	Referències cadastrals	Superfície cadastral	Titular
2	9641911DF2994B	119,35m2	NOU CENTRE D'ARO S.A.
3	9641912DF2994B	184,30m2	NOU CENTRE D'ARO S.A.
4	9641905DF2994B	41,78 m2	NOU CENTRE D'ARO S.A.
5	9641913 DF2994B	276,69 m2	NOU CENTRE D'ARO S.A.
6	9540702 DF2994B	121,89 m2	Ajuntament de Ripollet - NOU CENTRE D'ARO S.A.
7	9641910 DF2994B	423,80 m2	NOU CENTRE D'ARO S.A.
8	9641904DF2994B	15.346,31 m2	NOU CENTRE D'ARO S.A.
9	9641908 DF2994B	198,20 m2	NOU CENTRE D'ARO S.A.
10	9540701DF2994B	268,52 m2	Ajuntament de Ripollet - NOU CENTRE D'ARO S.A.
11	9641909DF2994B	201,46 m2	NOU CENTRE D'ARO S.A.
12	9540708 DF2994B	219,97 m2	Ajuntament de Ripollet
13	9540709 DF2994B	272,29 m2	Ajuntament de Ripollet
14	9540710 DF2994B	223,61 m2	Ajuntament de Ripollet
15	9540711 DF2994B	240,48 m2	Ajuntament de Ripollet
16	9540711 DF2994B	427,11 m2	Ajuntament de Ripollet
17	9540704 DF2994B	372,44 m2	Ajuntament de Ripollet - NOU CENTRE D'ARO S.A.
18	9540703 DF2994B	130,44 m2	Ajuntament de Ripollet - NOU CENTRE D'ARO S.A.



Plànol del cadastre. La cartografia cadastral no reflecteix la realitat física de la vialitat(carrer de Cot i avinguda del riu Ripoll).

Algunes d'aquestes parcel·les cadastrals ja són de propietat municipal com a resultat d'un expedient expropiació per a l'obertura del vial del riu Ripoll i d'altres, en part foren cedides per l'antiga propietat de PROJECTES GLAMON 2006 S.L., segons consta en "ACTA DE CESSIÓ DE DIVERSES FINQUES DESTINADES A VIAL I COMPROMISOS URBANÍSTICS" signada en data 17 de desembre de 2008 entre l'Alcalde de Ripollet i el senyor Enric Bou Gispert que actuava en nom i representació de PROJECTES GLAMON 2006:

- Les parcel·les identificades, en el document, amb els números 15 i 16 foren expropiades juntament amb part de les de número 12, 13 i 14 PER A L'OBERTURA DEL VIAL DEL Riu Ripoll.
- Anys després i amb motiu d'e la condició prèvia de cessió de vials per a la llicència d'obres de la que va beneficiar GLAMON, es varen cedir la resta de les parcel·les 12, 13 i 14 i part de les identificades amb el número 10, 6, 18, 17 i 1 així

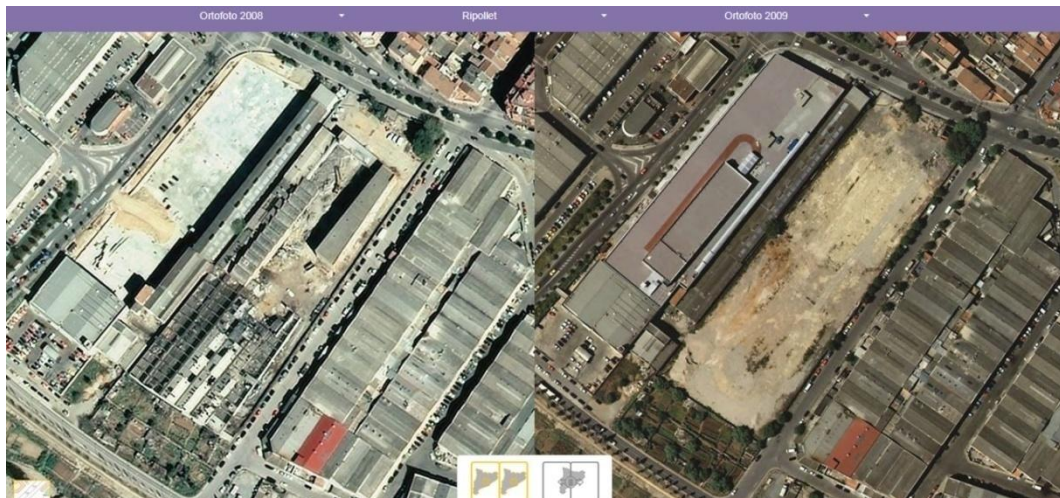
com una part de identificada com a 4 en la part qualificada de zona de transformació d'ús a vial (clau 17-5).

En el moment de formalitzar la figura de gestió que desenvolupi el planejament es regularitzarà registralment aquesta situació.

1.4. Conveniència i oportunitat

El desenvolupament de la zona industrial on s'ubica la MP es va iniciar als anys 60, consolidant-se entre el 1967 i el 1972, data en que es va constituir el polígon Cadesbank.

La finca inclosa a l'àmbit de la MP va ser ocupada pràcticament en la seva totalitat per una indústria química durant més de 25 anys, la resta dels terrenys corresponents a la vora del riu Ripoll eren ocupats per conreus. L'any 2008 amb l'enderroc de les naus que l'ocupaven, el solar va quedar sense edificació.



Font: comparador històric del territori ICGC

Actualment hi ha una parcel·la de grans dimensions, sense usos ni edificacions. Aquesta situació ens ofereix l'oportunitat, a través de la delimitació d'un PAU, d'establir cessions de sòl destinades a sistemes, que permetin donar resposta al dèficit de vials i aparcaments de la zona i millorar les condicions per a la implantació de nous usos previstos a la modificació de PGM de 2014.

La present modificació es justifica i fonamenta enquadrant-se en els objectius d'interès general previstos en la Modificació del PGM DE 2014 de fomentar la

implantació de nous usos en el front industrial dels carrers Balmes i Sant Jaume del municipi.



Ortofotomapa actual amb la delimitació de l'àmbit de la MP "carrer de Cot"

Amb les noves condicions generades per aquesta proposta de modificació de PGM, es resoldrà la problemàtica que habitualment està associada als solars buits d'edificació als nuclis urbans, no només d'afectació al paisatge urbà sinó també d'abocament incontrolat de residus i risc d'incendis per la proliferació de vegetació.

Finalment, l'oportunitat de la modificació puntual també respon a l'última modificació de la legislació sectorial en matèria de comerç, que es va produir amb posterioritat a la modificació del Pla General Metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data d'11 de novembre de 2014, que tenia com a una de les seves finalitats regular els fronts industrials dels carrers Balmes i Sant Jaume. El paràgraf 2.1.a de la memòria de la modificació puntual de 2014 ho establí de la següent manera:

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'emplanten en el carrer Balmes i Sant Jaume en exercici de la potestat prevista en l'article 311.2 de les normes urbanístiques del PGM.

Tant el Pla general metropolità, a través del seu article 311, com el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, possibiliten la transició dels teixits residencials amb els industrials en aquelles parcel·les que donen front a un vial perimetral de la TUC.

Tanmateix, amb la incorporació de l'apartat "j)" a l'article 5, afegit per art. 226.1 de la LLEI 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni, es va introduir una definició, abans inexistent, del concepte "Parcel·la aïllada" amb el següent detall:

j) Parcel·la aïllada: la parcel·la que no té cap llinda comuna amb cap altra parcel·la d'aprofitament privat i que està envoltada, en tot el seu perímetre, per sistemes urbanístics públics.

Aquesta definició no existia en el moment de redactar la modificació de l'any 2014 de PGM. Conseqüentment, cal adaptar el PGM actualitzant les seves determinacions en el front dels carrers Balmes i Sant Jaume, per a fer coherent el planejament urbanístic municipal i la legislació sectorial. Amb la situació actual en la que es troba la parcel·la l'interès que va promoure la Modificació del PGM per tal de poder implantar el usos comercials a la façana dels carrers Balmes i Sant Jaume, han quedat sense sentit per aplicació de la nova normativa sectorial de Comerç.

La modificació, per adequació a les exigències legals permet viabilitzar econòmicament i funcionalment la parcel·la objecte de la modificació respecte a un dels usos admesos pel PGM en aquest àmbit, l'ús comercial, per tal que aquest ús sigui de la qualitat i continuïtat que la pròpia Modificació del PGM de 2014 estableix com a objectiu de l'ordenació urbanística que configura.

1.5. Justificació jurídica de la modificació

1.5.1. Legislació aplicable

El marc jurídic urbanístic de la MP és el que estableixen els següents textos legals:

- A.** Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC).
- B.** El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- C.** El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- D.** El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- E.** El Reial Decret 1492/2011, de 24-10-2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
- F.** El Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, amb les afectacions per la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic que declara vigent els apartats 3 i 4 de l'article 9 del decret Llei 1/2009; el Decret Llei 7/2014, de 23 de desembre, que deroga la lletra b) de l'apartat 3 i el segon paràgraf de l'apartat 4 de l'art. 9 del Decret Llei 1/2009; la Sentència del Tribunal Constitucional núm. 157/2016 de 22 de setembre, que declara la inconstitucionalitat i nul·litat del Decret Llei 7/2014, de 23 de desembre; i la Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives finances i del Sector públic.

1.5.2. Condicions que afecten a les modificacions de planejament

El text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost estableix la següent regulació per a les modificacions de planejament i per a la delimitació de polígons d'actuació urbanística, que la present modificació puntual adopta:

Article 43

Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

[...]

b) **En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació,** llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

[...]

Article 44

Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

b) **Cedir a l'ajuntament** o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot **el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística** en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primera. **En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística** o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

[..]

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

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

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

[...]

1.5.3. Improcedència de l'informe de sostenibilitat ambiental

La Disposició final onzena de la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'avaluació ambiental, determina que les comunitats autònomes que disposin de legislació pròpia en matèria d'avaluació ambiental han d'adaptar-la al que disposa aquesta Llei en el termini d'un any des de la seva entrada en vigor, moment en el qual, en qualsevol cas, hi són aplicables els articles d'aquesta Llei, llevat dels no bàsics, a totes les comunitats autònomes. A Catalunya, existeix la Llei 6/2009, de 28 d'abril, sobre avaluació ambiental de plans i programes, però aquesta encara no ha estat adaptada a la legislació estatal d'avaluació ambiental.

La Llei 16/2015 del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableix en la seva Disposició Addicional vuitena, les regles aplicables en avaluació ambiental fins que la Llei 6/2009 s'adapti a al Llei de l'Estat 21/2013.

En l'apartat 6 de la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015, s'estableix el planejament urbanístic sotmès a avaluació ambiental estratègica.

En no comportar una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del PGM que produeixin diferències apreciables en els efectes previstos sobre el medi ambient, ni estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural, aquesta modificació puntual no queda inclosa dins dels supòsits d'avaluació ambiental estratègica fixats per la Llei.

A més a més, en l'apartat 6c de la DA8è també especifica que:

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

[...]

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

D'acord amb l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, les Modificacions de plans urbanístics que estiguin sotmeses a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental han d'incorporar l'informe ambiental corresponent. La present Modificació puntual no es troba en cap dels dos supòsits anteriors.

L'àmbit de la modificació es troba en terrenys classificats com a sòl urbà. La present modificació no representa cap alteració de la classificació ni qualificació urbanística del sòl no urbanitzable, ni efectes en espais naturals d'interès natural del municipi ni elements ambientals singulars o protegits.

Per altra part, amb la modificació de PGM que es proposa, es redueix el sostre edificable en la proporció que es minora el sòl d'aprofitament privat, i es mantenen els usos admesos en el PGM vigent.

En base a les anteriors consideracions, donades les característiques i determinacions que conté el present document, s'entén que la present modificació puntual de Pla General d'Ordenació Urbanística Metropolitana no requereix d'informe ambiental en els termes i continguts que determina el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

1.5.4. Desenvolupament urbanístic sostenible.

Donada la naturalesa i finalitat de la present modificació puntual no resulten d'aplicació les prescripcions del TRLUC (art. 3) i el seu Reglament sobre desenvolupament urbanístic sostenible, en tant que la modificació puntual limita el seu abast a una peça de sòl urbà consolidat sense intervenció sobre espais lliures ni dotacions públiques. Tanmateix, les propostes de la modificació puntual, que reiteren els objectius de la modificació de la modificació de PGM'14, tenen un

encaix en el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible del Reglament de la Llei d'urbanisme:

RLLU. Article 3 Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

L'exercici de les competències urbanístiques i, en particular, de la potestat de planejament, es regeix pel principi de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la Llei d'urbanisme, el qual té com a objectiu la utilització racional del territori, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures, i comporta conjuminar les següents finalitats:

[...].

*c) **La cohesió social, mitjançant la regulació de l'ús del sòl de forma que es fomenti la mescla equilibrada de grups socials, usos i activitats** i es garanteixi el dret dels ciutadans i ciutadanes a gaudir d'un habitatge digne i adequat.*

[...]

1.5.5. Mobilitat sostenible.

No és necessari realitzar un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) donat que no es preveu la implantació de nous usos o activitats diferents de les ja contemplades pel planejament vigent (art 3.1.c, D.344/2006) ni de cap implantació singular (art 3.4, D 344/2006).

D.344/2006

Article 3 - Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².

b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².

c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.

d) Clíriques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.

e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.

f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.

g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.

Les propostes de la modificació puntual responen als objectius següents de millora de la mobilitat:

- Incrementar la dotació d'aparcaments, en sòl públic, al servei l'àrea urbana immediata.
- Millorar l'accessibilitat de vianants.
- Possibilitar l'ampliació de la xarxa de carril bici connectant el carril intermunicipal de la riba esquerra del riu Ripoll amb el nucli urbà de Ripollet.

El "Text Refós de la Modificació del Pla General Metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll", aprovat definitivament per resolució del conseller de Territori i sostenibilitat en data de 6 de febrer de 2014 i 11 de novembre de 2014, incorpora un estudi de mobilitat titulat "*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, al municipi de Ripollet*", redactat per INTRA sota la direcció d'Ole Thorson Jorgensen, Dr. Enginyer de camins, canals i ports.

Aquest estudi ja té en compte els usos possibles en el PGM vigent. Amb la modificació puntual el sostre edificable es redueix quantitativament per la reducció de sòl d'aprofitament privat. Conseqüentment, l'aprovació de la MP minora la

generació de mobilitat que ja estava avaluada en el planejament vigent i crea nous espais de vialitat accessible i d'aparcament que milloren les condicions de mobilitat.

1.6. Contingut i determinacions

El contingut de la modificació s'ajusta a les característiques de la proposta.

El contingut analític de la modificació puntual del PGM comprèn:

- L'anàlisi del Planejament urbanístic vigent, de la TUC i de les servituds aeronàutiques.
- La descripció de les característiques de l'àrea urbana.
- Les característiques físiques de les finques afectades.

La proposta escrita de la modificació es desenvolupa en els següents apartats:

- Diagnosi urbanística
- Objectius i naturalesa de la modificació puntual
- Àmbit.
- Criteris de l'ordenació proposada.
- Característiques de la proposta
- Quadres de superfícies
- Agenda
- Justificació del compliment de la legislació sobre accessibilitat
- Justificació del compliment de la legislació sobre protecció contra incendis.
- Criteris per a les obres d'urbanització bàsiques
- Pressupost estimat de les obres i els serveis

La documentació gràfica informativa de la MP conté els següents plànols

- i.01 Situació i àmbit MP
- i.02 Zonificació i ordenació PGM'14 vigent

La documentació gràfica d'ordenació de la MP conté els següents plànols

- O.03 Zonificació i ordenació PGM. Proposta

- O.04a Vialitat. Alineacions i rasants. Proposta
- O.04b Vialitat. Seccions tipus.
- O.05 Obres d'urbanització bàsiques. Paviments
- O.05a Obres d'urbanització bàsiques. Paviments (nord)
- O.05b Obres d'urbanització bàsiques. Paviments (sud)
- O.06a Obres d'urbanització bàsiques. Serveis. Enllumenat públic.
- O.06b Obres d'urbanització bàsiques. Serveis. Abastament d'aigua.
- O.06c Obres d'urbanització bàsiques. Serveis. Aigües pluvials.
- O.06d Obres d'urbanització bàsiques. Serveis. Telecomunicacions.

El contingut normatiu de la MP consisteix en :

Les Normes urbanístiques

S'adjunten els següents annexos:

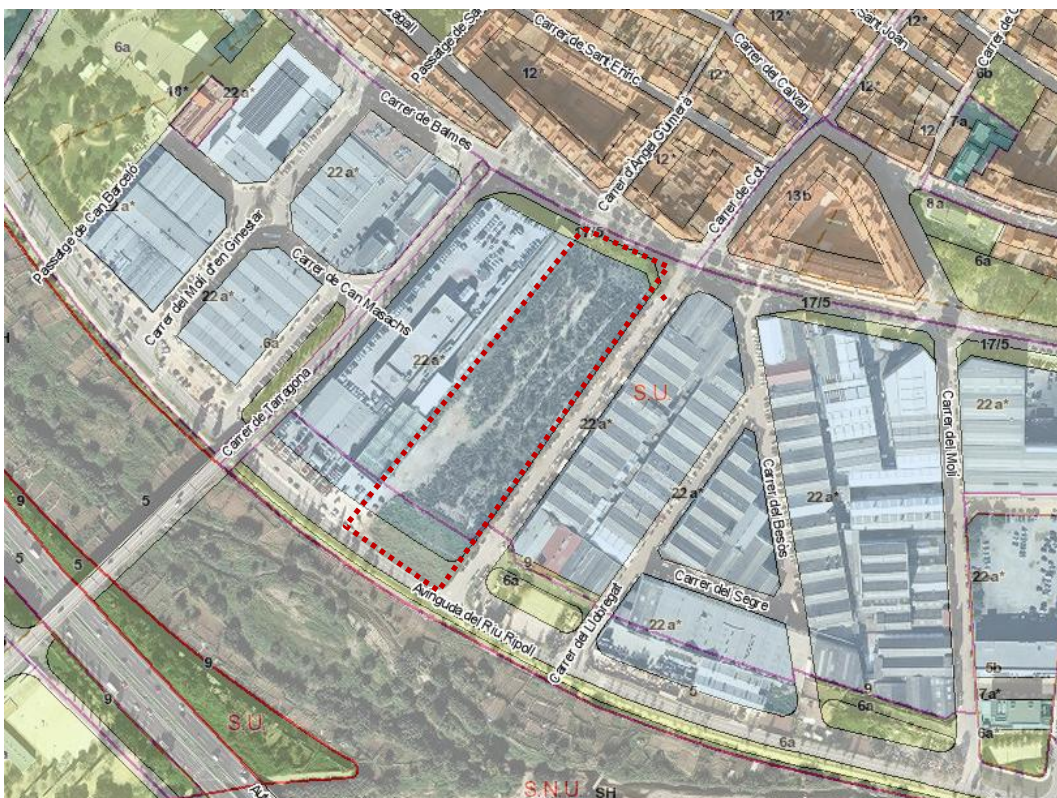
- Annex I. Informe de sostenibilitat econòmica
- Annex II. Avaluació econòmica

2. ANÀLISI

2.1. Planejament urbanístic municipal vigent

2.1.1. Zonificació

El text refós de la modificació del Pla General Metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data d'11 de novembre de 2014 qualifica la part amb aprofitament privat de l'illa on es delimita la MP amb les claus 22a/1/R i 22a-n/R corresponent a les subzones industrials; per altra banda, inclou una franja d'uns 10 m d'ample amb front al carrer Balmes, sota la clau 17-5 "zona de transformació d'ús a vial":



Identificació de l'àmbit amb canvi d'ordenació de la MP

El règim urbanístic del sòl queda definit pel "Plan especial de reforma interior de la zona industrial de Ripollet" aprovat definitivament pel Consell Metropolità del 23 de maig de 1985 i amb conformitat de la seva executivitat per comissió de Govern de

la Corporació Metropolitana de Barcelona en sessió de 9 d'abril de 1987 en virtut de l'aprovació inicial de la modificació del PGM. Així com, per la modificació puntual del PGM a l'entorn del vial del riu Ripoll, aprovada definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 11 de novembre de 2014.



Delimitació de l'àmbit sobre el plànol de planejaments urbanístics afectats

2.1.2. Condicions d'ordenació de l'edificació

Per la seva banda, el Pla especial de reforma interior de la zona industrial de Ripollet estableix de forma genèrica per a tota la zona industrial una edificabilitat de 2 m²st / m² sòl, definint dos tipus d'ordenació: la subzona 22a/1 d'edificació entre mitgeres i la subzona 22a/2 d'edificació aïllada.

Les condicions d'edificació establertes per a les noves edificacions en aquest PERI són:

- A les illes en que el tipus d'ordenació sigui l'edificació segons alineacions de vial, l'ocupació màxima de la parcel·la serà del 90 per 100.

- En les illes d'edificació aïllada l'ocupació màxima de la parcel·la es limitarà al 70 per 100 i no podrà destinar-se una parcel·la mínima a establiments pertanyents a diferents persones físiques o jurídiques.
- L'alçada màxima i el nombre màxim de plantes s'estableix en funció de l'ample de vial

Ample de vial	Alçada màxima	Nombre màxim de plantes
Menys de 8 metres	8 m	PB + 1 PP
De 8 a menys de 11	12 m	PB + 2 PP
Més de 11 metres	16 m	PB + 3 PP

- La superfície mínima de parcel·la s'estableix en 300 m² i la longitud de façana igual o superior a 10 m.
- En quant als cossos sortints, el vol es limita al un màxim d'una desena part de l'ample de vial sense que pugui sobrepassar, en ningun cas, la mida absoluta d'un metre. En projecció horitzontal no podrà ocupar més d'un terç de la longitud de façana.

2.1.3. Usos admesos

L'art. 6 de la modificació del PGM en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll de 2014 regula que l'ús genèric per a tot l'àmbit és l'industrial, tanmateix, s'admeten altres usos, entre ells el comercial, 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 i fins el 6.4. Aquesta determinació afecta a una part de la finca inclosa a l'àmbit de la present modificació de PGM amb façana al carrer Balmes:



Plànol 6.1 de delimitació de la zona compatible ús comercial-industrial.
Identificació de l'àmbit de la MP sobre el plànol normatiu de la MP

.....

En el mateix article es regula que per aquelles parcel·les incloses en els plànols 6.1, 6.2, 6.3 o 6.4 però no incloses en el plànol núm. 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'art. 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'art. 311.2.a).

Per la seva banda, l'art. 311.2 del PGM estableix que:

***Mitjançant un Pla Especial** podrà autoritzar-se l'establiment dels usos següents, en les situacions que s'assenyalen:*

*a. Podran admetre's els usos **comercial, d'oficines, religió i cultural, recreatiu i esportiu** en parcel·les perifèriques de l'àrea industrial, accessibles des de l'exterior d'aquesta, que siguin contigües a zones l'ús principal de les quals sigui el residencial.*

*b. **S'admetrà la ubicació d'establiments comercial en grans superfícies en parcel·les que constitueixin illes completes amb front a carrers de capacitat suficient.** El Pla Especial regularà les condicions, accés 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.

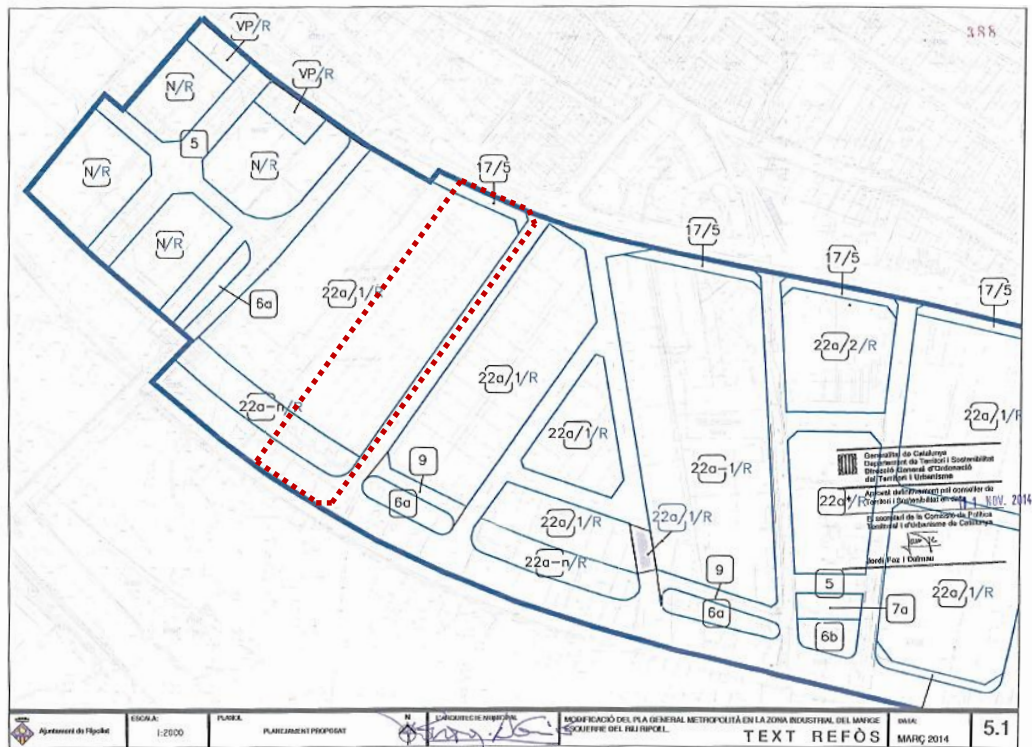
En resum, es constata que a la parcel·la amb front al carrer Balmes, inclosa a la modificació puntual de PGM, el planejament vigent admet, a més dels usos industrials genèrics, l'ús comercial, en els termes expressats a l'article 6 de la Modificació PGM de la zona industrial del marge esquerra del riu Ripoll

L'art. 8 de la mateixa modificació del PGMB estableix com a usos prohibits a tot l'àmbit l'habitatge unifamiliar o plurifamiliar, el residencial, l'hoteler, l'assistencial o equivalents o assimilats. Així mateix, a les finques en zones amb ús compatible industrial-comercial també estableix com a ús prohibit l'industrial en categories quart, cinquena i sisena, segons la classificació prevista en l'art. 287 de les NNUU.

L'art. 12 de la modificació del PGMB en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll estableix, per altra banda, els usos específics admesos a la zona 22a/1/R més enllà dels usos genèrics establerts a l'art. 6:

- Industrial en totes les situacions i categories a les parcel·les sense ús comercial admès.
- 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 Balmes i Sant Jaume i que són identificades a la documentació gràfica.
- Aparcament en la part de 10% lliure.
- Magatzem en soterrani, vinculat a l'activitat de les plantes sobre rasant.
- Oficines vinculades a les activitats de les empreses de la finca.
- Restauració.
- S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria.
- Comercial, amb les limitacions de la legislació sectorial aplicable, a les parcel·les identificades gràficament.
- Sanitari. No s'admeten els centres d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques.

- Recreatiu i Religiós-cultural, al servei del personal adscrit a les indústries.
- Esportiu: s'admeten les instal·lacions esportives on s'admeti l'ús comercial i a parcel·les que tinguin mitjanera amb les d'ús comercial sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.
- Aparcament.



Delimitació de l'àmbit de la MPde 2019 sobre el plànol normatiu de la MP de 2014

.....

El mateix art. 12 estableix, també, els usos admesos per a les zones industrial "n", clau 22a-n/R:

- Instal·lació de maquinària i elements tècnics d'aquestes mateixes indústries
- Dipòsit i emmagatzematge de mercaderies
- Aparcament

En quant a la franja amb clau 17-5 "zona de transformació d'ús a vial", l'art. 367 del PGM estableix la següent definició:

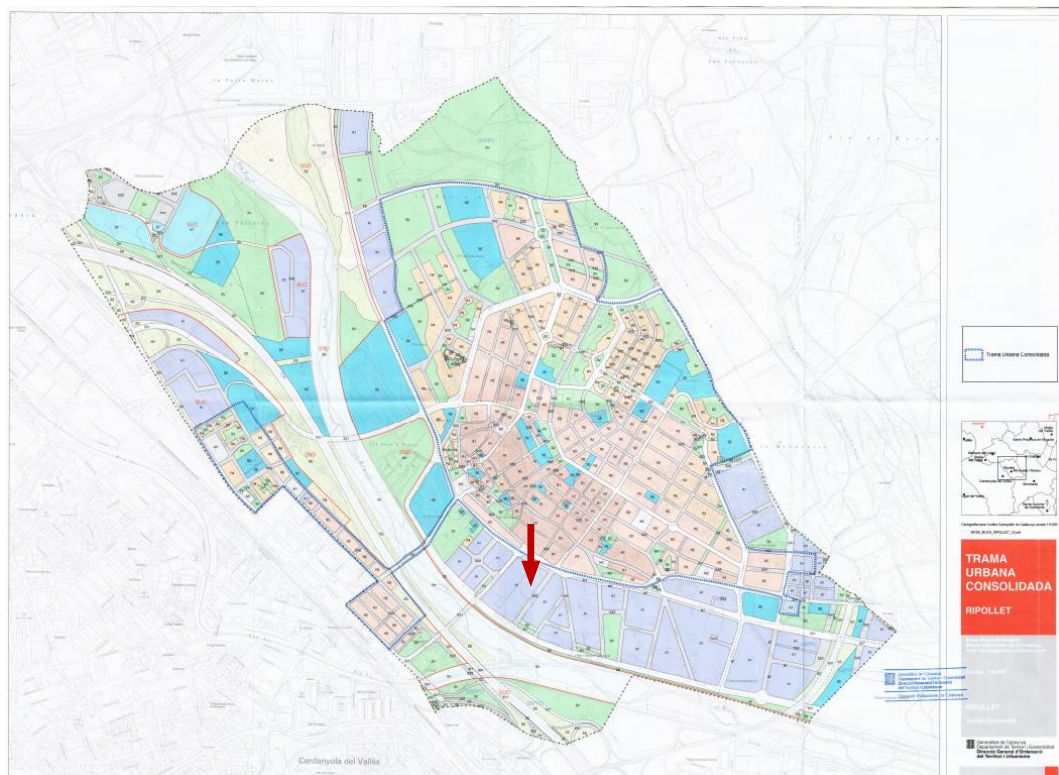
1. La zona de renovació urbana en transformació de l'ús (17) comprèn els terrenys amb edificacions o usos inadequats, però aptes per a absorbir els dèficits de vials, zones verdes i equipaments.

2. Aquesta qualificació urbanística permet mantenir en servei els usos existents sense deixar-los fora d'ordenació, mentre no es porti a terme la transformació prevista, segons el que disposen els articles 171 i 172.

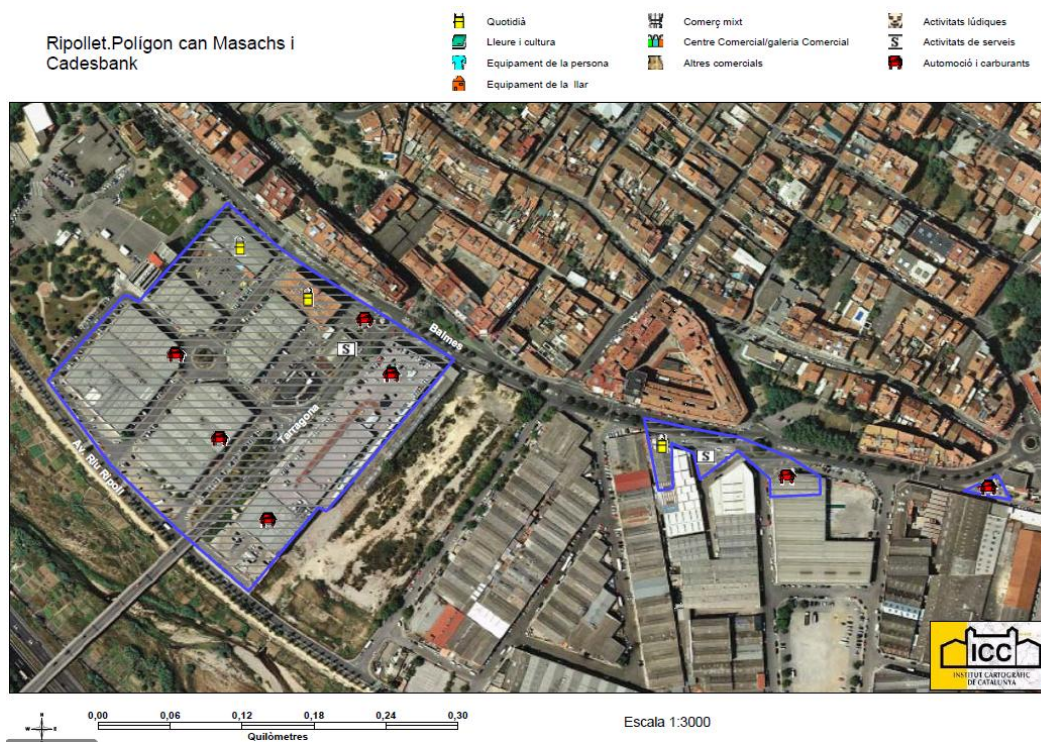
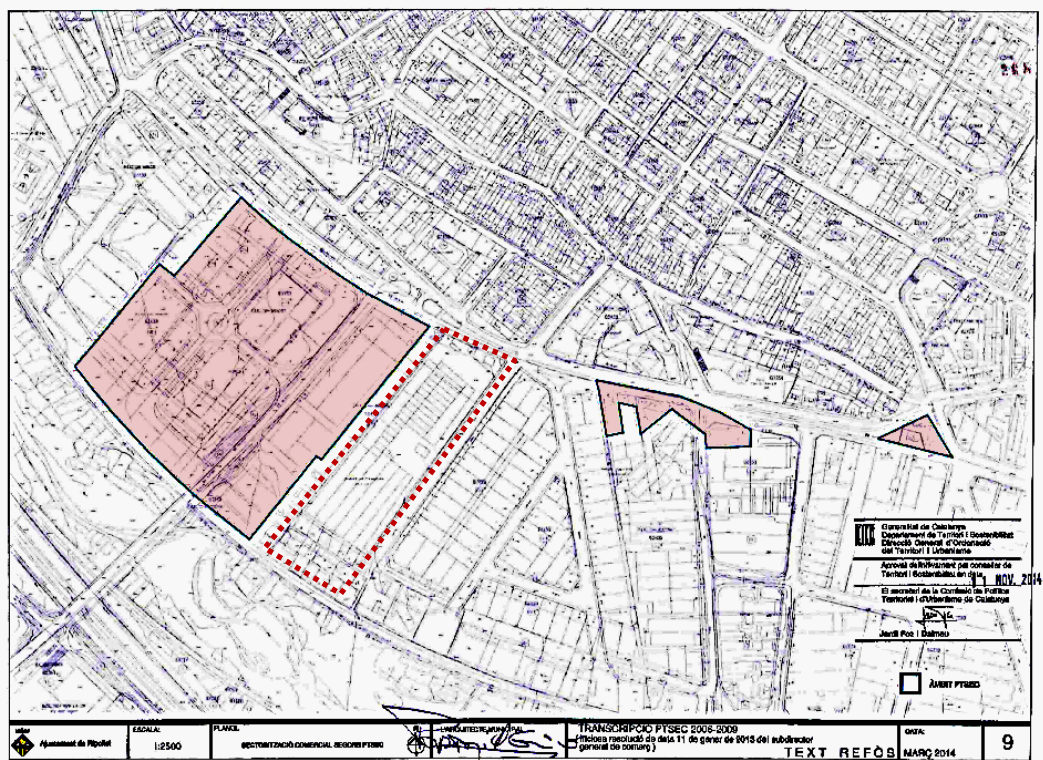
2.2. Delimitació de la Trama urbana consolidada i concentracions comercials

L'àmbit de la MP està íntegrament fora de la Trama urbana consolidada del municipi de Ripollet, si bé se situa confrontant amb el seu límit sud, que coincideix amb el carrer Balmes.

El carrer Balmes té una de les façanes consolidada amb un teixit urbà residencial d'alta densitat i l'altra correspon a la zona industrial.

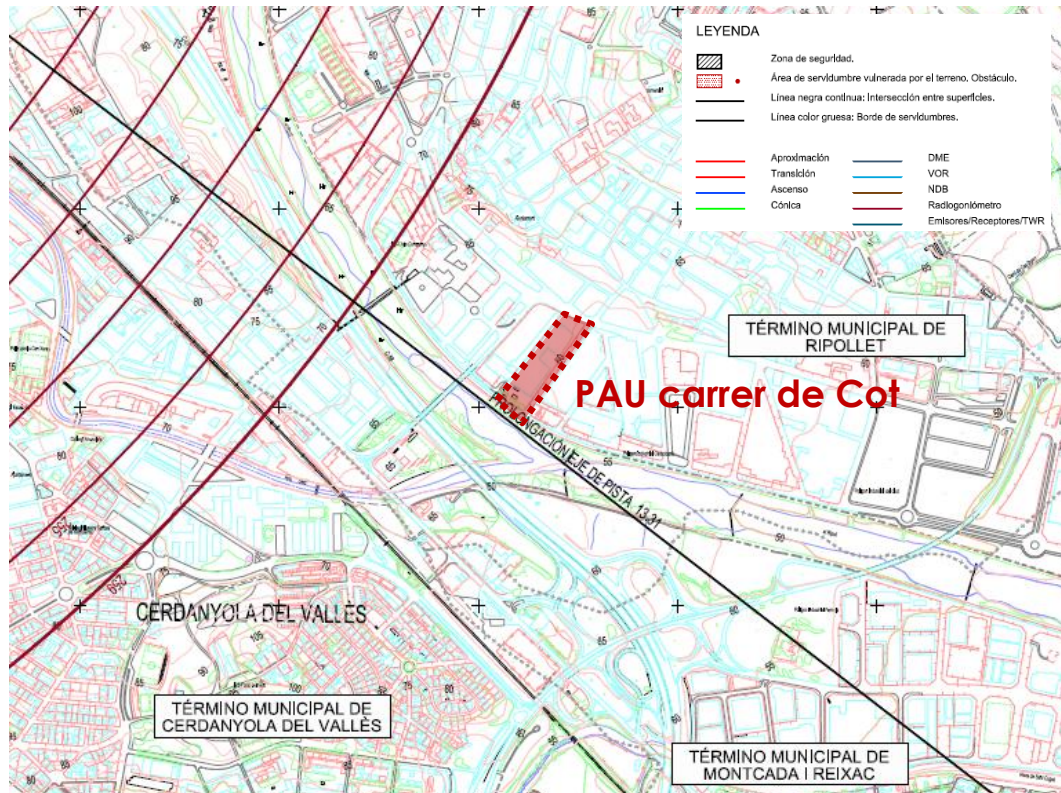


Plànol de la Trama urbana consolidada de Ripollet. El símbol ↓ indica la localització de la MP del PGM.



2.3. Servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell

L'àmbit de la MP està íntegrament fora de les servituds de l'aeroport de Sabadell.



Plànol de servituds de l'aeròdrom i radioelèctriques de l'aeroport de Sabadell amb indicació de la localització de l'àmbit sotmès a canvi d'ordenació.

.....

2.4. Característiques de la l'àrea urbana

2.4.1. Situació i topografia

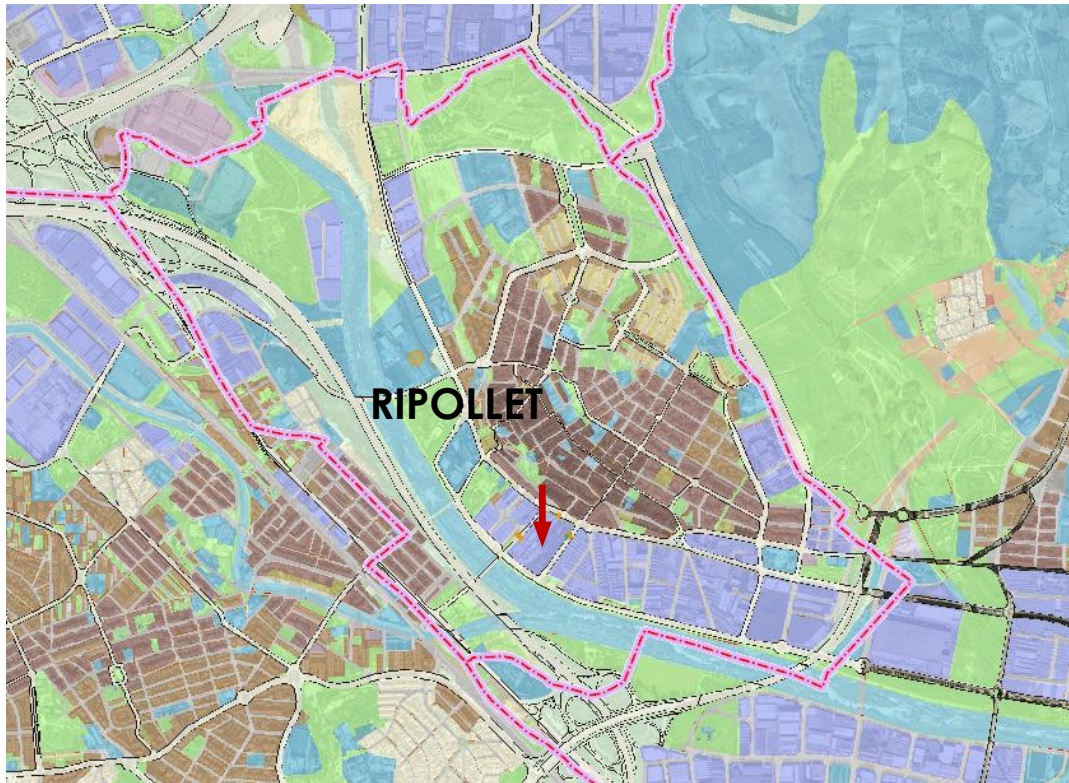
El sòl en el que s'ubica l'àmbit de la present MP amb canvi d'ordenació està situat entre el nucli urbà de Ripollet i el Riu Ripoll. Abans de la seva transformació en polígon industrial es tractava d'una antiga verneda i terrenys destinats al conreu de regadiu.

És una àrea amb una topografia pràcticament plana en el sentit transversal i que descendeix lleugerament seguint el curs del riu.

2.4.2. Posició en el nucli urbà.

Entre el riu Ripoll i el teixit residencial de Ripollet s'ha consolidat una extensa àrea industrial en la qual s'implanta la major part de la indústria del municipi. Compren els

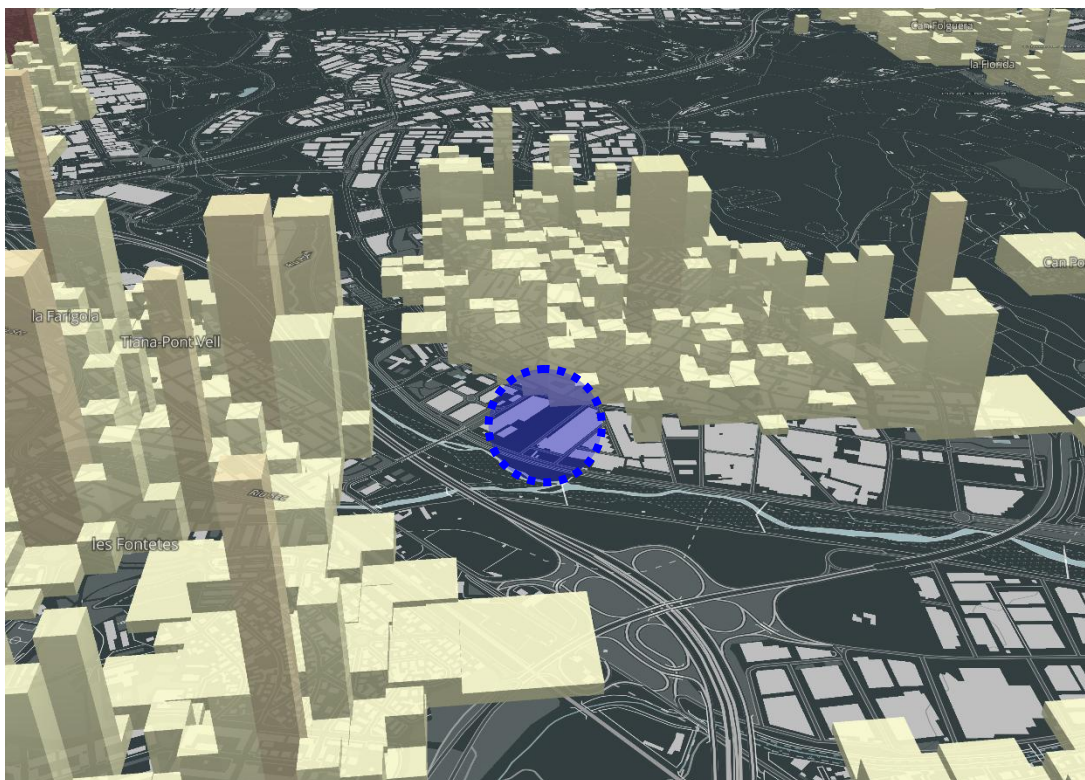
polígons industrials de Can Masachs, Cadesbank i el Cot. L'illa en que es troba l'àmbit de la MP està inserida al centre d'aquesta àrea industrial.



Imatge del Mapa Urbanístic de Catalunya MUC. El símbol ↓ indica la localització de la MP.

El carrer Balmes fa de frontera entre una àrea d'us residencial d'alta densitat i el polígon industrial sobre el qual es delimita l'àmbit de la modificació. Les parcel·les del costat nord del carrer Balmes tenen usos residencials i, sense cap zona de transició, al costat sud del mateix carrer hi ha una àrea d'ús industrial.

La imatge següent mostra la situació de l'àrea industrial interposada entre el nucli residencial i el riu Ripoll.



Imatge que reflecteix dades actualitzades de població (font: betaportal ICGC)

2.4.3. Xarxa viària

L'estructura viària d'aquest sector situat entre el nucli urbà i el riu Ripoll es va configurar sobre els antics camins agrícoles (carrer Molí, carrer del Riu...). Aquesta estructura de vials i l'antiga ubicació d'una indústria química a la parcel·la, han donat lloc a una illa de dimensions molt grans conformada entre el carrer Tarragona, el carrer Balmes, el carrer de Cot i l'Avinguda del riu Ripoll. La forma i dimensió de la illa comporta disfuncions per a la implantació de noves activitats, ja que la xarxa viària crea fronts continus de parcel·les amb una profunditat excessiva.



Vials sense continuïtat



Fronts d'illa



Carrer Tarragona al nord-oest

El carrer Tarragona, situat a l'oest, enllaça amb la riba dreta del riu Ripoll, mitjançant el pont construït l'any 1975, que uneix els municipis de Ripollet i Cerdanyola del Vallès. Es tracta d'un vial d'uns 20 m d'ample, amb tres carrils i doble sentit de circulació, sense espai d'aparcament de vehicles.

L'illa on s'ubica la MP queda deprimida respecte el carrer Tarragona en el primer tram des del pont, i va baixant fins a agafar la cota d'implantació de les edificacions existents. Aquest vial enllaça, a través d'una rotonda, amb el carrer Balmes situat al nord-est.



Carrer Balmes situat al nord-est

El carrer Balmes separa el teixit residencial de Ripollet de la zona industrial situada a la vora del vial del riu Ripoll, servint de circumval·lació al llarg del perímetre d'ambdues zones.

És un carrer comercial d'uns 25 m d'amplada, amb un separador central i dos carrils per cadascun dels sentits de circulació (amb un total de 4 carrils), sense espai d'aparcament de vehicles en el front del PAU "carrer de Cot".

La vorera amb front a l'illa on s'ubica la modificació de PGM és actualment d'uns 2 metres, tot i que el planejament preveu una amplada major quan s'obtingui el sòl qualificat amb la clau 17/5.



Carrer Cot situat a sud-est

El carrer de Cot té aproximadament 14 m d'ample, amb doble sentit de circulació i zona d'aparcament de vehicles en línia a banda i banda. Les voreres tenen uns 2 m d'ample i estan majoritàriament ocupades per escocells i arbres, per la qual cosa són en alguns trams intransitables per als vianants.



Avinguda del riu Ripoll al sud-oest

L'avinguda del riu Ripoll se situa paral·lela al traçat del riu i separa els terrenys industrials dels terrenys conreats a la vora de la pròpia llera del riu. Aquesta avinguda es configura amb dos carrils de circulació (un per cada sentit) i una zona de passeig per a vianants i bicicletes amb paviment de sauló al llarg del riu.



2.4.4. Transport públic

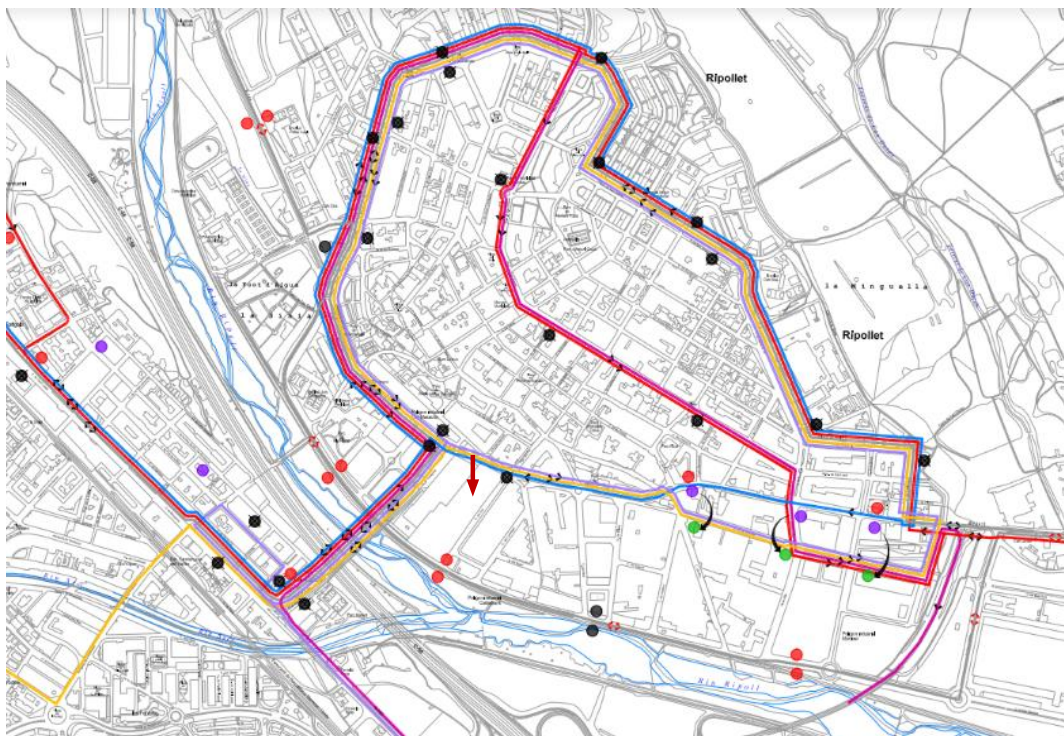
Ripoll no disposa de connexió ferroviària, la parada més propera és a Cerdanyola, el servei de transport públic és l'autobús amb les següents línies:

- * e4 Bus Exprés (Ripollet-Barcelona)
- * B2 Sabadell-Barberà-Cerdanyola-Ripollet
- * B5 Ripollet-Sabadell
- * 620 Ripollet-Montcada-Barcelona
- * 621 Barcelona-Montcada-Ripollet-Polígon Santiga (Barberà)
- * 648 Bellaterra-UAB-Cerdanyola-Ripollet-Montcada
- * 685 Ripollet-Montcada
- * 690 Badalona-Santa Coloma-Montcada-Ripollet-UAB
- * Nit Bus N62 (Barcelona-Ripollet-Cerdanyola-Sant Cugat)

Les línies B2, 620, 621 i N62 tenen parada al front del carrer Balmes a l'alçada de l'àmbit de la MP.

2.4.4. Transport públic i carril bici

Es disposa d'un carril bici paral·lel al curs del riu Ripoll que va de Sabadell a Montcada passant per Ripollet i hi ha planificat un altre carril bici al carrer Balmes

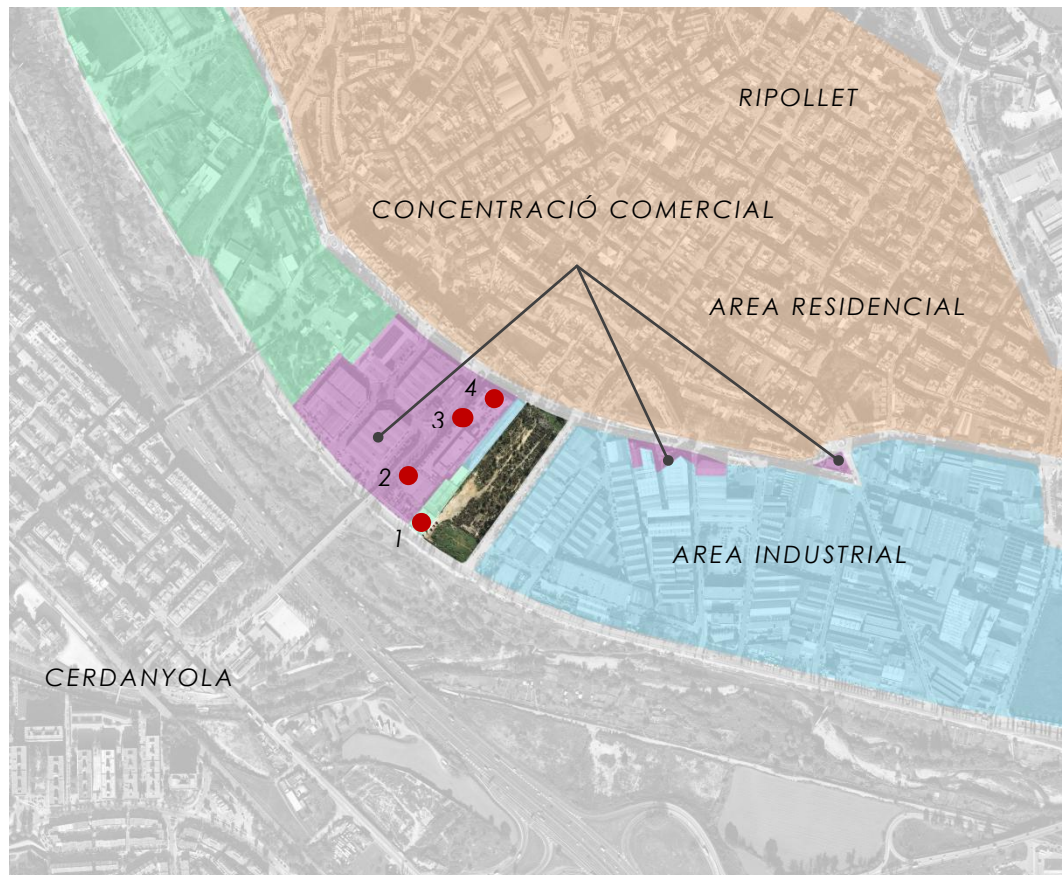


Propostes a la xarxa d'autobús del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de Ripollet . El símbol ↓ indica la localització de la MP.

2.4.5. Característiques de l'entorn.

La meitat de l'illa dins la qual es delimita la MP està inclosa parcialment en la concentració comercial de Ripollet: Polígon Can Masachs i Cadesbank.

L'entorn immediat de l'àmbit subjecte a MP està caracteritzat de la següent manera:



Característiques de l'entorn dels terrenys objectes de modificació de PGM.

- 1 Club de padel
2. Concessionari d'automòbils
3. Club de fitnes
4. Usos comercials

- Al nord de l'àmbit hi ha el carrer Balmes, eix comercial i de confluència de la zona industrial amb el teixit residencial.
- A l'est de l'àmbit hi ha el carrer Cot integrat dins el teixit industrial.
- Al sud de l'àmbit el planejament té front al vial del riu Ripoll.



- A l'oest de l'àmbit hi ha la resta de l'illa ocupada majoritàriament per edificacions que allotgen usos comercials i d'equipament esportiu. Les edificacions d'aquesta illa estan configurades amb volumetries aïllades i sense donar lloc a cap mitgera.



2.4.6. Característiques físiques de les edificacions existents a l'illa afectada per la MP

La MP es delimita sobre una illa on actualment trobem les següents edificacions:

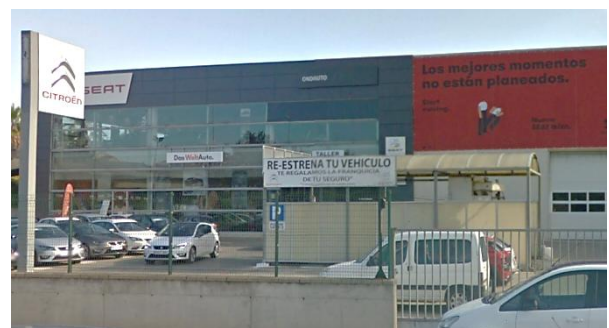
Equipament privat esportiu

Edificació prefabricada de dues plantes que alberga usos de club de pàdel amb un total de 14 pistes: 9 indoor i 5 outdoor en coberta. També disposa de servei de restauració i botiga de material esportiu.



Concessionari vehicles SEAT

Dues naus de planta baixa i pis, amb coberta a dues aigües que alberga usos de concessionari de vehicles.



Establiment comercial

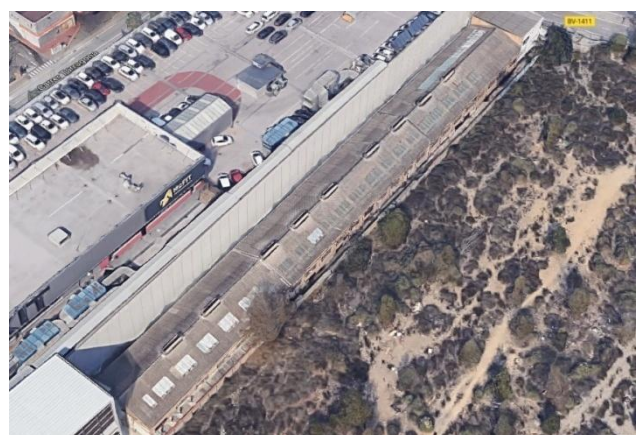
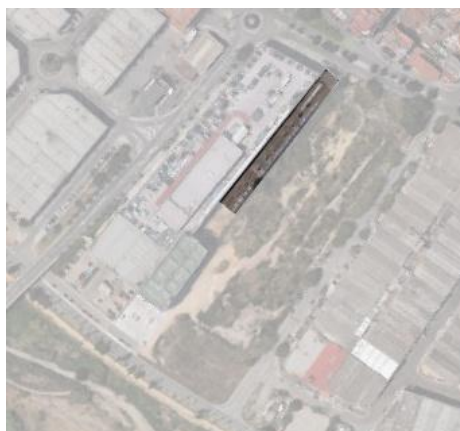
Nau de planta baixa i una planta pis, amb zona d'aparcament a coberta. L'edifici que alberga diferents usos comercials i esportius com el de: concessionari de vehicles, comerç d'articles de la llar o un equipament esportiu en planta primera.



Nau en planta baixa LEHISA

Es tracta de l'única part de l'illa amb ús industrial.

Nau d'una sola planta i coberta a dues aigües en sentit transversal, l'accés es produeix pel carrer Balmes. Alberga una indústria (Lerrasa Hidráulica SA) dedicada al decolletatge i mecanitzat de peces de llautó, que fabrica per a sectors com aigua, gas, calefacció i reg.



2.4.7. Infraestructures existents

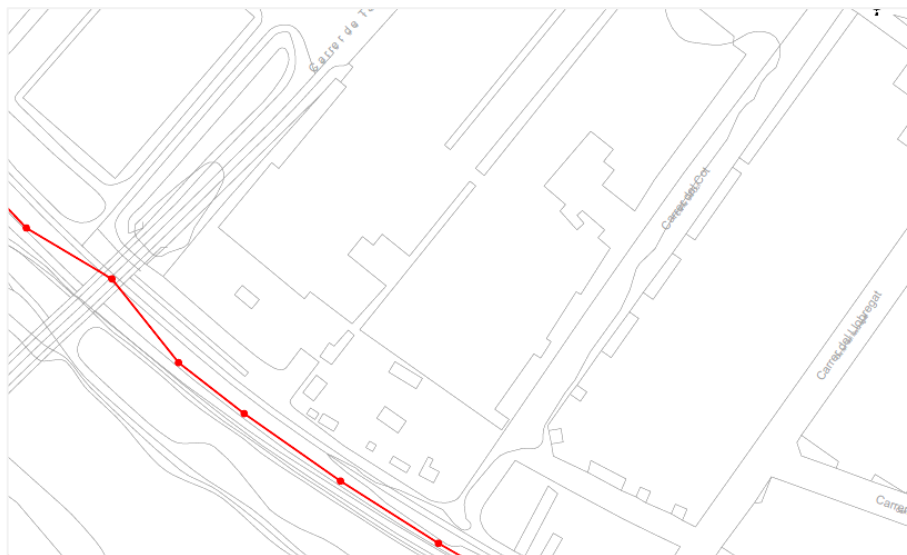
La vialitat inclosa a la MP i el seu entorn té les infraestructures d'urbanització suficients per a la seva extensió dins de l'àmbit d'acord amb el següent detall:

Aigua potable

L'entorn urbà de la MP "carrer de Cot" disposa de xarxa d'aigua potable.

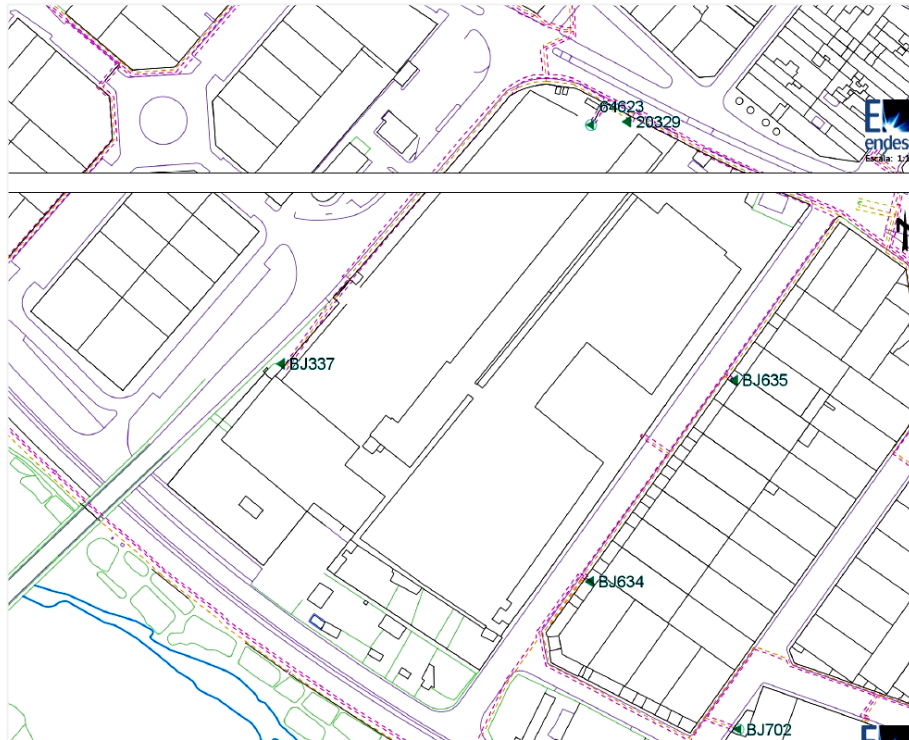
Aigües residuals i pluvials

La informació facilitada per Aigües de Barcelona sobre la xarxa de sanejament defineix el pas d'una conducció de sanejament per l'avinguda del riu Ripoll amb diferents pous de registre.

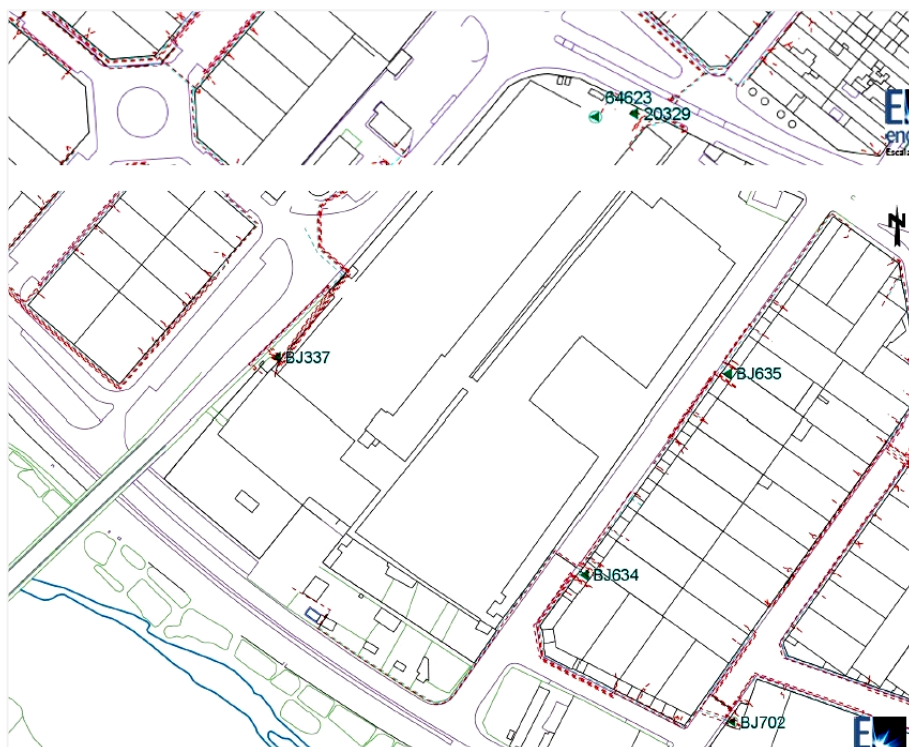


Energia elèctrica

La informació facilitada per la companyia elèctrica Endesa defineix les línies de alta i mitja tensió en l'àmbit, que es realitza amb el següents recorreguts a través de conduccions soterrades:

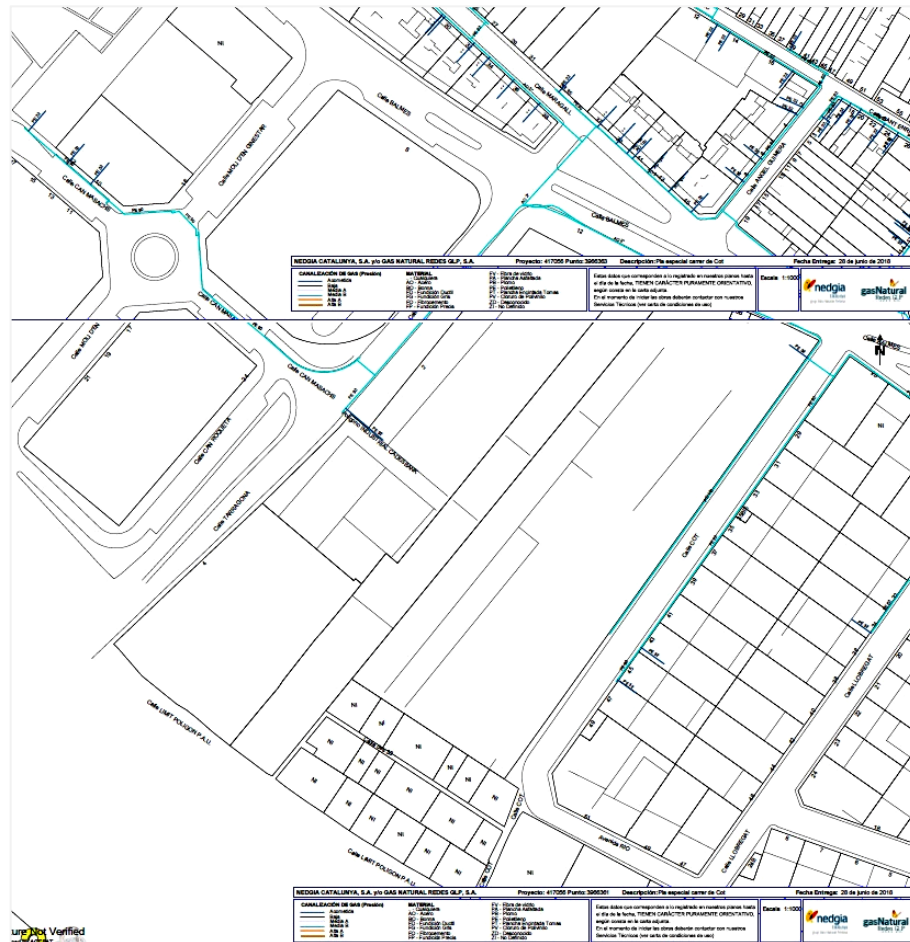


Pel que fa la baixa tensió defineix els següents traçats també soterrats:

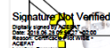


Xarxa de gas

D'acord amb la informació facilitada per Gas Natural Fenosa (Nedgia), el carrer de Cot compta amb una canonada de polietilè de 110 que transcorre per la vorera més pròxima a l'illa que integra la MP. Al front del carrer Balmes la conducció passa a ser d'acer i de 2" segons el plànol següent:



ES disposa de canalitzacions de telecomunicacions als vials de l'entorn de l'àmbit de modificació puntual de PGM d'acord amb els gràfics següents:



3. DIAGNOSI I PROPOSTA DE MODIFICACIO PUNTUAL

3.1. Diagnosi urbanística

De la informació obtinguda en l'apartat d'anàlisi es dedueix la següent diagnosi de la situació urbanística dels terrenys inclosos en la modificació puntual del PGM del carrer de Cot i del seu entorn immediat:

3.1.1. Localització

La localització dels terrenys, molt propers al pont de connexió entre els nuclis urbans de Cerdanyola del Vallès i Ripollet és favorable a la implantació d'activitats d'abast supramunicipal. Aquest potencial ja s'ha concretat amb els equipaments esportius privats i diversos establiments comercials que configuren una àrea urbana destinada amb més intensitat als serveis que a la indústria.

3.1.2. Compatibilitat d'usos

Amb més de 18.000 m², la superfície de la parcel·la objecte de la modificació puntual la converteix en singular i seria apta per a la implantació de grans activitats industrials o logístiques. Però disposar d'una superfície àmplia no és l'únic factor determinant, ja que aquest tipus d'activitat se situen en àrees especialitzades amb bona accessibilitat des de les grans vies de comunicació territorial, condició que també compliria la localització a Ripollet. Tanmateix, la posició en contacte directe amb l'àrea urbana residencial de Ripollet i la progressiva implantació d'usos de serveis a l'entorn són circumstàncies que cal considerar a l'efecte de la possible incompatibilitat d'usos i de la interferència entre la mobilitat que generen els teixits residencials i la dels usos industrials i logístics.

3.1.3. Forma i dimensió de parcel·la

Es constata que la forma i dimensió de la parcel·la única actual, en relació a la vialitat disponible, no facilita la implantació d'activitats diversificades. Amb 70 metres de profunditat de parcel·la des de la façana al carrer de Cot, les parcel·les resultants tindran un fons excessiu que difícilment podrà complir el codi tècnic de l'edificació pel que fa a les condicions d'evacuació en cas d'incendi¹.

¹El Codi tècnic de l'edificació no és d'aplicació als usos industrials, però sí als usos de serveis

Els paràmetres de parcel·lació del planejament vigent (PERI de 1985) són els corresponents a l'edificació entre mitgeres, amb una superfície mínima de 300 m² i una façana mínima de 10 metres. Aquests paràmetres no són coherents amb unes dimensions tant grans d'illa, ja que resultarien parcel·les excessivament allargassades.

3.1.4. Objectius del planejament general al marge esquerre del Riu Ripoll

El "Text Refós de la Modificació del Pla General Metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll", aprovat definitivament per resolució del conseller de Territori i sostenibilitat en data de 6 de febrer de 2014 i 11 de novembre de 2014, publicació al DOGC núm. 6794 de 22 de gener de 2015 tenia com a un dels objectius el següent:

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.

Amb la modificació del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials², realitzada per la per art. 226.1 de la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades

² El DL 1/2009 ha estat modificat per la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic que declara vigent els apartats 3 i 4 de l'article 9 del decret Llei 1/2009; el Decret Llei 7/2014, de 23 de desembre, que deroga la lletra b) de l'apartat 3 i el segon paràgraf de l'apartat 4 de l'art. 9 del Decret Llei 1/2009; la Sentència del Tribunal Constitucional núm. 157/2016 de 22 de setembre, que declara la inconstitucionalitat i nul·litat del Decret Llei 7/2014, de 23 de desembre; i la Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives financeres i del Sector públic.

envasades i sobre emissions de diòxid de carboni, es va incorporar la lletra "j" a l'article 5 amb el següent contingut.

j) **Parcel·la aïllada:** la parcel·la que no té cap llinda comuna amb cap altra parcel·la d'aprofitament privat i que està envoltada, en tot el seu perímetre, per sistemes urbanístics públics.

En conseqüència, a partir del 31 de març de 2017, solament serà possible la implantació d'establiments comercial en grans superfícies al costat sud dels carrers Balmes i Sant Jaume, vials on s'uneixen els usos residencials i els usos industrials, si la localització correspon a parcel·les aïllades de les altres parcel·les mitjançant sistemes urbanístics públics en totes les seves partions.

Aquesta situació no es dona en cap de les parcel·les amb façana al carrer Balmes ni al carrer Sant Jaume, amb la qual cosa ha quedat desvirtuat el sentit de la modificació puntual pel que fa a l'objectiu "a" d'establir i regular l'ús comercial per a les finques que s'emplanten en els carrers Balmes i Sant Jaume en exercici de la potestat prevista en l'article 311.2 de les normes urbanístiques del PGM.

Per tant, amb el planejament vigent (modificació de PGM de 2014) no es pot assolir l'objectiu d'interposar els usos de serveis comercials entre el teixit residencial i l'industrial.

L'article 311.2 de les normes urbanístiques del PGM té el següent contingut:

[...]

2. **Mitjançant un Pla Especial** podrà autoritzar-se l'establiment dels usos següents, en les situacions que s'assenyalen:

a. Podran admetre's els usos comercial, d'oficines, religiós i cultural, recreatiu i esportiu en parcel·les perifèriques de l'àrea industrial, accessibles des de l'exterior d'aquesta, que siguin contigües a zones l'ús principal de les quals sigui el residencial.

b. **S'admetrà la ubicació d'establiments comercial en grans superfícies en parcel·les que constitueixin illes completes amb front a carrers de capacitat suficient.**

El Pla Especial regularà les condicions, accés 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.

[...]

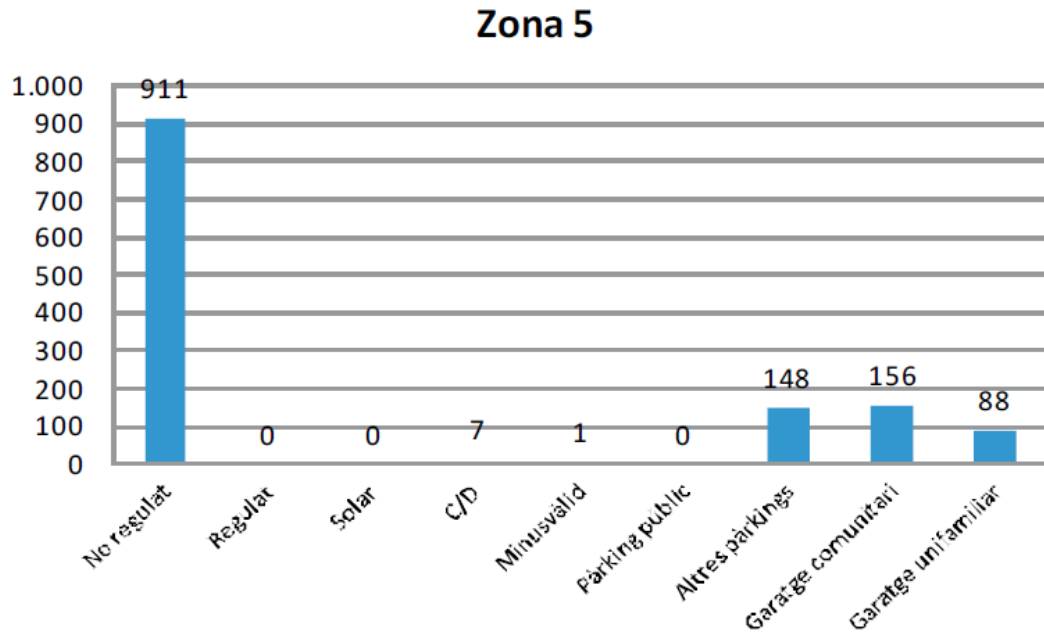
Amb l'aprovació de la modificació de PGM de 2014 s'obtenia la possibilitat d'implantació d'establiments directament sense necessitat de redactar el Pla especial previst a l'article 311 del PGM, ni era necessari que s'haguessin d'implantar en parcel·les que constituïssin illes completes ja que es delimitaven gràficament els àmbits en els que es podien implantar els usos comercials.

Amb la modificació de la legislació sectorial de comerç l'any 2017, les parcel·les del costat sud dels carrers Balmes i Sant Jaume han de ser forçosament aïllades. Conseqüentment, actualment queda impossibilitada del tot la implantació dels usos comercials que es volien facilitar a la modificació de PGM de 2014.

Mantenir els objectius del Planejament general de 2014 a Ripollet i respectar la regulació sectorial, en el sentit d'aïllar els usos comercials en format gran de la resta d'usos, es pot assolir a través de la implantació de nous sistemes, ja sigui nova vialitat, aparcament, zones verdes etc., recuperant la possibilitat de definir nous sistemes a través d'aquesta modificació puntual i dels futurs Plans de millora urbana que s'escaigui tramitar.

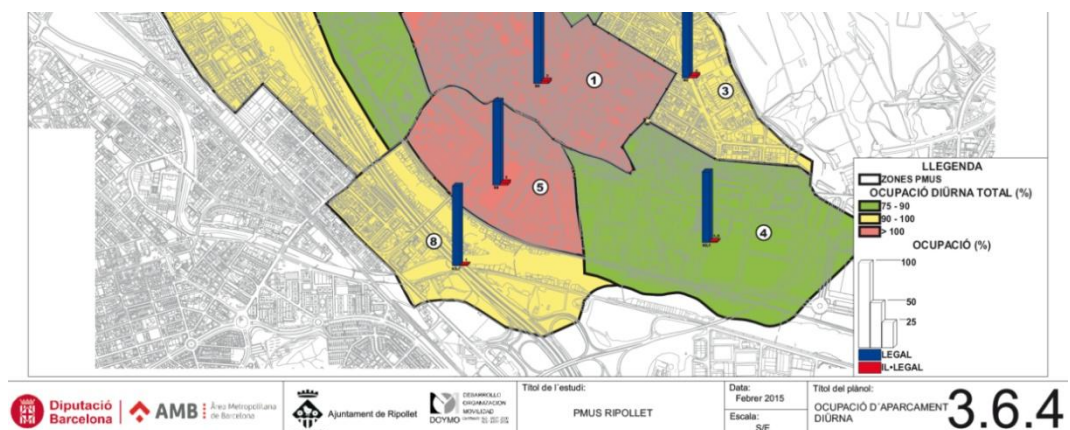
3.1.5. Aparcament

El Pla de mobilitat urbana sostenible de Ripollet ha analitzat la situació dels aparcaments al municipi. En concret, a l'àrea urbana en que s'inclou la parcel·la objecte de la modificació puntual de PGM s'han comptabilitzat els següents aparcaments:



Per la seva funció de via primària en la que s'escau prioritzar la fluïdesa del trànsit, bona part del carrer Balmes i l'avinguda del Riu Ripoll no reserven espai per aparcament. La plaça del riu Ripoll, a l'alçada de l'IBIS, té un aparcament, però la distància a l'àmbit de la modificació puntual fa que quedi fora de la seva àrea d'influència. El costat nord del carrer de Cot té un aparcament en línia sense senyalitzar d'uns 250 m de longitud. Aplicant una longitud mitjana de 5,50 metres resulta una capacitat de 45 vehicles.

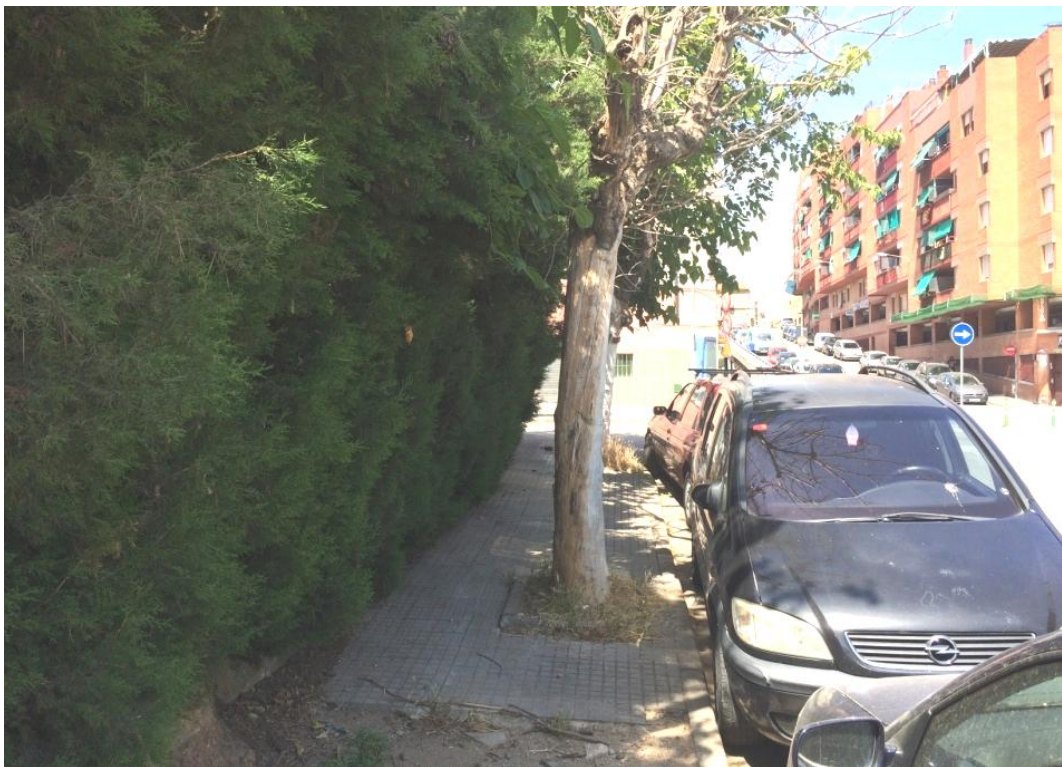
El Pla de mobilitat urbana sostenible de Ripollet determina per aquesta àrea urbana (identificada amb el núm. 5) una ocupació diürna d'aparcament del 100% d'acord amb el plànol següent:



L'entorn urbà és deficitari en aparcaments a la via pública. Aquest dèficit ha comportat l'ocupació espontània de part de la finca per vehicles aparcats. És de preveure que aquest dèficit d'aparcament s'incrementarà en el moment en que s'implantin activitats en els més de 18.000 m² de parcel·la disponibles. En conseqüència és necessari incrementar l'oferta d'aparcament.

3.1.6. Accessibilitat per a vianants

Les condicions d'accessibilitat per a vianants són deficitàries fins al punt de que en el carrer de Cot les persones no tenen més alternativa que la de caminar per la calçada de vehicles. Els principals obstacles són els arbres que ocupen la totalitat de les voreres d'amplada insuficient.



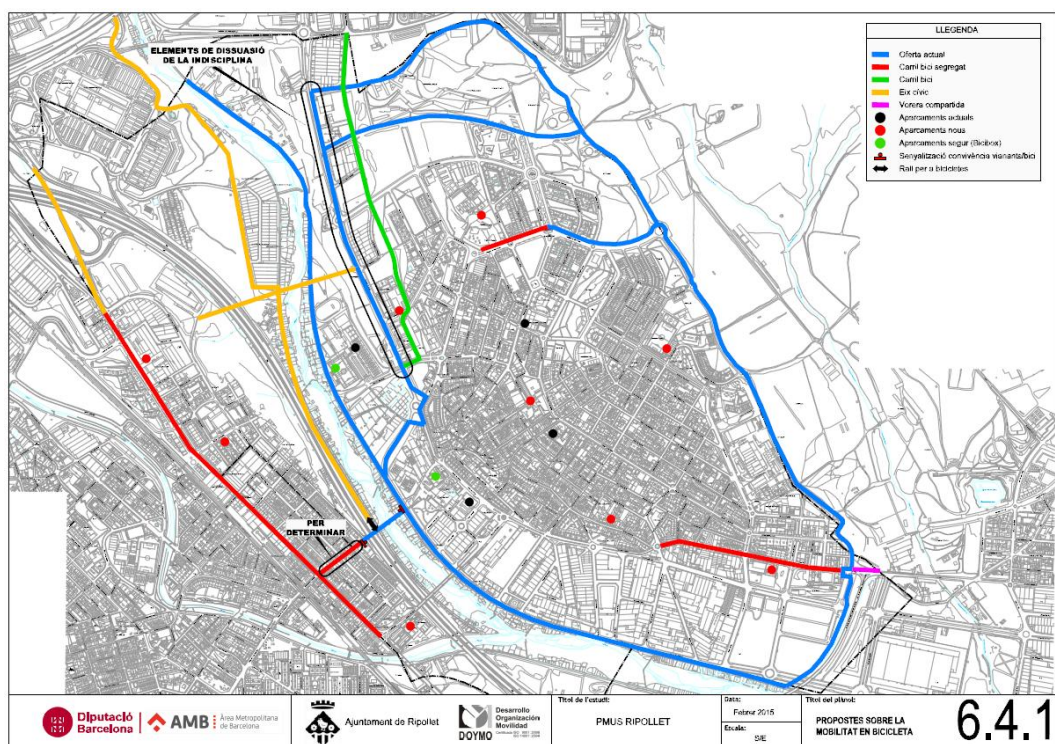
Un altre punt singular a corregir és la vorera deprimida i d'amplada insuficient a la cantonada sud entre el carrer de Cot i el carrer Balmes.



3.1.7. Itineraris de bicicletes

Als darrers anys Ripollet ha desenvolupat una xarxa de carrils ciclables que fonamentalment pretén connectar externament el nucli urbà, mentre que a l'interior del nucli l'oferta és molt reduïda. El carril bici de major entitat és el que transita paral·lel al costat esquerre del Riu Ripoll que connecta amb els Municipis de Montcada i Reixac i Barberà del Vallès.

El Pla de mobilitat urbana sostenible de Ripollet realitza les següents propostes sobre els itineraris de bicicletes al municipi:



Malgrat identificar el dèficit de carrils ciclables a l'interior del nucli, el Pla no proposa cap connexió entre el centre urbà i el carril paral·lel al Riu Ripoll. La modificació puntual del PGM és una oportunitat per a generar els espais públics que possibilitin aquesta connexió transversal com a mínim fins al carrer Balmes que és el límit del teixit residencial.

3.2. Objectius de la modificació puntual. Interès públic.

Els objectius de la modificació puntual del PGM "Carrer de Cot" de Ripoll sobre els quals recau el seu interès públic són els següents:

- Donar compliment i fer possible la iniciativa municipal, que va promoure la Modificació Puntual del any 2014, amb l'objectiu de facilitar la implantació d'activitats a través de la millora de les condicions d'entorn de les parcel·les.
- Restituir els objectius d'interès públic que varen motivar la modificació que es va promoure per part del Ajuntament a l'any 2014, per tal de facilitar la implantació de usos comercials al frontal dels carrers Balmes i Sant Jaume; Aquesta modificació va quedar sense contingut real amb motiu de la incorporació de la definició del concepte "parcel·la aïllada" en la modificació de la legislació sectorial comercial.

- Adaptar el planejament urbanístic a la legislació sectorial de comerç, la qual exigeix que els usos comercials externs a la TUC en carrers confrontants s'implantin en parcel·les aïllades. Pel que fa al nou polígon d'actuació urbanística, la modificació puntual proposa una nova ordenació separant els usos comercials de la resta de la zona industrial, interposant entre uns i altres vialitat pública i aparcaments. Sense aquesta modificació solament es viable la reimplantació d'usos industrials sobre les finques del costat sud dels carrers Balmes i Sant Jaume, retornant a la incompatibilitat amb els usos residencials al costat oposat del carrer.
- Fer coherent el planejament de Ripollet amb el del PGM per a la resta de municipis, recuperant la possibilitat de que en les "àrees de concentració comercial" a què fa referència la modificació de PGM'14, es pugui definir mitjançant un PMU una vialitat i aparcaments públics addicionals necessaris per a garantir la mobilitat dels nous usos comercials, tal com es preveu l'art. 311 del PGM.
- Concentrar les activitats compatibles amb l'habitatge als carrers Balmes i Sant Jaume per assolir una transició d'usos entre les àrees residencials i les industrials, eliminant la coexistència en un mateix vial d'usos incompatibles.
- Millorar les condicions de seguretat i de protecció contra incendis de les activitats existents a l'entorn immediat i de les noves que s'implantin a l'àmbit, ja que de l'ordenació actual resulta una illa de dimensions molt grans, amb una profunditat edificable excessiva, i actualment no es garanteix la protecció de les façanes dels edificis amb hidrants ni l'accés als serveis d'extinció.
- Incrementar la dotació d'aparcaments en sòl públic al servei de l'àrea urbana immediata, corregint el dèficit actual.
- Millorar l'accessibilitat de vianants de la urbanització.
- Millorar la seguretat i salubritat pública afectades per l'estat d'abandonament actual de la finca.
- Possibilitar l'ampliació de la xarxa de carril bici connectant el carril intermunicipal de la riba esquerra del riu Ripoll amb el nucli urbà de Ripollet al nord del carrer Balmes.

- Reactivar una àrea amb potencial a nivell comercial i de serveis amb la implantació de una nova zona d'aparcament i una millor vialitat i viabilitzar un més àgil desenvolupament urbanístic de la finca, que en l'actualitat es troba paralytitzat de facto. Així doncs, aquesta modificació facilitarà l'execució immediata de les obres de construcció, amb el consegüent desenvolupament urbanístic de la finca.

Com a conseqüència de tot l'anterior, els interessos públics i privats son àmpliament concurrents en la proposta de la modificació del PGM que es proposa

3.3. Àmbit.

Pel que fa a la nova ordenació de sistemes, l'àmbit de la modificació puntual coincideix amb la delimitació del nou PAU "carrer de Cot". Aquest àmbit té una superfície de 19.242,66 m² i comprèn la finca registral 2014 IDUFIR 08075000249911, propietat de Nou Centre d'Aro S.A., les finques expropiades o cedides a l'ajuntament de Ripollet, així com els espais de voreres i vialitat confrontants pendents de completar la urbanització al carrer Balmes, de Cot i avinguda del Riu Ripoll.



Ortofotomapa actual amb la delimitació de l'àmbit de la MP "carrer de Cot"

3.4. Criteris de l'ordenació proposada de la modificació puntual

3.4.1. Millora de les condicions d'entorn de les parcel·les.

La millora de les condicions d'entorn de les parcel·les s'assoleix amb l'obtenció de noves façanes a vial, tant per a les finques externes a l'àmbit que ja contenen edificacions i activitats com per a les parcel·les edificables que resultaran del desenvolupament del nou PAU que es delimita amb la MP.

Disposar de més perímetre de façana a carrer permet:

- Obtenir parcel·les amb més d'una façana
- Que la geometria resultant sigui més regular
- Evitar la desproporció entre amplada i profunditat.

3.4.2. Millora de les condicions de seguretat i de protecció contra incendis de les activitats que s'implantin.

A més de les millores funcionals, la nova vialitat proposada, també aporta una major seguretat, ja que es facilita la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis i es redueixen les distàncies, des dels orígens d'evacuació a l'interior dels locals fins a la via pública. Aquesta millora de la seguretat no solament afecta a les finques dins de l'àmbit sinó que s'estén a les finques externes en que hi ha implantades edificacions i activitats, que ara també seran més accessibles.

Pel que fa a les característiques dels vials, la proposta compleix les determinacions dels següents textos legals³:

- Condicions de l'apartat A de l'annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004).
- Reial decret 314/2006, de 17 de març, per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. Document bàsic SI 5. Seguretat en cas d'incendi. Intervenció dels bombers.

³ El projecte d'urbanització tindrà en compte, en el seu cas, la normativa que la modifiqui o substitueixi

3.4.3. Incrementar la dotació d'aparcaments en sòl públic i privat.

Per a reduir el dèficit d'aparcament de l'àrea urbana és necessari reservar sòl per a aparcaments en sòl públic. La disposició d'aquests aparcaments serà preferentment en àrees especialitzades, de tal manera que les maniobres d'aparcament no interfereixin la circulació de vehicles en els vials.

Les característiques dels aparcaments compliran les determinacions dels textos legals següents⁴:

- Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.
- Compliment de l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

Complementant als aparcaments públics s'amplia la part de zona industrial que solament pot tenir usos subsidiaris dels usos principals (nova subclau 22a-n1/R), amb la finalitat de que hi hagi una major proporció d'espais privats no edificables que es puguin destinar a aparcament.

3.4.4. Millorar l'accessibilitat de vianants.

Les característiques del itineraris de vianants compliran les determinacions dels textos legals següents⁵:

- Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.
- Compliment de l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

Per adequar els espais públics a la major aflluència de persones a peu a l'àrea de concentració comercial al carrer Balmes, es preveurà l'eixamplament de la vorera del carrer de Cot i la modificació de la vorera a la cantonada sud entre el carrer de Cot i el carrer Balmes.

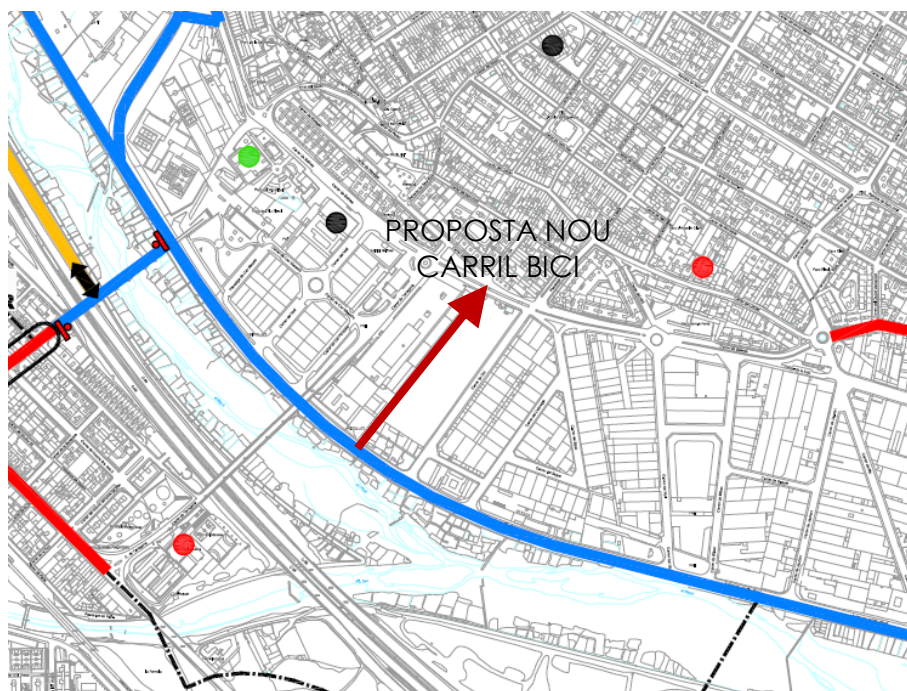
⁴ El projecte d'urbanització tindrà en compte, en el seu cas, la normativa que la modifiqui o substitueixi

⁵ El projecte d'urbanització tindrà en compte, en el seu cas, la normativa que la modifiqui o substitueixi

3.4.5. Possibilitar l'ampliació de la xarxa de carril bici connectant el carril intermunicipal de la riba esquerra del riu Ripoll amb el nucli urbà de Ripollet.

Per a facilitar la mobilitat sostenible i l'ús de lleure de l'itinerari de bicicletes del riu Ripoll és convenient fer més permeable la zona industrial que s'interposa entre el teixit residencial i el riu, on no hi ha actualment recorreguts transversals habilitats.

L'obertura d'una nova vialitat pot ser la solució òptima a la necessitat d'espai per a aquest carril sense afectar a la vialitat existent ni introduir el transit de bicicletes en els carrers amb trànsit industrial (el nou carrer tindrà un caràcter menys industrial i més cívic de connexió entre el teixit urbà i els equipaments esportius i el passeig del Riu Ripoll).



Amb el nou tram de carril bici, prolongat fins al costat nord del carrer Balmes, on hi ha el teixit residencial, es podrà donar compliment l'article 9.3.b) ap.3 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'Ordenació dels equipaments comercials que determina que l'establiment comercial ha de localitzar-se en parcel·la aïllada, amb accés principal des del carrer perimetral a la TUC, i que aquest carrer ha de donar continuïtat o complementar la xarxa principal del municipi i facilitar la connexió urbana per a vianants i bicicletes des de la zona residencial confrontant

3.4.6. Adaptar el planejament urbanístic a la legislació sectorial de comerç

L'article 9 del decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'Ordenació dels equipaments comercials estableix la localització i ordenació de l'ús comercial, de tal manera que els mitjans establiments comercials i els grans establiments comercials només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Excepcionalment estableix que es poden implantar també fora de la trama urbana consolidada quan compleixin totes i cadascuna de les condicions següents:

- 1) *L'emplaçament ha d'estar situat en **continuïtat física amb el teixit urbà residencial**, que configura la TUC, sense que pugui estar separat d'aquesta per cap barrera física no permeable significativa.*
- 2) *El planejament urbanístic ha d'admetre l'ús comercial amb caràcter dominant o principal en la parcel·la on es vol implantar l'establiment comercial.*
- 3) *L'establiment comercial s'ha de **localitzar en parcel·la aïllada** amb accés principal des del carrer perimetral a la TUC. Aquest carrer ha de donar continuïtat o complementar la xarxa viària principal del municipi i **facilitar la connexió urbana per a vianants i bicicletes des de la zona residencial confrontant**.*
- 4) *L'establiment comercial ha d'estar a una **distància inferior a 200 metres**, respecte de l'entrada principal, **d'una parada de transport públic urbà** integrat en la xarxa municipal o s'ha de preveure la instal·lació de parades, terminals o estacions per atendre els fluxos de públic previsibles.*

Actualment, cap de les parcel·les del costat sud del carrer Balmes compleix íntegrament les condicions de l'article 9 del D.L.1/2009. Amb aquesta incompatibilitat entre el planejament urbanístic vigent i les condicions de la legislació sectorial de comerç, queden desvirtuats els objectius principals de la modificació de PGM'14 i, per tant, ara només es possible la reimplantació d'usos industrials a les parcel·les al costat sud dels carrers Balmes i Sant Jaume, confrontant-los als usos residencials existents a nord, sense la possibilitat d'establir una transició de teixits urbans a base d'interposar els usos comercials entre uns i altres.

Per a resoldre aquesta problemàtica, i restablir el règim d'usos de la modificació de PGM'14, es proposa per al PAU "Carrer de Cot" fixar una nova ordenació de la que resultaran dues illes separades per un espai públic destinat a aparcament i per la superfície incorporada a la nova subclau 22a-n1/R; d'aquesta manera queda separada la zona d'usos comercials amb front al carrer Balmes, on hi ha el teixit residencial, de la resta de la zona industrial.

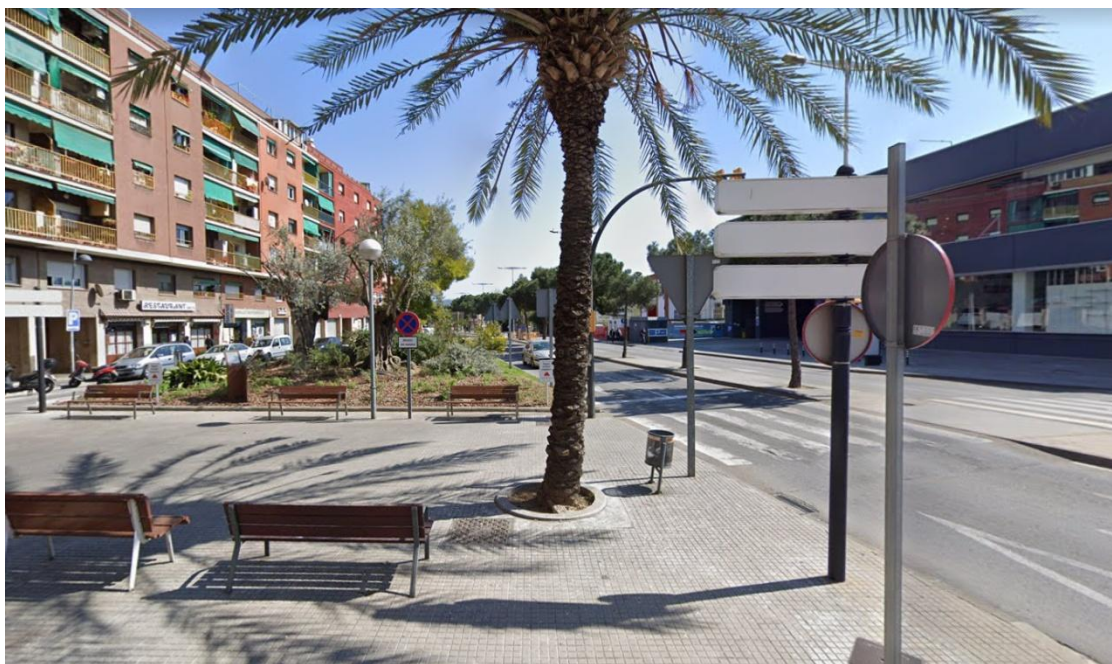
Tanmateix, la nova cessió d'espais destinats a vialitat pública també té com a conseqüència una millora de l'accessibilitat i la dotació d'aparcament.

La nova vialitat ha de permetre, addicionalment, la implantació del carril bici connectant el que discorre longitudinalment al passeig del Riu Ripoll amb el costat nord del carrer Balmes, on hi ha el teixit residencial .

La nova ordenació proposada és coherent amb el PGM anterior a la modificació de 2014 (era possible la implantació d'usos comercials mitjançant l'aprovació d'un Pla especial al mateix temps que es definís una nova vialitat), amb la pròpia modificació de PGM'14 i amb la legislació sectorial ja que s'assoliran totes les condicions de l'article 9 del D.L.1/2009:

- Els usos comercials previstos se situen en continuïtat física amb el teixit urbà residencial, que configura la TUC, sense que estiguin separats per cap barrera física no permeable significativa. Efectivament, el carrer Balmes és una via urbana completament accessible a les persones. Les imatges següents mostren les característiques del carrer.





A l'esquerra de les imatges es veu el teixit residencial i a la dreta les parcel·les de la zona industrial. Entre un i altres el carrer està completament urbanitzat i adaptat per a l'ús dels vianants.

- El planejament urbanístic vigent (modificació de PGM'14) ja admet l'ús comercial independent en la parcel·la on es vol implantar l'establiment comercial, sense que hagi de ser subsidiari de cap altre ús.
- Amb les noves cessions de sistemes (vial i aparcament) la parcel·la on el planejament preveu l'ús comercial adquireix la condició de parcel·la aïllada i té accés principal des del carrer Balmes (carrer perimetral a la TUC). El carrer Balmes donar continuïtat la xarxa viària principal del municipi i facilita la connexió urbana per a vianants i bicicletes des de la zona residencial confrontant, ja que el carril bici proposat connecta els dos costats del carrer.
- La parcel·la amb front al carrer Balmes està a una distància inferior a 200 metres, d'una parada de transport públic urbà integrat en la xarxa municipal, ja que just al davant de la parcel·la hi ha la parada d'autobús de les línies 620, B2 i N62 en els dos sentits de circulació del carrer Balmes



En el cas concret de la parcel·la única actual situada a la cantonada entre el carrer Balmes i el carrer de Cot, la nova ordenació i la definició de la vialitat queda determinada directament per la modificació de PGM, sense necessitat de redactar un PMU. La gestió urbanística, que permetrà la transformació dels terrenys amb la cessió i urbanització dels sistemes, quedarà garantida amb la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística.

Per altra part, és necessari evitar restriccions innecessàries a la implantació de noves activitats. En aquest sentit, l'establiment d'una zonificació amb limitacions d'usos diferents dins d'una mateixa finca, en funció de la seva proximitat als carrer Balmes i Sant Jaume, té el seu origen en voler acostar els establiments comercials al teixit residencial al qual donaran servei. Aquesta possibilitat també està prevista al PGM quan al seu article 311 indica que s'admeten els establiments comercials "en parcel·les perifèriques de l'àrea industrial, accessibles des de l'exterior d'aquesta, que siguin contigües a zones l'ús principal de les quals sigui el residencial". Tanmateix, volent regular la posició d'aquestes edificacions, la normativa del PGM'14 podria impedir que hi hagués altres espais complementaris sense edificació, com l'aparcament, àrees de lleure associades als establiments, etc... que sense

comportar major dimensió de l'establiment comercial, ni més superfície de sala de venda, el dotessin de major equipament complementari al servei dels clients. En aquest sentit, es proposa clarificar:

- Que és a les àrees identificades gràficament dels plànols 6.1, 6.2, 6.3 i 6.4 on s'han d'implantar forçosament els edificis si es destinen a usos comercials. Amb aquesta condició es garantirà que els establiments seran fàcilment accessibles per als residents de l'àrea urbana confrontant.
- Per a facilitar la interpretació de la normativa en finques o parcel·les de dimensions superiors a de l'àrea identificada gràficament dels plànols 6.1, 6.2, 6.3 i 6.4, es clarifica que el sostre edificable màxim destinat a ús comercial és el que resulta d'aplicar l'edificabilitat de 2 m²st/m² exclusivament a la superfície de l'àrea identificada gràficament dels plànols 6.1, 6.2, 6.3 i 6.4.
- Que si la finca o parcel·la té una dimensió major a la de l'àrea identificada gràficament dels plànols 6.1, 6.2, 6.3 i 6.4, els usos comercials de la part externa solament poden ser subsidiaris o complementaris de l'edificació principal (aparcament, lleure, parc infantil, etc.), o altres establiments comercials singulars.

3.5. Característiques de la proposta.

3.5.1. Característiques del nou vial.

Es proposa un nou vial de connexió entre el carrer Balmes i l'avinguda del Riu Ripoll adossat al límit oest de la parcel·la. Aquesta posició ofereix la possibilitat de dotar de nous accessos i evacuacions a les finques confrontants fora de l'àmbit, facilita la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis i les separa de les noves parcel·les resultants a l'interior del Polígon d'Actuació Urbanística. El resultat és una millora substancial de la funcionalitat i de la seguretat. Així també aporta una nova vialitat que millorarà la mobilitat i l'enriquiment social i econòmic del entorn.

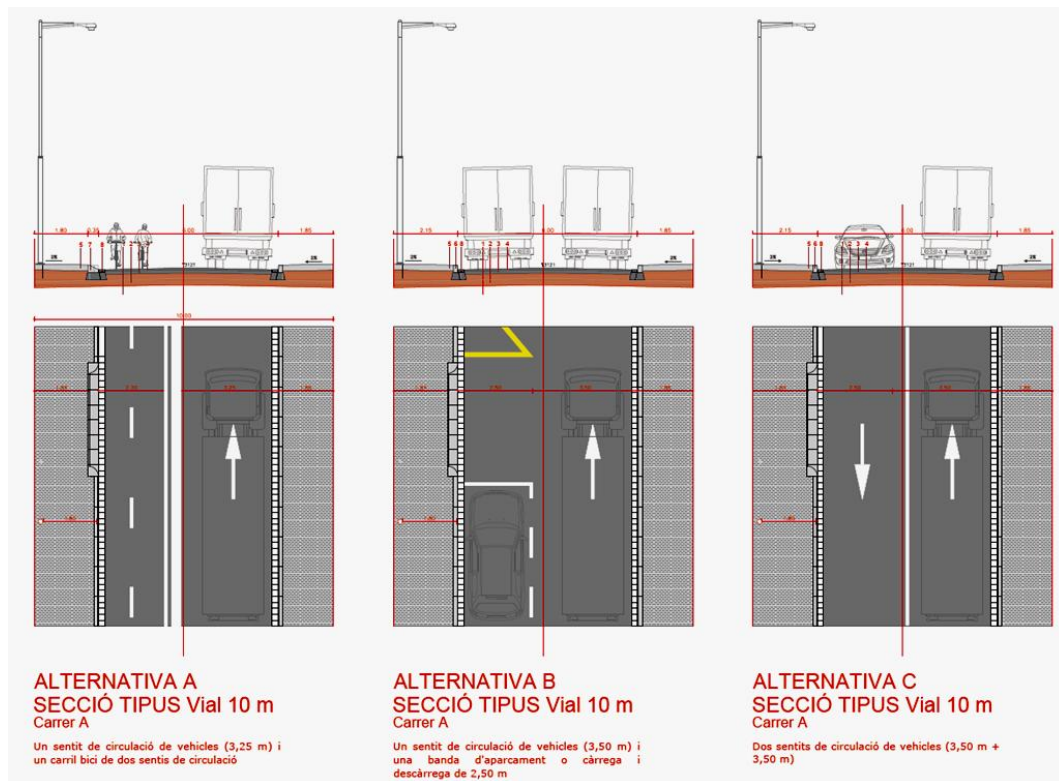


Espai on es proposa el nou vial a l'interior de la parcel·la

Les dues finques que obtindran nova façana a vial no presenten parets adossades a les partions sinó que estan reculades. Per tant, amb l'obertura del vial no es generaran mitgeres vistes. Aquest nou vial, tal com s'ha manifestat comporta una millora en dites instal·lacions ja existents en el sentit de dotar-les de millora evacuació i seguretat a la vegada que en millorarà el seu entorn i futura viabilitat econòmica del desenvolupament. Les imatges següents mostren l'estat actual d'aquests laterals, en les que o bé hi ha un tractament de façana o bé s'interposa un pati privat entre el límit de finca i l'edificació:



L'amplada que es proposa al vial és de 10 metres. Aquesta amplada permet diverses alternatives per a la distribució de l'espai d'acord amb els esquemes següents:



- L'alternativa A consistiria en implantar un carril bici de dos sentits i un carril de circulació de vehicles en sentit únic. Amb aquesta opció la urbanització del vial no comporta increment de places d'aparcament
- L'alternativa B consistiria en disposar una línia d'aparcament i un carril de circulació de vehicles en sentit únic.
- L'alternativa C permetria dos carrils de circulació de vehicles.

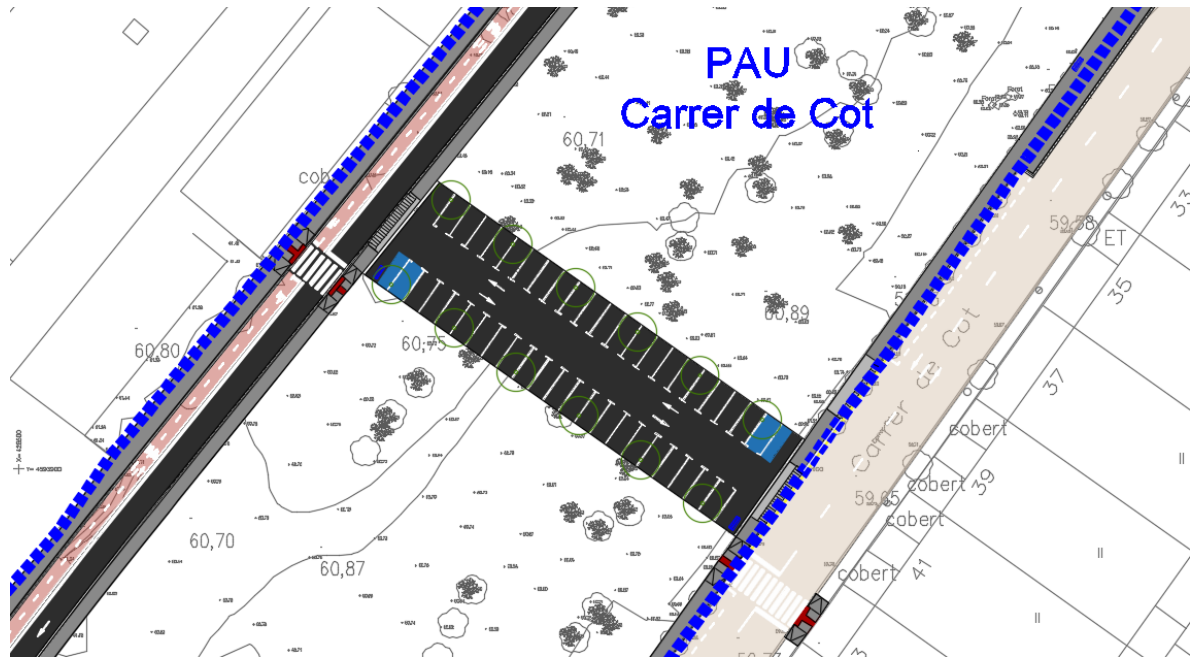
De les tres alternatives, l'escollida per a desenvolupar al projecte d'urbanització és la A, que permet la implantació d'un carril bici.

Es proposa una secció amb una amplada de vorera desigual per a facilitar la instal·lació de les columnes d'enllumenat públic a un sol costat. Amb aquesta solució es garanteix a les dues voreres el pas lliure mínim de 1,80 m que s'exigeix a l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

3.5.2. Característiques de l'àrea d'aparcaments de vehicles

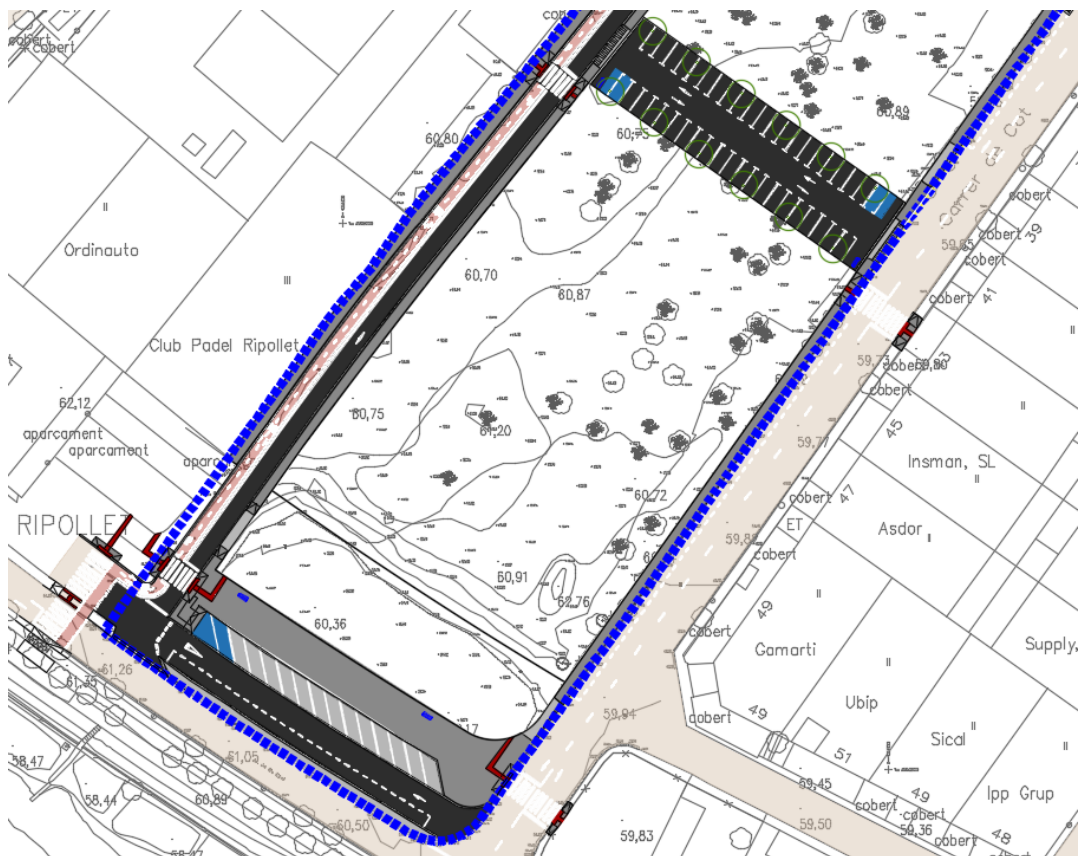
Es proposa una àrea d'aparcaments de vehicles amb accés dels del carrer de Cot i des del vial de nova obertura.

Les dimensions d'aquest espai permeten l'aparcament en bateria en dues línies, resultant un nombre de places de 44 vehicles, dues de les quals serien adaptades.



Aparcaments de nova creació

A més de les places d'aparcament de nova creació, l'ordenació de l'espai de vialitat lateral a l'avinguda del Riu Ripoll permet obtenir 22 places d'aparcament addicionals amb maniobra des de la calçada lateral.

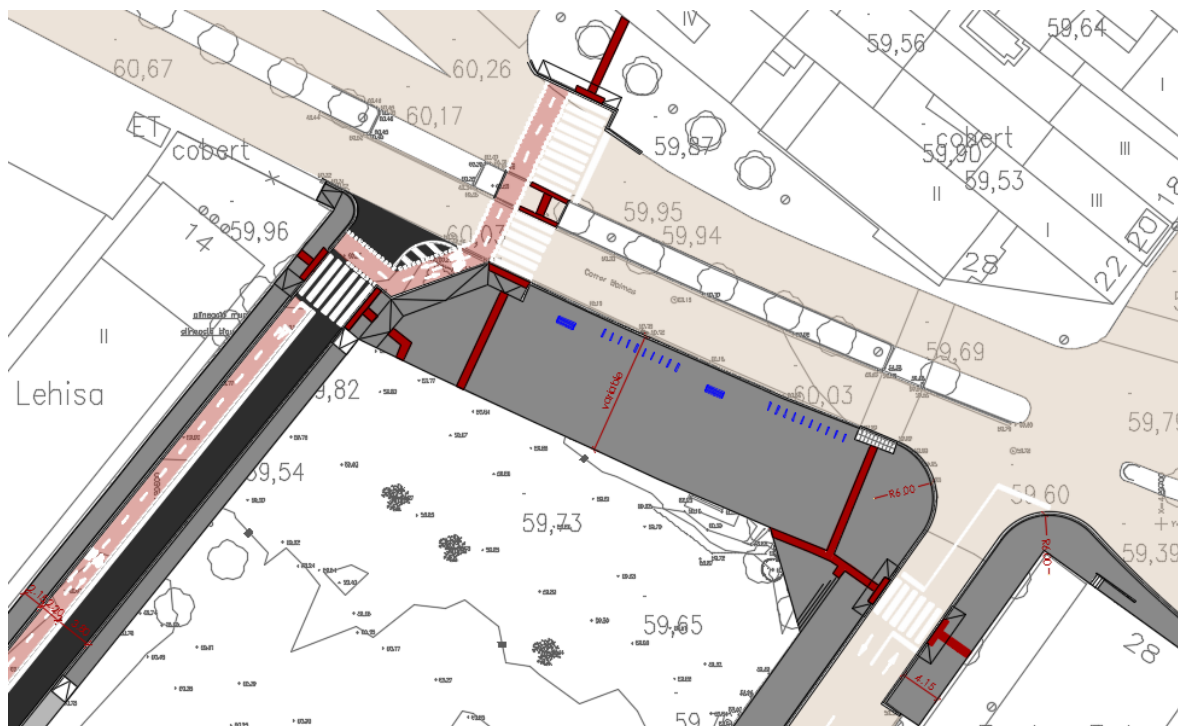


L'increment d'aparcament en espais públics és de 66 places entre els dos espais que específicament es destinen a aquest ús.

3.5.3. Actuacions de millora de la mobilitat de vianants

La millora de la mobilitat de vianants comprèn dues actuacions al carrer de Cot, en la zona de contacte amb el carrer Balmes:

- L'ampliació de la vorera en el front del carrer Balmes.
- La rectificació, fora de l'àmbit, de la vorera deprimida a la cantonada sud entre els carrers de Cot i Balmes.



Millora de l'accessibilitat de vianants a l'extrem nord de la MP

Amb aquestes dues actuacions es resoldran els dèficits d'accessibilitat que afecten als vianants.

3.6. Quadres de superfícies de la modificació puntual

La modificació puntual de PGM incrementa la superfície destinada a vials i aparcaments reduint la zona d'aprofitament privat corresponent a les claus 22a/1/R i 22a-n/R.

El "Text Refós de la Modificació del Pla General Metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll" del any 2014 tenia com a finalitat principal possibilitar la implantació de usos comercials a la façana dels carrers Balmes i Sant Jaume.

Amb la present modificació es redueix la superfície d'aprofitament privat, implantant nous sistemes públics per tal de obtenir una parcel·la que confronti a les quatre façanes amb sistemes. Pel que amb la present modificació el resultat en quan a ordenació serà tenir una parcel·la confrontant al carrer Balmes amb quatre cares a sistemes que en permeti la implantació del us comercial.

El resultat de la nova ordenació és el del quadre següent:

CARACTERÍSTIQUES MODIFICACIÓ PGM "Carrer de Cot" RIPOLLET

PGM vigent						PAU "Carrer de Cot"					
clau		superfície m2	%	índex	m2st	clau	superfície m2	%	índex	m2st act.	
àmbit		19.242,66	100,00%			àmbit	19.242,66	100,00%			
sistemes		3.016,69	15,68%			sistemes	6.279,45	32,63%			
Vials PGM	17/5	612,82	3,18%			17/5	612,82	3,18%			
	5	2.404	12,49%			SX	4.743,45	24,65%			
						SXa	923,18	4,80%			
zones		16.225,97	84,32%		29.893,00	zones	12.963,21	67,37%		18.681,04	
Industrial	22a/1/R	11.747,90	61,05%	2,0	23.495,80	22a/1/R	5.861,70	30,46%	2,0	11.723,40	
		3.198,60	16,62%	2,0	6.397,20		3.198,60	16,62%	2,0	6.397,20	
Industrial	22a-n/R	1.279,47	6,65%	0,0	0,00	22a-n/R	1.100,72	5,72%	0,0	0,00	
Industrial	22a-n1/R	0,00	0,00%	0,0	0,00	22a-n1/R	2.802,19	14,56%	0,2	560,44	

La reducció del sòl de parcel·la i el manteniment del sostre màxim queda compensat per la millora de les condicions d'entorn de les parcel·les.

3.7. Normativa

La normativa de la modificació puntual defineix un nou PAU "Carrer de Cot", crea una nova subzona 22a-n1/R i modifica els articles 6 i 12 de la modificació de PGM de 2014 per a retornar el règim de l'ús esportiu al genèric del PGM, per a fer coherent el planejament amb la legislació sectorial i també per a clarificar l'aplicació de la normativa.

Les ordenances reguladores de la zona industrial (clau 22a-n), es varen establir a la modificació de PGM'04 de la següent manera:

1. No podran instal·lar-se en aquestes terrenys activitats independents de les que es desenvolupen en la parcel·la industrial confrontant, ni tampoc ser objecte de parcel·lació independent. Només s'admeten ampliacions o millores de les activitats existents o futures que hi hagi a les finques confrontants.

2. No s'admeten noves construccions industrials,

3. S'admeten les següents instal·lacions:

Aparcaments vinculats a les indústries a les que pertanyen.

Instal·lacions de maquinària i elements tècnics d'aquestes mateixes indústries.

Dipòsit i emmagatzematge de mercaderies.

A la Normativa proposada s'estableix el mateix règim d'usos per a la nova subzona 22a-n1/R, però s'estableixen condicions addicionals per a les edificacions auxiliars associades a aquests usos, que s'admeten amb una ocupació màxima del 20%.

A continuació es compara el redactat actual i el redactat proposat per als articles 6 i 12 de les normes urbanístiques de la modificació de PGM'14, en els que es proposa una modificació parcial per adaptació a la legislació sectorial de comerç:

Redactat actual modificació PGM'14.	Redactat proposat
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	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. També s'admet l'ús comercial mitjà i gran com a un dels usos principals sense altra restricció que el de la legislació sectorial comercial vigent en tot moment, en els següents casos: – aquelles finques o parcel·les que tinguin una part identificada en els plànols del 6.1 fins el 6.4. amb façana al carrer Balmes o carrer Sant Jaume i tinguin condició de parcel·la aïllada – 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).

Redactat actual modificació PGM'14.	Redactat proposat
<i>primer epígrafs tercer fins el setè ambdós inclosos, del PGM.</i> <i>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.</i>	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 epígrafs tercer fins el setè ambdós inclosos, del PGM. En concret, els que es refereixen als establiments comercials singulars (ECS) que comprenen únicament els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment a la venda d'automoció i carburants, embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i vivers, tots els quals es poden implantar en tots els àmbits pels que la present Modificació de PGM admet l'ús comercial.
<i>Article 12.- Usos especials admesos al Sector 2:</i> <i>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 6 d'aquesta normativa i mantenint les categories industrials del planejament vigent, s'admeten els següents usos :</i> <i>1. Zona industrial clau 22a-1/R:</i> <i>a) Industrial en totes les situacions i categories a les parcel·les sense ús comercial admès.</i> <i>b) Industrial en primera, segona i tercera</i>	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 6 d'aquesta normativa i mantenint les categories industrials del planejament vigent, s'admeten els següents usos : 1. Zona industrial clau 22a-1/R:

Redactat actual modificació PGM'14.	Redactat proposat
categories i comercial i oficines en general a totes aquelles parcel·les, o part d'elles, que afronten al carrer Balmes 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 Religios-cultural, al servei del personal adscrit a les indústries. k) Esportiu: s'admeten les instal·lacions esportives on s'admeti l'ús comercial i a parcel·les que tinguin mitjanera amb les d'ús comercial sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos 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.	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 Balmes 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, en aquelles finques o parcel·les que tinguin una part identificada en els plànols del 6.1 fins el 6.4, amb façana al carrer Balmes o carrer Sant Jaume i tinguin condició de parcel·la aïllada amb les següents condicions: – Els edificis per a ús comercial s'han d'implantar forçosament a les àrees identificades gràficament dels plànols 6.1, 6.2, 6.3 i 6.4. – El sostre edificable màxim destinat a ús comercial és el que resulta d'aplicar l'edificabilitat de 2 m²/m² exclusivament a la superfície de l'àrea identificada

Redactat actual modificació PGM'14.	Redactat proposat
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) 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 on s'admeti l'ús comercial i a parcel·les que tinguin mitjanera amb les d'ús comercial sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents. j) 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. La definició de la resta dels paràmetres urbanístics que determinen el règim urbanístic aplicable a aquesta zona industrial clau 22a-n/R, tal i com ja preveu l'article 3.- Marc legal de la Normativa Urbanística d'aquesta modificació, ve establert pel planejament vigent.	gràficament dels plànols 6.1, 6.2, 6.3 i 6.4. –No s'admeten els petits establiments comercials 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: Només s'admeten les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o del sector i les que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives. 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) Sanitari. No s'admeten els centres d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques

Redactat actual modificació PGM'14.	Redactat proposat
	h) Recreatiu i Religiós-cultural, al servei del personal adscrit a les indústries i) Esportiu: s'admeten les instal·lacions esportives on s'admeti l'ús comercial i a parcel·les que tinguin mitjanera amb les d'ús comercial sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents. j) 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. La definició de la resta dels paràmetres urbanístics que determinen el règim urbanístic aplicable a aquesta zona industrial clau 22a-n/R, tal i com ja preveu l'article 3.- Marc legal de la Normativa Urbanística d'aquesta modificació, ve establert pel planejament vigent. 4. Zones industrial "n1", clau 22a-n1/R a) Instal·lació de maquinària i elements tècnics d'aquestes mateixes indústries. b) Dipòsit i emmagatzematge de mercaderies. c) Aparcament.

Redactat actual modificació PGM'14.	Redactat proposat

3.8. Obligacions urbanístiques

Càrregues d'urbanització en l'àmbit de la modificació:

- Les corresponents a l'obertura del nou vial entre el carrer Balmes i l'avinguda del Riu Ripoll
- Les d'adequació de l'aparcament públic de nova creació
- Les d'urbanització dels espais de vialitat ampliada del carrer Balmes
- Les d'urbanització dels espais de vialitat ampliada de l'avinguda del Riu Ripoll
- Externes
- Ampliació de la vorera del carrer de Cot
- Modificació del cantonada sud entre el carrer Balmes i el carrer de Cot.
- Les connexions de serveis.
- Els acabats d'aquestes obres d'urbanització seran de les mateixes característiques que les ja existents a l'entorn

A l'annex de l'avaluació econòmica hi ha una estimació orientativa dels costos d'urbanització.

Altres obligacions urbanístiques:

També formen part de les càrregues d'urbanització la cessió d'aprofitament urbanístic. Aquesta obligació queda incorporada a l'article 1 de les normes urbanístiques de la present modificació puntual.

3.9. Agenda

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius de la modificació puntual de PGM:

1. Un termini de SIS (6) MESOS, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació de PGM, per a la presentació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Transcorregut el termini indicat, de no haver efectuat la reparcel·lació, l'Ajuntament de Ripollet podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Un termini d'UN (1) ANY, a comptar de la en què sigui executiva la modificació de PGM, per a l'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit i les externes a aquest.
3. Un termini de DOS (2) ANYS, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació de PGM, per a edificar el sòl d'aprofitament privat.

3.10. Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones: accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà

3.10.1. Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.

L'article 7 de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:

1. La planificació i la urbanització dels espais urbans d'ús públic n'han de garantir l'accessibilitat, per mitjà del planejament general, del planejament derivat i dels altres instruments d'ordenació i d'execució urbanístiques, d'acord amb els criteris establerts per aquesta llei i per la corresponent normativa de desplegament.

2. El planejament urbanístic, els projectes d'urbanització i els projectes d'obres ordinàries han d'incloure en la memòria del projecte un apartat justificatiu del compliment de les condicions d'accessibilitat, que ha de tenir en compte, si s'escau, la vinculació del sector afectat amb els sectors limítrofs.

La disposició transitòria primera de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:

Primera. Manteniment de vigència de la normativa reglamentària

Mentre no s'aprovin les disposicions reglamentàries de desplegament d'aquesta llei, continuen vigents, en tot el que no s'hi oposin, el Decret 135/1995, del 24 de març, de

desplegament de la Llei 20/1991, del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat,

El quadre següent justifica el compliment del Decret 135/1995, del 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat

Decret 135/1995, del 24 de març.	PAU carrer de Cot
<i>Un itinerari de vianants es considera adaptat quan compleix els requisits següents:</i> <i>Tenir una amplada lliure mínima de 0,90 m i una alçada lliure d'obstacles de 2,10 m.</i> <i>En els canvis de direcció, l'amplada lliure de pas permet inscriure un cercle d'1,50 m de diàmetre.</i> <i>No incloure cap escala ni graó aïllat.</i> <i>El pendent longitudinal no supera el 8%.</i> <i>El paviment és dur, no lliscant i sense reguixos diferents als propis del gravat de les peces. Té un pendent transversal no superior al 2%.</i> <i>Els elements d'urbanització i de mobiliari que formen part d'aquest itinerari són adaptats.</i>	El carrer de nova urbanització té unes voreres de dimensió major a 1,80 m, sense escales, amb un pendent variable que pren un valor màxim d'un 1 %. El paviment serà de panot (a determinar al projecte d'urbanització) amb un pendent transversal màxim del 2%. En els guals d'accés per a vehicles el paviment serà de formigó. Els elements d'urbanització i de mobiliari integrats en les voreres també seran adaptats
<i>Un paviment es considera adaptat quan compleix els requisits següents:</i> <i>És dur, no lliscant i sense reguixos diferents als propis del gravat de les peces. S'admet, en parcs i jardins, paviment de terres compactades amb un 90% PM (Pròctor modificat).</i> <i>Es col·loca un paviment amb textura diferenciada per tal de detectar els passos de vianants.</i> <i>Les reixes i els registres es col·loquen enrasats amb el paviment circumdant. Les obertures de les reixes col·locades en itineraris de vianants tenen una dimensió que permet la inscripció d'un cercle de 3 cm de diàmetre com a màxim. La disposició</i>	El paviment previst a les voreres és panot de formigó, (a determinar al projecte d'urbanització). Als espais lliures públics es combina el panot amb el sauló compactat. Els passos de vianants disposen de paviment amb textura diferenciada del de la vorera. Les reixes integrades en itineraris de vianants no tenen obertures majors a 1 cm de diàmetre.

Decret 135/1995, del 24 de març.	PAU carrer de Cot
de l'enreixat es fa de manera que no hi puguin ensopegar persones que utilitzin bastó o cadira de rodes.	
El gual de pas de vianants es considera adaptat quan compleix els requisits següents: L'amplada lliure mínima és d'1,20 m. La vorera del gual s'enrasa amb la calçada. Els cantells s'arrodoneixen o aixamfranen a 45 graus. El pendent longitudinal del gual és com a màxim del 12%. El pendent transversal màxim és del 2%. Se senyalitza amb paviment de textura diferenciada. El gual d'entrada i sortida de vehicles ha de dissenyar-se de manera que: L'itinerari de vianants que travessen no quedi afectat per un pendent longitudinal superior al 12%. L'itinerari de vianants que travessen no quedi afectat per un pendent transversal superior al 2%.	Els guals previstos tenen una amplada de 4 m. La vorera del gual s'enrasa amb la calçada i els cantells s'aixamfranen. El pendent longitudinal dels guals de vianants és <10% (0,14/1,50) . Es disposa de paviment de textura diferenciada de la vorera. Els guals de vehicles mantenen una amplada mínima de 1,80 m de vorera sense afectar.
El pas de vianants que forma part d'un itinerari adaptat es considera adaptat quan compleix els següents requisits: Salvar el desnivell entre la vorera i la calçada amb un gual de vianants adaptat. Quan travessi un illot intermedi a les calçades rodades, aquest es retallarà i quedarà rebaixat al mateix nivell de les calçades en una amplada igual a la del pas de vianants. El paviment de l'illot és diferenciador respecte al de la calçada. Quan el pas, per la seva longitud, es realitzi en dos temps amb parada intermèdia, l'illot tindrà una llargada mínima d'1,50 m, una amplada igual a la del pas de vianants i el seu paviment quedarà enrasat amb el de la calçada quan la longitud de l'illot no superi els 4,00 m.	Els passos de vianants previstos salven els desnivells de les voreres mitjançant guals adaptats.

3.10.2. Compliment de l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l' accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

El quadre següent justifica el compliment dels principals paràmetres de l'Ordre VIV/561/2010 , d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l' accés i utilització dels espais públics urbanitzats

Ordre VIV/561/2010 , d'1 de febrer.	PAU carrer de Cot
<i>Condicions generals de l'itinerari de vianants accessible .</i> <i>[...]</i> <i>2. Tot itinerari de vianants accessible ha de complir els requisits següents:</i> <i>a) Discorrerà sempre de manera confrontant o adjacent a la línia de façana o element horitzontal que materialitzi físicament el límit edificat a nivell del sòl.</i> <i>b) En tot el seu desenvolupament posseirà una amplada lliure de pas no inferior a 1,80 m, que garanteixi el gir, encreuament i canvi de direcció de les persones independentment de les seves característiques o manera de desplaçament.</i> <i>c) En tot el seu desenvolupament posseirà una altura lliure de pas no inferior a 2,20 m.</i> <i>d) No presentarà graons aïllats ni ressalts.</i> <i>e) Els desnivells seran salvats d'acord amb les característiques establertes en els articles 14, 15, 16 i 17.</i> <i>f) La seva pavimentació reunirà les característiques definides en l'article 11.</i> <i>g) El pendent transversal màxim serà del 2%.</i> <i>h) El pendent longitudinal màxim serà del 6%.</i>	Els itineraris de vianants accessibles discorren confrontant amb la línia de façana de les parcel·les edificables i tenen unes voreres de dimensió major a 1,80 m, amb una alçada lliure de pas de més de 2,20 m, sense graons ni ressalts, amb un pendent longitudinal màxim d'un 1%.El paviment serà de panot (a determinar al projecte d'urbanització) amb un pendent transversal màxim del 2%. En tot el seu desenvolupament disposa d'un nivell d'il·luminació de 20 lux homogeni i sense enlluernament.

Ordre VIV/561/2010 , d'1 de febrer.	PAU carrer de Cot
i) En tot el seu desenvolupament disposarà d'un nivell mínim d'il·luminació de 20 luxs, projectada de forma homogènia, evitant l'enlluernament. j) Disposarà d'una correcta senyalització i comunicació seguint les condicions establertes en el capítol XI.	
6. Excepcionalment, a les zones urbanes consolidades, i en les condicions previstes per la normativa autonòmica, es permetran reduccions puntuals, sempre que l'amplada lliure de pas resultant no sigui inferior a 1,50 m.	
Parcs i jardins. 1. Totes les instal·lacions, activitats i serveis disponibles en parcs i jardins hauran d'estar connectades entre si i amb els accessos mitjançant, almenys, un itinerari de vianants accessible. 2. En aquests itineraris de vianants accessibles s'admetrà la utilització de terres piconades amb una compactació superior al 90% del proctor modificat, que permeten el trànsit de vianants de forma estable i segura, sense ocasionar enfonsaments ni estancaments d'aigües. Queda prohibida la utilització de terres soltes, grava o sorra. 3. El mobiliari urbà, ja sigui fix o mòbil, de caràcter permanent o temporal, complir el que estableix el capítol VIII. 4. Hauran de preveure àrees de descans al llarg de l'itinerari peatonal accessible en intervals no superiors a 50 m. Les àrees de descans disposaran de, almenys, un banc que reuneixi les característiques establertes a l'article 26. 5. Es disposarà d'informació per a l'orientació i localització dels itineraris de vianants accessibles que connectin accessos, instal·lacions, serveis i activitats disponibles. La senyalització respondrà	S'accedeix als espais lliures públics a través de d'itineraris accessibles pavimentats. Es disposa de bancs a una distància màxima de 50 m entre ells. Es disposa de senyalització adequada.

Ordre VIV/561/2010 , d'1 de febrer.	PAU carrer de Cot
als criteris establerts en els articles 41 i 42, i inclourà com a mínim informació relativa a ubicació i distàncies.	
<i>Paviments.</i> 1. El paviment de l'itinerari de vianants accessible serà dur, estable, antilliscant en sec i en mullat, sense peces ni elements solts, amb independència del sistema constructiu que, en tot cas, impedirà el moviment de les mateixes. La seva col·locació i manteniment assegurarà la seva continuïtat i la inexistència de ressalts . 2. S'utilitzaran franges de paviment tàctil indicador de direcció i d'advertiment seguint els paràmetres que estableix l' article 45 .	El paviment previst a les voreres és panot de formigó (a determinar al projecte d'urbanització). Als espais lliures públics es combina el panot amb el sauló compactat. Els passos de vianants disposen de paviment senyalitzador amb textura diferenciada del de la vorera.
<i>Reixetes, escocells i tapes d'instal·lació.</i> 1. Les reixetes, escocells i tapes d'instal·lació ubicats a les àrees d'ús per a vianants es col·locaran de manera que no envaeixin l'itinerari de vianants accessible, excepte en aquells casos en què les tapes d'instal·lació hagin de col·locar-se, necessàriament, en plataforma única o pròximes a la línia de façana o parcel·la. 2. Les reixetes, escocells i tapes d'instal·lació es col·locaran enrasades amb el paviment circumdant, complint a més els següents requisits: a) Quan estiguin ubicades en àrees d'ús de vianants, les seves obertures tindran una dimensió que permeti la inscripció d'un cercle d'1 cm de diàmetre com a màxim. b) Quan estiguin ubicades a la calçada, les seves obertures tindran una dimensió que permeti la inscripció d'un cercle de 2,5 cm de diàmetre com a màxim. c) Quan l'enreixat, ubicat a les àrees d'ús per al vianants, aquest format per buits longitudinals s'orientaran en sentit transversal a la direcció de la marxa.	Les reixes integrades en itineraris de vianants no tenen obertures majors a 1 cm de diàmetre i les de calçada 2,5 cm de diàmetre. Els escocells es reompliran amb material compactat al mateix nivell de les voreres. La distància mínima entre reixes i guals és de 0,50 m

Ordre VIV/561/2010 , d'1 de febrer.	PAU carrer de Cot
d) Els escocells han d'estar coberts per reixetes que compliran amb el que disposa el paràgraf 3 del present article. En cas contrari s'han d'omplir de material compactat, enrasat amb el nivell del paviment circumdant. e) Està prohibida la col·locació de reixetes en la cota inferior d'un gual a menys de 0,50 m de distància dels límits laterals externs del pas de vianants.	
Rampes. 1. En un itinerari de vianants accessible es consideren rampes els plànols inclinats destinats a salvar inclinacions superiors al 6%	Donat que no hi ha cap itinerari amb pendent major al 6%, no tenen consideració de rampa i no s'ha de complir cap condició addicional (el pendent longitudinal màxim previst és aproximadament del 1% en el vial de nova obertura i de l'1,71% a l'àrea d'aparcament).
Guals de vianants. 1. El disseny i ubicació dels guals de vianants garantirà en tot cas la continuïtat i integritat de l'itinerari de vianants accessible en la transició entre la vorera i el pas de vianants. En cap cas envairan l'itinerari de vianants accessible que transcorre per la vorera. 2. L'amplada mínima del pla inclinat del gual a cota de calçada serà de 1,80 m. 3. La trobada entre el pla inclinat del gual i la calçada haurà d'estar enrasat. 4. Es garantirà la inexistència de cantells vius en qualsevol dels elements que conformen el gual de vianants. 5. El paviment del plànol inclinat proporcionarà una superfície llisa i antilliscant en sec i en mullat, i incorporarà la senyalització tàctil disposada en els articles 45 i 46 a fi de facilitar la seguretat d'utilització de les persones amb discapacitat visual.	L'amplada dels guals és de 3 m. El paviment és de panot, antilliscant. El pendent longitudinal màxim és <10% (0,14/1,50).

Ordre VIV/561/2010 , d'1 de febrer.	PAU carrer de Cot
6. Els pendents longitudinals màximes dels plànols inclinats seran del 10% per a trams de fins a 2,00 m i del 8% per a trams de fins a 2,50 m. El pendent transversal màxima serà en tots els casos del 2%. 7. Els guals de vianants formats per un pla inclinat longitudinal al sentit de la marxa en el punt d'encreuament, generen un desnivell d'alçada variable en els seus laterals; aquests desnivells hauran d'estar protegits mitjançant la col·locació d'un element puntual a cada lateral del pla inclinat. 8. En els guals de vianants formats per tres plans inclinats tant el principal, longitudinal al sentit de la marxa en el punt d'encreuament, com els dos laterals, tindran la mateixa pendent. 9. Quan no sigui possible salvar el desnivell entre la vorera i la calçada mitjançant un gual d'una o tres pendents, segons els criteris establerts en el present article, s'optarà per portar la vorera al mateix nivell de la calçada vehicular. La materialització d'aquesta solució es farà mitjançant dos plans inclinats longitudinals al sentit de la marxa a la vorera, ocupant tot el seu ample i amb un pendent longitudinal màxim del 8%. 10. En els espais públics urbans consolidats , quan no sigui possible la realització d'un gual de vianants sense envair l'itinerari de vianants accessible que transcorre per la vorera, es podrà ocupar la calçada vehicular sense sobrepassar el límit marcat per la zona d'aparcament. Aquesta solució s'adoptarà sempre que no es condicioni la seguretat de circulació .	
Passos de vianants. 1. Els passos de vianants són els espais situats sobre la calçada que comparteixen vianants i vehicles en els punts d'encreuament entre itineraris de vianants i vehiculars. 2. Es situaran en aquells punts que permetin	L'amplada dels passos de vianants és de 4 m. Se situen en els encreuaments entre carrers per a minimitzar les distàncies necessàries per a efectuar l'encreuament.

Ordre VIV/561/2010 , d'1 de febrer.	PAU carrer de Cot
<i>minimitzar les distàncies necessàries per efectuar l'encreuament, facilitant en tot cas el trànsit de vianants i la seva seguretat. Els seus elements i característiques facilitaran una visibilitat adequada dels vianants cap als vehicles i viceversa.</i> <i>3. Els passos de vianants tindran una amplada de pas no inferior al dels dos guals de vianants que els limiten i el seu traçat serà preferentment perpendicular a la vorera.</i> <i>4. Quan el pendent del pla inclinat del gual sigui superior al 8%, i per tal de facilitar l'encreuament a persones usuàries de croses, bastons, etc., s'ampliarà l'amplada del pas de vianants en 0,90 m mesurats a partir del límit extern del gual. Es garantirà la inexistència d'obstacles en l'àrea corresponent de la vorera.</i> <i>5. Els passos de vianants disposaran de senyalització en el pla del terra amb pintura antilliscant i senyalització vertical per als vehicles.</i> <i>6. Quan no sigui possible salvar el desnivell entre vorera i calçada mitjançant un plànol inclinat segons els criteris establerts a l'article 20, i sempre que es consideri necessari, es podrà aplicar la solució d'elevat el pas de vianants en tota la seva superfície al nivell de les voreres.</i>	Es disposa de senyalització vertical i horitzontal.

3.11. Compliment de les condicions de l'apartat A de l'annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004).

El quadre següent compara els requeriments de l'apartat A de l'annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004) amb les condicions d'ordenació proposades en el PAU carrer de Cot:

Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004)	PAU carrer de Cot
A. Façanes accessibles. [...], per considerar com a façana accessible la que es defineix així, s'han de complir les condicions de l'entorn de l'edifici i les d'aproximació a aquest que es recullen tot seguit: A.1 . Condicions de l'entorn dels edificis. a) Els edificis amb una altura d'evacuació descendent superior a nou metres ha de disposar d'un espai de maniobra apte per al pas de vehicles, que compleixi les condicions següents al llarg de les façanes accessibles: 1a Amplada mínima lliure: 6 m. 2a Altura lliure: la de l'edifici. 3a Separació màxima de l'edifici: 10m. 4a Distància màxima fins qualsevol accés principal a l'edifici: 30 m. 5a Pendent màxim: 10%. 6a Capacitat portant del sòl: 2.000 kp/m2. 7a Resistència al punxonament del sòl: 10t sobre 20 cm Ø. La condició referida al punxonament s'ha de complir en les tapes de registre de les canalitzacions de serveis públics, situades en aquest espai, quan les seves dimensions siguin superiors a 0,15 m x 0.15 m, i s'han de cenyir a les	En cas d'usos industrials, el compliment es comprovarà en el projecte d'edificació, que haurà de justificar les condicions d'entorn i d'aproximació. Els vials públics tenen un pendent màxim inferior al 10%; la capacitat portant del sòl serà superior a 2.000 kp/m2 i la resistència al punxonament del sòl serà superior a 10t sobre 20 cm Ø.

Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004)	PAU carrer de Cot
especificacions de la norma UNE-EN124:1995. L'espai de maniobra s'ha de mantenir lliure de mobiliari urbà, arbrat, jardins, fites o altres obstacles. En edificis en illa tancada, els únics accessos i buits de la qual estiguin oberts exclusivament cap a patis o places interiors, hi ha d'haver un accés a aquests per als vehicles del servei d'extinció d'incendis. Tant les places o els patis com els accessos damunt esmentats han de complir el que ja s'ha establert prèviament i el que preveu l'apartat A.2. b) En zones edificades limítrofes a àrees forestals o interiors, s'han de complir les condicions indicades a l'apartat 10 d'aquest apèndix.	
A.2. Condicions d'aproximació d'edificis. Els vials d'aproximació fins a les façanes accessibles dels establiments industrials, així com els espais de maniobra als quals es refereix l'apartat anterior, han de complir les condicions següents: 1a Amplada mínima lliure: 5m. 2a Altura mínima lliure o gàlib: 4,50 m. 3a Capacitat portant del vial: 2.000 kp/m². En els trams corbs, el carril de rodament ha de quedar delimitat per la traça d'una corona circular els radis mínims de la qual han de ser de 5,30 m i 12, 50 m, amb una amplada lliure per a circulació de 7,20 m.	En cas d'usos industrials, el compliment es comprovarà en el projecte d'edificació, que haurà de justificar les condicions d'aproximació. Els vials públics tenen una amplada lliure superior a 5 m, amb una alçada lliure major a 4,50 m i una la capacitat portant del sòl superior a 2.000 kp/m². No es proposen vials corbats.

3.12. Compliment del Reial decret 314/2006, de 17 de març, per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. Document bàsic SI 5. Seguretat en cas d'incendi. Intervenció dels bombers

El quadre següent justifica el compliment de les condicions d'aproximació i entorn del Reial decret 314/2006, de 17 de març, per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. Document bàsic SI 5. Seguretat en cas d'incendi. Intervenció dels bombers.

Reial decret 314/2006, de 17 de març, per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. Document bàsic SI 5. Seguretat en cas d'incendi. Intervenció dels bombers	PAU carrer de Cot
1 Condicions d'aproximació i entorn (1)	L'amplada mínima de la calçada dels vials del PAU és la següent:
1.1 Aproximació als edificis	
1 Els vials d'aproximació dels vehicles dels bombers als espais de maniobra als que es refereix l'apartat 1.2, han de complir les condicions següents:	Carrer de nova obertura 6 m.
a) amplada mínima lliure 3,5 m;	
b) alçada mínima lliure o gàlib 4,5 m;	No hi ha cap obstacle en alçada.
c) capacitat portant del vial 20 kN / m².	Capacitat portant del vial 20 kN / m².
2 En els trams corbats, el carril de rodament ha de quedar delimitat per la traça d'una corona circular els radis mínims de la qual han de ser 5,30 m i 12,50 m, amb una amplada lliure per circulació de 7,20 m.	Tots els trams de la vialitat del PAU són rectes.

3.13. Criteris per a les obres d'urbanització bàsiques

Els principals criteris per a les obres d'urbanització, que es concretaran en el projecte són els següents:

Enderrocaments i moviment de terres

Per al desenvolupament de les obres es procedirà primerament a l'esbrossada i neteja del terreny afectat per la vialitat. A més, s'enderrocaran totes les instal·lacions i construccions que puguin haver quedat en el subsòl en el moment en que s'ha de realitzar l'enderrocament de la fàbrica.

Explanació

Per garantir la qualitat de l'esplanada es preveu l'excavació, allà on calgui, dels primers 35 cm de terres inadequades (terres vegetals o alterades pels conreus). A continuació es formarà l'esplanada, en els llocs necessaris, amb material adequat procedent de l'excavació o de préstec prèvia comprovació de la seva adequació com a material de reblert. Es preveu una esplanació amb un escreix d'amplada d'un metre a cada banda de vial, que en el cas de desmunt quedarà com a cuneta. Un cop obtinguda la rasant d'explanació, es realitzaran assaigs per determinar la capacitat portant de l'esplanada i poder redimensionar el paquet de ferm si s'escau. La compactació que s'exigeix per a l'esplanada serà del 95%.

Seccions de ferm

Per a la determinació de la secció general a utilitzar s'ha considerat la norma 6.1 IC Seccions de Ferm, de la Instrucció de Carreteres.

Ateses les característiques del sector a urbanitzar es considera que la categoria de trànsit és la T31 (entre 100 i 200 vehicles pesats/dia).

Es preveu una categoria d'esplanada E2

1. Paviments asfàltics:

En base a les categories de trànsit i tipus d'esplanada es preveuen un paquet de pavimentació amb secció T3121, 40 cm de tot-u i 16 cm de paviment d'aglomerat asfàltic. La separació entre vorera i calçada, o bé entre vorera i aparcament, es fa amb rigola de peça de ciment blanca de 20x20x8 cm.

2. Paviment de voreres:

Paviment: S'utilitzarà el paviment de panot per a les voreres de vianants i el formigó en els accessos de vehicles.

En el cas de l'acabat de panot la solució és la següent:

Acabat: Panot 4 cm

Base: Capa de formigó en massa de 14 cm.

Subbase: 40 cm de tot-u artificial

En el cas dels accessos de vehicles el paviment de formigó tindrà 20 cm de gruix

3. Passos de vianants

Pel que fa els guals s'ha optat per dos tipus en funció de que la vorera mantingui una dimensió mínima de 1,80 m de pas lliure:

- Pas de vianants amb tota l'amplada de vorera rebaixada
- Pas de vianants amb pendent a 3 costats

Els guals de vianants amb una profunditat mínima de 1,50 metres per a garantir un pendent inferior al 10%.

Tots aquests guals per a passos de vianants tindran les corresponents franges de panot estriat i de botons de 20x20x4 cm, per banda de senyalització per invidents.

Alineació, vialitat i definició geomètrica

L'alineació dels vials queda definida en la geometria horitzontal dels plànols de planta.

La definició de radis de voreres i àmbits de projecte, també queden ressenyats en el plànol de definició geomètrica.

A totes les calçades se'ls dona la corresponent convexitat dirigida a les rigoles, amb pendent transversal màxima del 2%. Les voreres també tenen un pendent cap a la calçada del 2%.

Aigües pluvials.

Per les característiques de la xarxa existent a l'entorn solament és necessari completar la xarxa d'aigües pluvials, amb evacuació a la llera del Riu Ripoll.

Es dissenya amb diàmetres nominals diferents en funció del pendent i el cabal de càlcul. Quan no es pugui garantir un recobriment mínim de 80 cm de terres sobre el tub, es protegirà amb formigó armat.

Els pous de registre se situen a distàncies no superiors a 50 m per facilitar operacions de neteja i manteniment. Es col·locaran quan que hi hagi un canvi de direcció del col·lector o bé la necessitat d'un salt hidràulic. Seran cilíndrics de formigó prefabricat i diàmetre 100 cm.

Aigües residuals.

La xarxa d'aigües residuals preexistent és suficient per a les característiques dels usos i intensitat d'edificació que resulten del PGM.

Xarxa d'enllumenat públic

La xarxa d'enllumenat públic es preveu tant en els nous espais a urbanitzar com en els trams de vial existent en els que l'enllumenat és insuficient (carrer de Cot i eixamplament del carrer Balmes).

S'utilitzaran sistemes de baix consum i amb flux regulable.

Es complirà el Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn

Xarxa d'aigua potable

S'ha definit una xarxa de distribució mitjançant la l'enllaç de les conduccions preexistents al carrer Balmes amb les de l'avinguda del Riu Ripoll.

Es preveu la col·locació de 3 hidrants situats de tal manera que es garanteix que tots els punts de les façanes dels nous edificis estaran a una distància inferior a 100 metres d'un d'ells.

Xarxa de telecomunicacions

Es preveu l'extensió de les canalitzacions soterrades amb un prisma de 4Ø110, 2Ø110 o 2Ø63, segons el tram, i pericons tipus H de formigó armat. Des d'aquests pericons es donarà subministrament individual a cada parcel·la amb 2 Ø 63 i pericons tipus M.

Dins el mateix prisma es preveu la canalització de fibra òptica amb 2Ø110 i es disposarà de pericons independents dels de telefònica.

Xarxa elèctrica

En la condició original de sòl urbà consolidat, L'actual xarxa de mitja tensió i baixa tensió és apta per al subministrament elèctric a les parcel·les.

Enjardinament, reg i mobiliari urbà

Solament es preveu enjardinament en aquells espais que no afectin a la maniobrabilitat dels vehicles.

El tractament dels espais lliures públics es concretarà en el projecte d'urbanització, atenent als criteris d'utilització d'espècies autòctones de baix consum d'aigua. Referent al mobiliari urbà es preveu:

- Bancs cada 50 metres en àrees de descans a les voreres i als espais lliures públics.
- Papereres trabucables d'acer inoxidable.

Serveis existents

S'ha de considerar, en el moment de l'execució de les obres, l'existència de serveis. Se sol·licitarà a les diferents companyies de serveis, els plànols de situació, localitzant la seva ubicació "in situ".

En el Pla s'han definit orientativament als plànols, la situació dels serveis, que han de ser contrastats en obra.

3.14. Pressupost estimat de les obres i els serveis

En funció de les obres previstes es dedueix el seu cost d'execució material per capítols amb el següent resultat:

PLA DE MILLORA URBANA CARRER DE COT. RIPOLLET

RESUM DE PRESSUPOST

Pàg.: 1

NIVELL 3: CAPÍTOL			Import
Capítol	01.0A.01	MOVIMENT DE TERRES	22.084,02
Capítol	01.0A.02	PAVIMENTACIÓ	259.129,83
Capítol	01.0A.03	XARXA DE CLAVEGUERAM	55.920,88
Capítol	01.0A.04	XARXA D'AIGUA POTABLE	25.532,88
Capítol	01.0A.06	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	79.504,59
Capítol	01.0A.07	XARXA DE TELECOMUNICACIONS	13.536,06
Capítol	01.0A.10	MOBILIARI URBÀ	6.839,52
Capítol	01.0A.13	SENYALITZACIÓ	5.758,94
Capítol	01.0A.14	SEGURETAT I SALUT	7.100,00
Capítol	01.0A.15	CONTROL DE QUALITAT	5.000,00
Capítol	01.0A	CARRER COT	480.406,72
			480.406,72

Aplicant un 13% de despeses generals, un 6% de benefici industrial i un 21% d'IVA, s'obté el pressupost d'execució per contracte:

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

Pag. 1

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	480.406,72
13 % Despeses Generals SOBRE 480.406,72.....	62.452,87
6 % Benefici Industrial SOBRE 480.406,72.....	28.824,40
Subtotal	571.683,99
21 % IVA SOBRE 571.683,99.....	120.053,64
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE	€ 691.737,63

A més del cost de les obres d'urbanització, formen part de les despeses els costos dels serveis professionals necessaris per al desenvolupament, entre d'altres:

- Honoraris tècnics de redacció de plans, projectes i estudis.
- Honoraris tècnics de direcció d'obres, coordinació de seguretat i salut.
- Honoraris d'assessoria jurídica, notaris i registre.

S'estima que el cost. Conjunt per aquests conceptes és el 10% del PEM de les obres: 48.040,67 €.

QUADRE RESUM COSTOS D'URBANITZACIÓ	
PMU "carrer de Cot" de Ripollet	
Obres d'urbanització PEM	480.406,72 €
Benefici Industrial 6%	28.824,40 €
Despeses generals 13%	62.452,87 €
Total IVA exclòs	571.683,99 €
Gestió 10% PEM	48.040,67 €
TOTAL DESPESES IVA exclòs	619.724,66 €

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Polígon d'actuació urbanística PAU "Carrer de Cot"

Es delimita un polígon d'actuació urbanística amb les següents característiques

Objecte: Obtenció de les cessions gratuïtes i urbanització de nova vialitat i aparcament.

Superfície de l'àmbit: 19.242,66 m²

Sistemes:

Clau 17/5	612,82 m ²
Clau SX	4.743,45 m ²
Clau Sxa	923,18 m ²
Total sistemes	6.279,45 m ²

Zones:

Clau 22a/1/R	11.862,49
Clau 22a-n/R	1.100,72
Total zones	12.963,21

Gestió:

El PAU "Carrer de Cot" es desenvoluparà mitjançant els projectes d'urbanització i de reparcel·lació. En tractar-se d'un sòl que parteix de la condició de sòl urbà consolidat, la cessió de l'aprofitament urbanístic serà la que es va determinar a l'article 10 de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació del Pla General Metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data d'11 de novembre de 2014 (DOGC núm. 6794 de 22.1.2015).

S'estableix sobre les persones propietàries l'obligació de conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a junta de conservació pel termini inicial màxim de 5 anys des de la recepció de les obres d'urbanització. Aquest termini podrà ser prorrogat per acord municipal, per un període màxim de cinc anys més, si

a la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació en dues tercer parts de l'àmbit.

Article 2. Modificació de l'article 6. Regulació d'usos

Es modifica l'apartat núm. 1 de l'article 6 de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació del Pla General Metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data d'11 de novembre de 2014 (DOGC núm. 6794 de 22.1.2015) que passa a tenir el següent redactat:

1. L'ús genèric per a tot l'àmbit, més enllà dels usos específics per a cada sector, és l'industrial. També s'admet l'ús comercial mitjà i gran com a un dels usos principals sense altra restricció que el de la legislació sectorial comercial vigent en tot moment, en els següents casos:

- aquelles finques o parcel·les que tinguin una part identificada en els plànols del 6.1 fins el 6.4. amb façana al carrer Balmes o carrer Sant Jaume i tinguin condició de parcel·la aïllada
- a les anomenades "àrees de concentració comercial" identificades en els plànols del 6.1 fins el 6.4.

[...]

Article 3. Modificació de l'article 12. Usos especials admesos al sector 2.

Es modifiquen els apartats 1.h. i 1.k. S'incorpora un nou apartat 4 a l'article 12 de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació del Pla General Metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data d'11 de novembre de 2014 (DOGC núm. 6794 de 22.1.2015) amb el següent contingut:

[...]

h) Comercial, amb les limitacions de la legislació sectorial aplicable, en aquelles finques o parcel·les que tinguin una part identificada en els plànols del 6.1 fins el 6.4. amb façana al carrer Balmes o carrer Sant Jaume i tinguin condició de parcel·la aïllada amb les següents condicions:

- Els edificis per a ús comercial s'han d'implantar forçosament a les àrees identificades gràficament dels plànols 6.1, 6.2, 6.3 i 6.4.
- El sostre edificable màxim destinat a ús comercial és el que resulta d'aplicar l'edificabilitat de 2 m²/m² exclusivament a la superfície de l'àrea identificada gràficament dels plànols 6.1, 6.2, 6.3 i 6.4.
- No s'admeten els petits establiments comercials

[...]

k) Esportiu: Només s'admeten les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o del sector i les que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.

[...]

4. Zones industrial "n1", clau 22a-n1/R

a) Instal·lació de maquinària i elements tècnics d'aquestes mateixes indústries.

b) Dipòsit i emmagatzematge de mercaderies.

c) Aparcament.

Article 4. Subzona 22a-n1/R.

1. No podran instal·lar-se en aquestes terrenys activitats independents de les que es desenvolupen en la parcel·la industrial confrontant, ni tampoc ser objecte de parcel·lació independent. Només s'admeten ampliacions o millores de les activitats existents o futures que hi hagi a les finques confrontants.

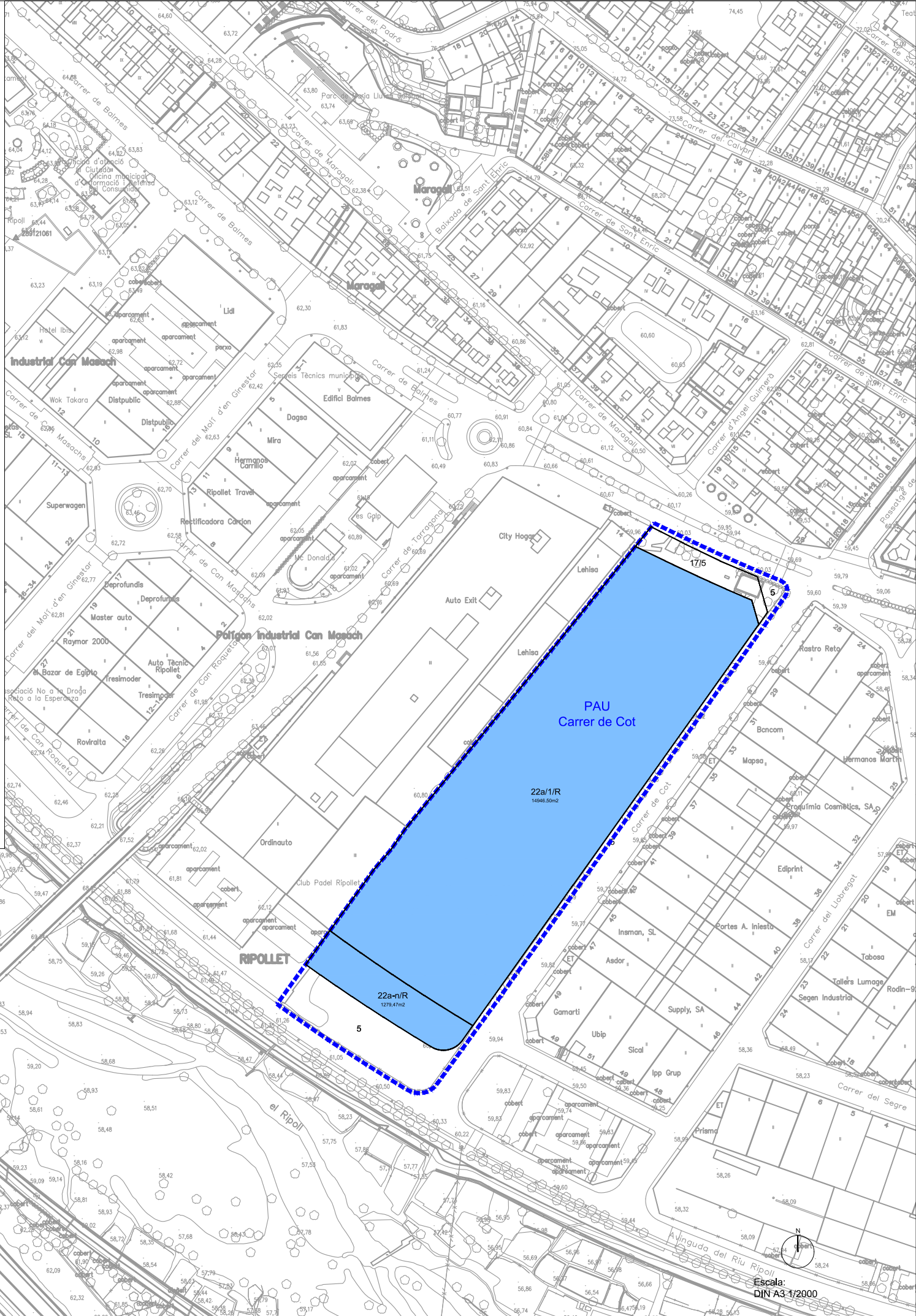
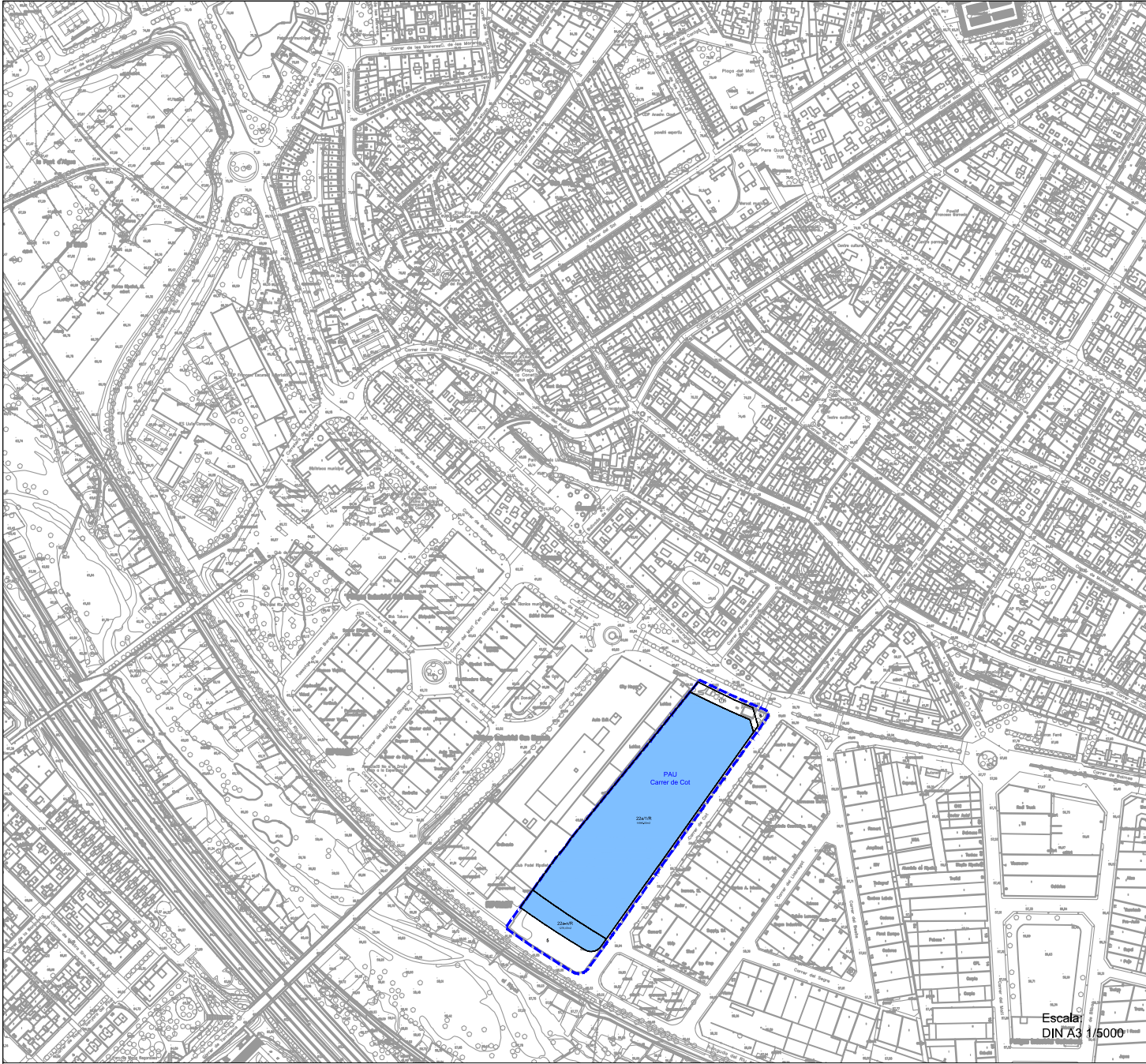
2. No s'admeten noves construccions principals.

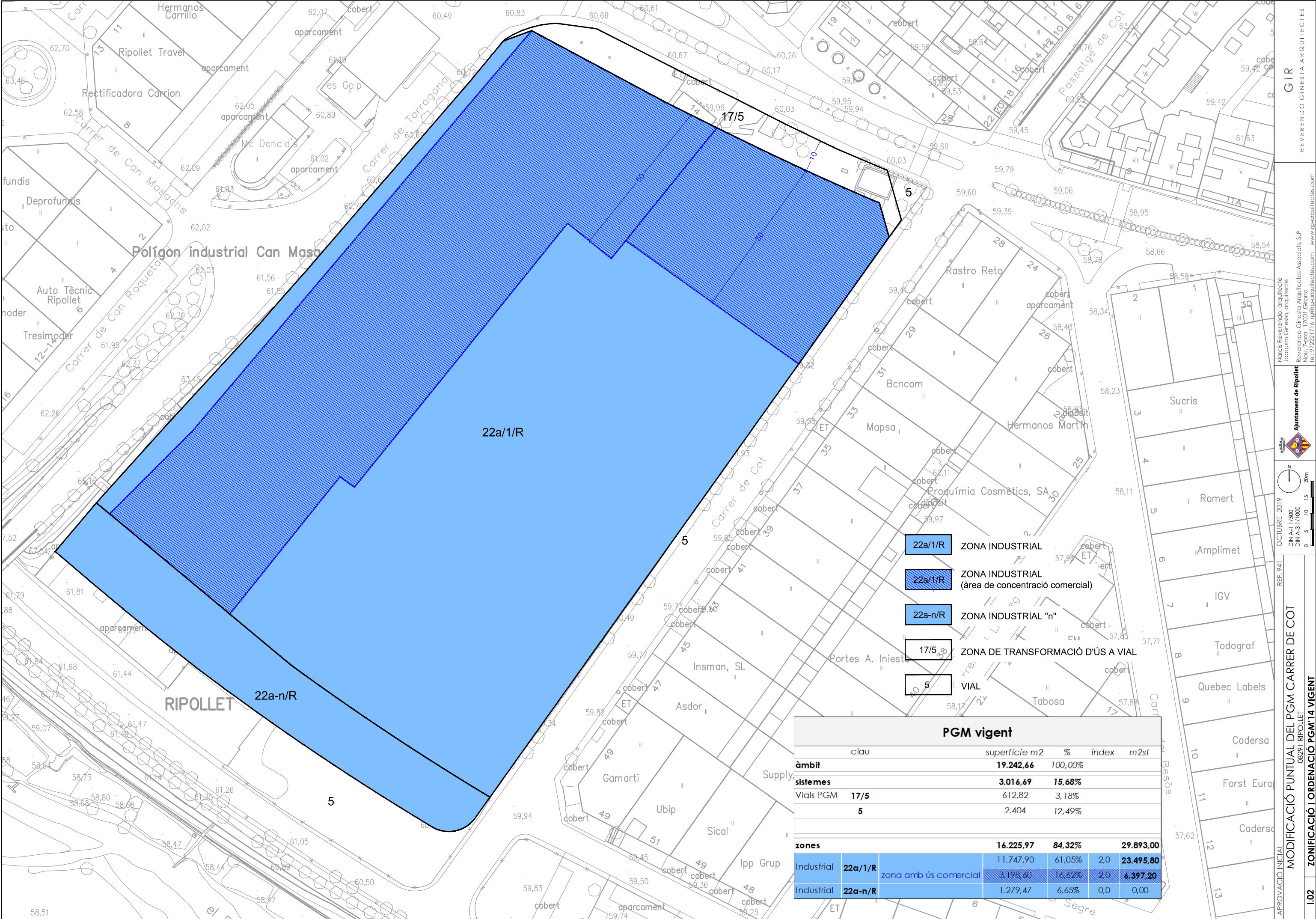
3. S'admeten les següents instal·lacions:

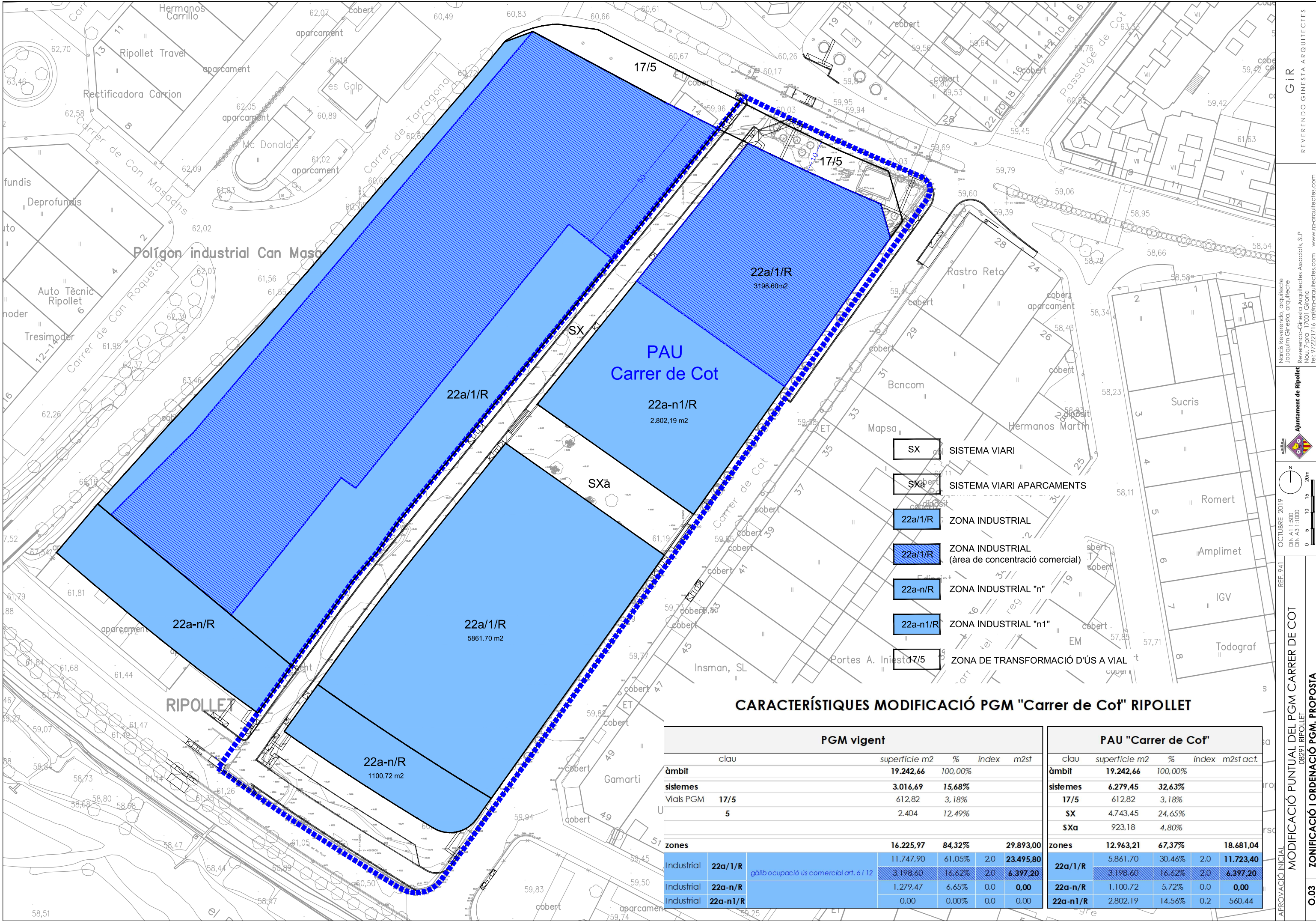
- Aparcaments vinculats a les activitats a les que pertanyen.
- Instal·lacions de maquinària i elements tècnics d'aquestes mateixes indústries.
- Dipòsit i emmagatzematge de mercaderies.

4. Les edificacions auxiliars per a aquests usos seran d'una única planta, obertes i de construcció lleugera, amb una ocupació màxima del 20% de la superfície de la subzona.

III. PLÀNOLS



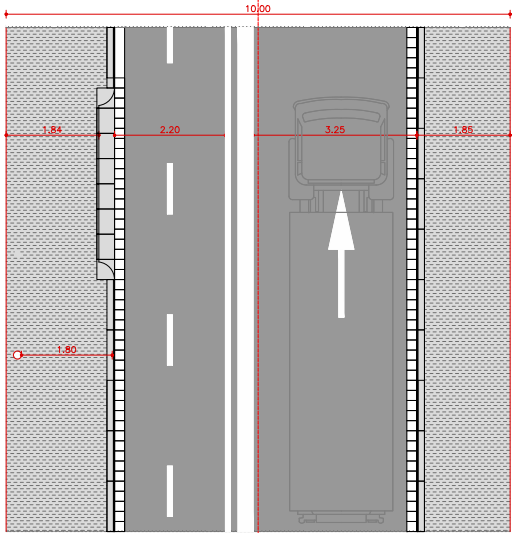
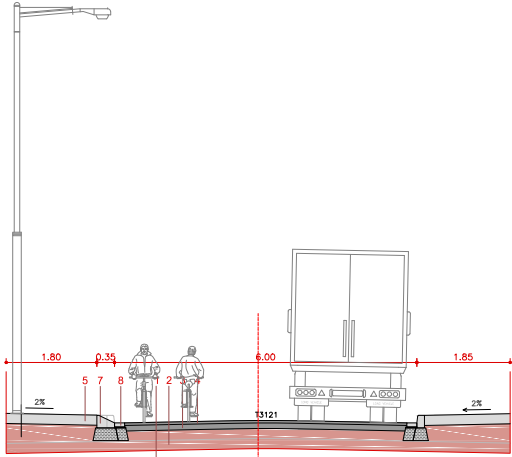




CARACTERÍSTIQUES MODIFICACIÓ PGM "Carrer de Cot" RIPOLLET

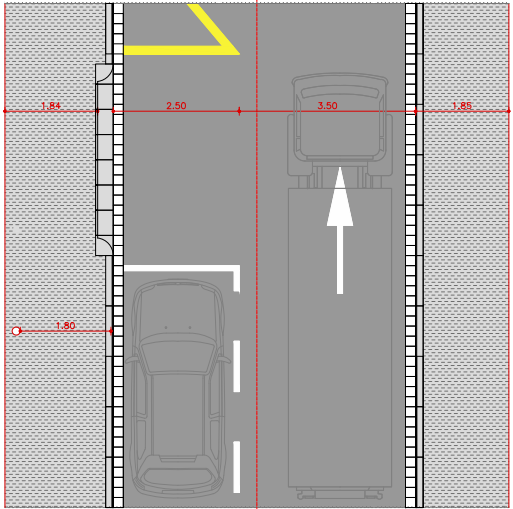
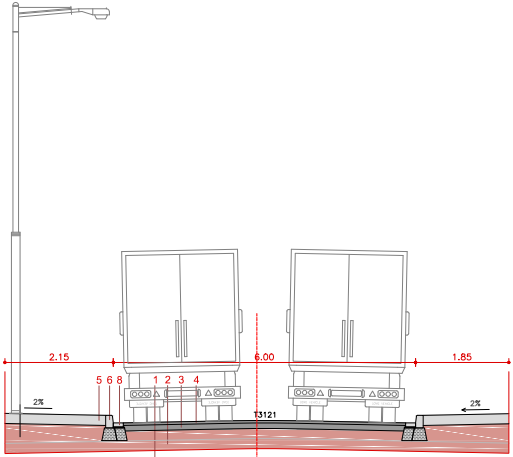
PGM vigent						
clau		superfície m2	%	índex	m2st	
àmbit		19.242,66	100,00%			
sistemes		3.016,69	15,68%			
Vials PGM	17/5	612,82	3,18%			
	5	2.404	12,49%			
zones		16.225,97	84,32%		29.893,00	
Industrial	22a/1/R	gàlib ocupació ús comercial art. 61.12	11.747,90	61,05%	2,0	23.495,80
			3.198,60	16,62%	2,0	6.397,20
Industrial	22a-n/R		1.279,47	6,65%	0,0	0,00
Industrial	22a-n1/R		0,00	0,00%	0,0	0,00

PAU "Carrer de Col'					
clau		superfície m2	%	índex	m2st act.
àmbit		19.242,66	100,00%		
sistemes		6.279,45	32,63%		
	17/5	612,82	3,18%		
	SX	4.743,45	24,65%		
	SXa	923,18	4,80%		
zones		12.963,21	67,37%		18.681,04
22a/1/R		5.861,70	30,46%	2,0	11.723,40
		3.198,60	16,62%	2,0	6.397,20
22a-n/R		1.100,72	5,72%	0,0	0,00
22a-n1/R		2.802,19	14,56%	0,2	560,44



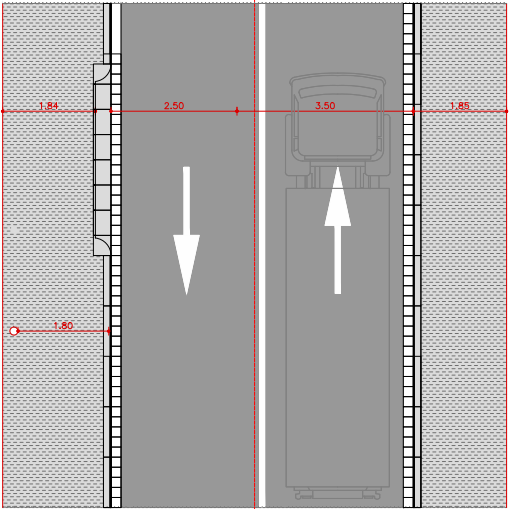
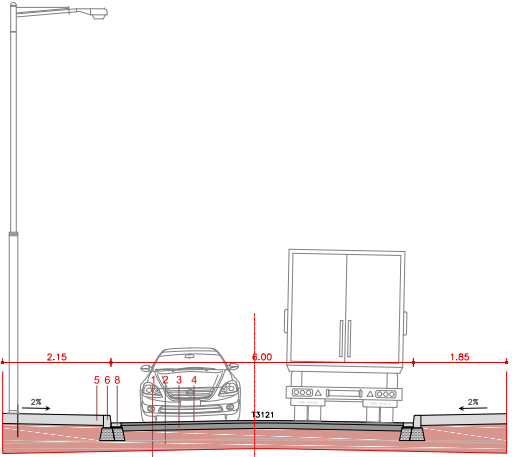
ALTERNATIVA A
SECCIÓ TIPUS Vial 10 m
Carrer A

Un sentit de circulació de vehicles (3,25 m) i
un carril bici de dos sentits de circulació



ALTERNATIVA B
SECCIÓ TIPUS Vial 10 m
Carrer A

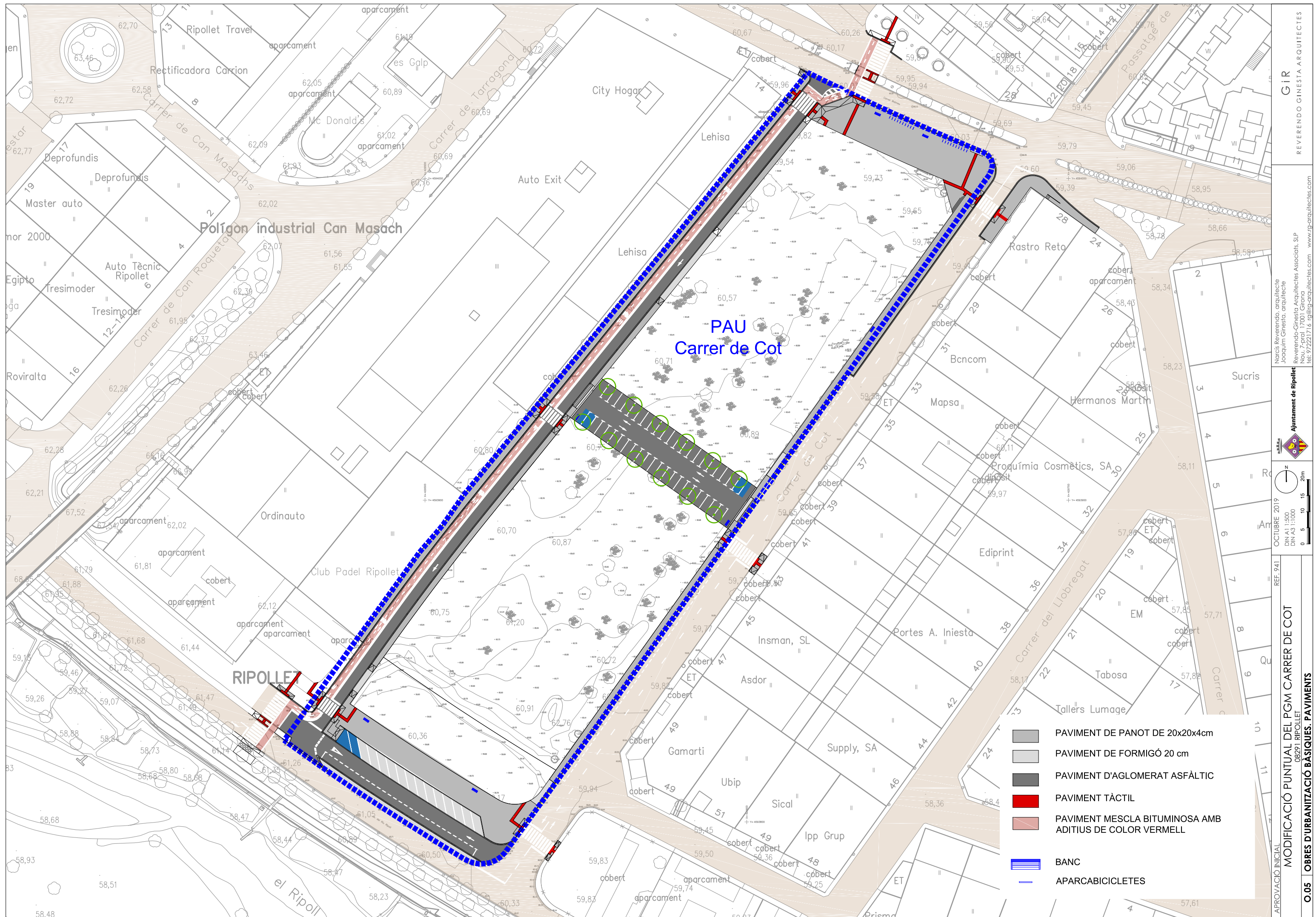
Un sentit de circulació de vehicles (3,50 m) i
una banda d'aparcament o càrrega i
descàrrega de 2,50 m

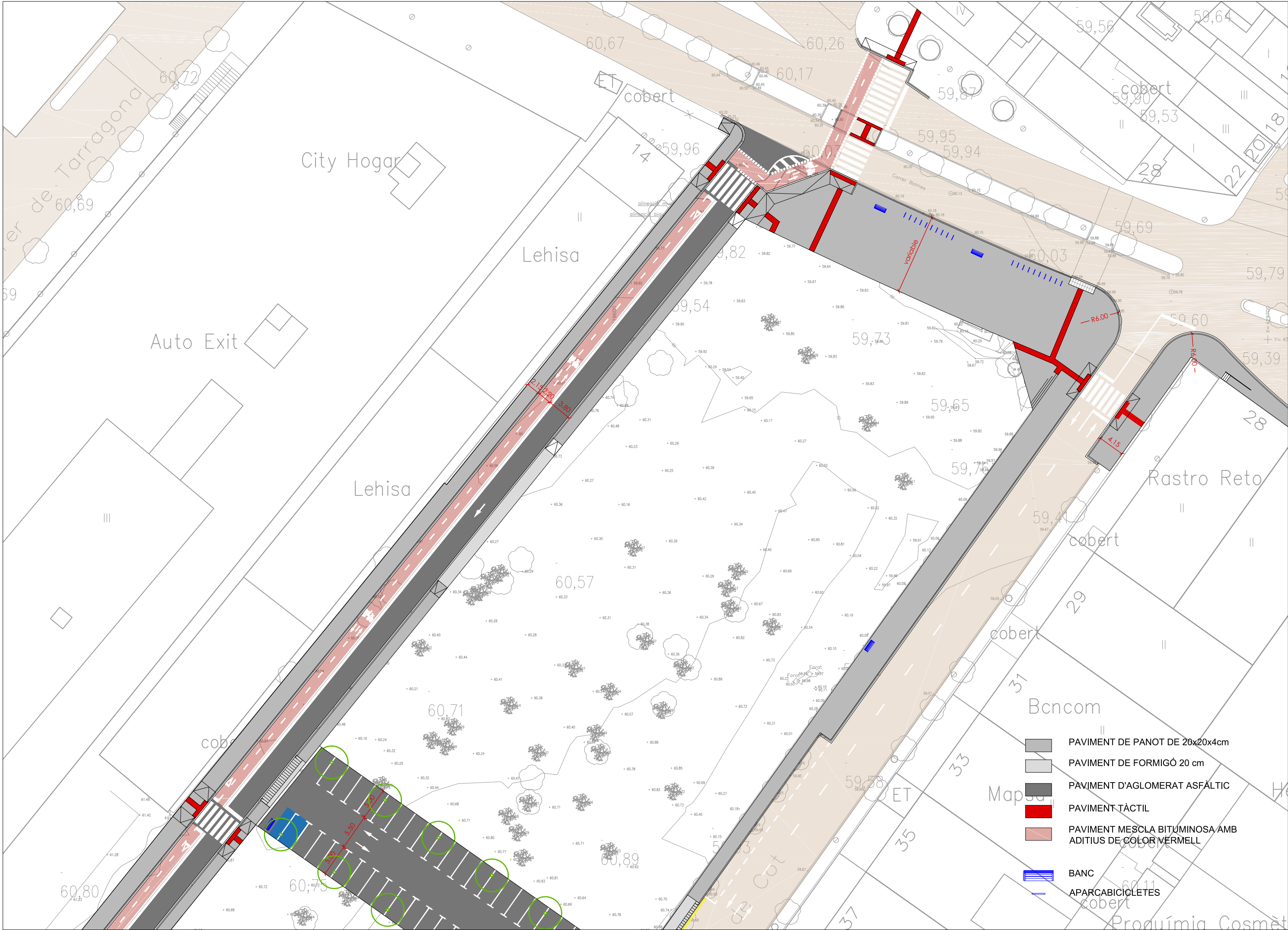


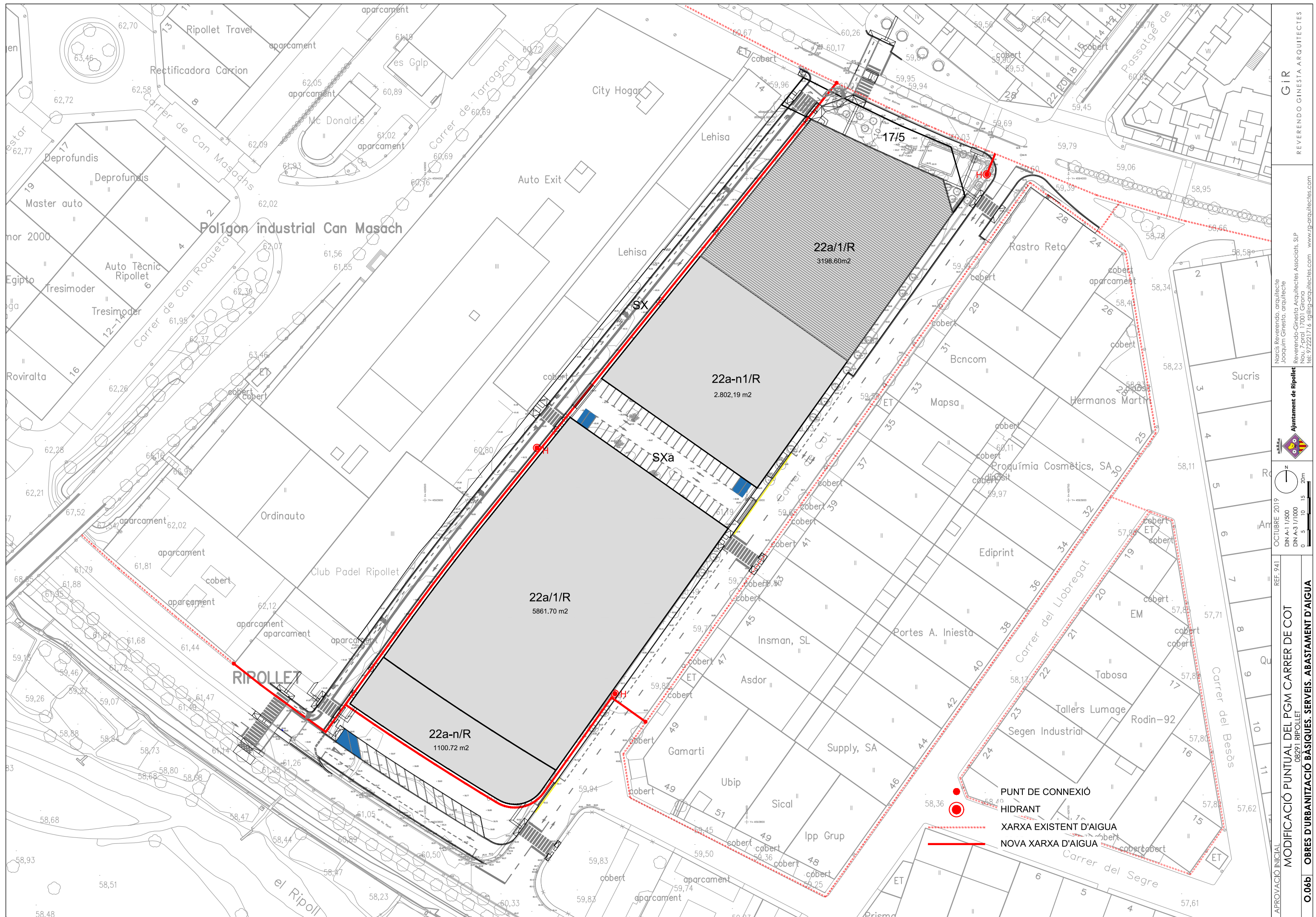
ALTERNATIVA C
SECCIÓ TIPUS Vial 10 m
Carrer A

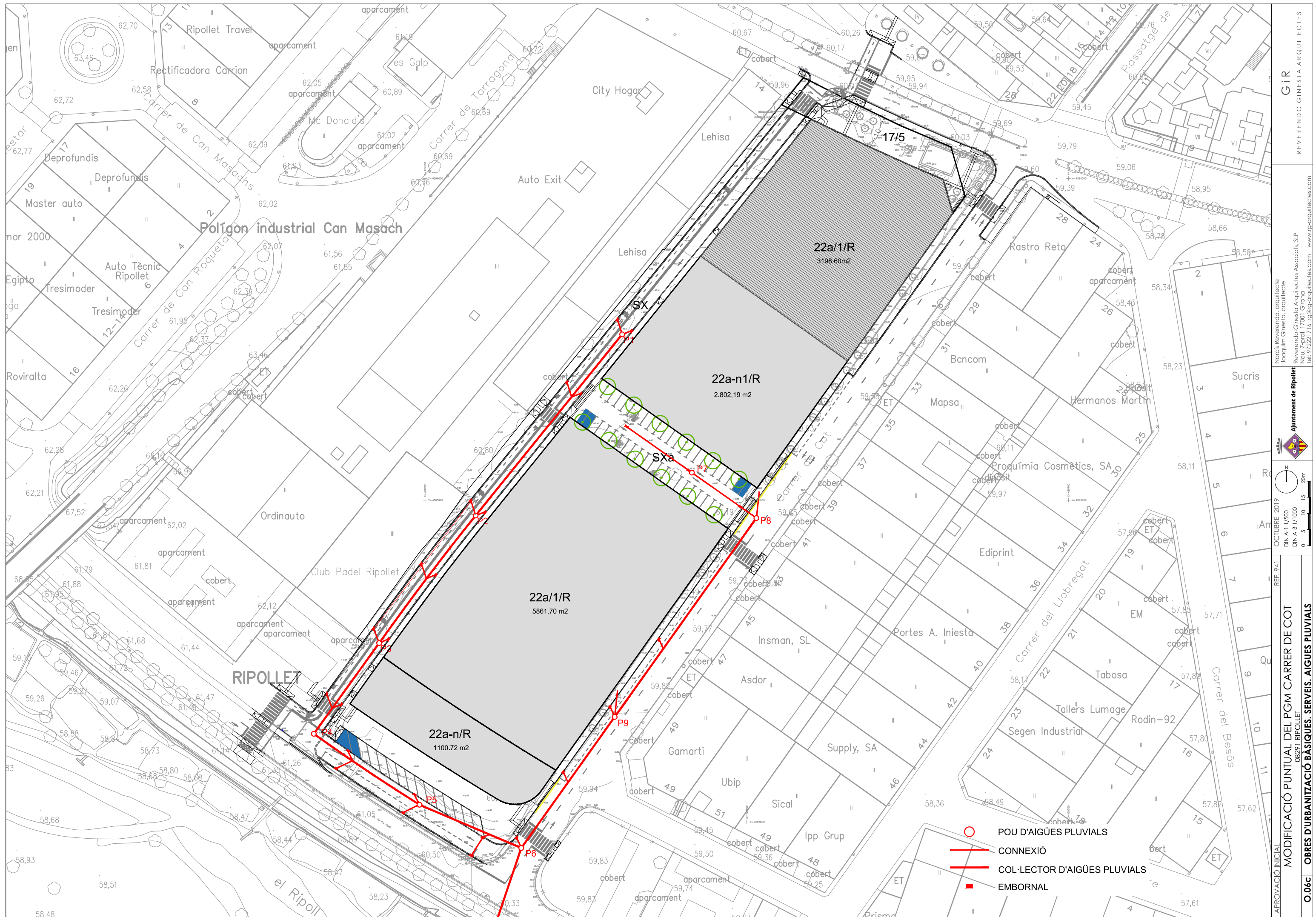
Dos sentits de circulació de vehicles (3,50 m +
3,50 m)

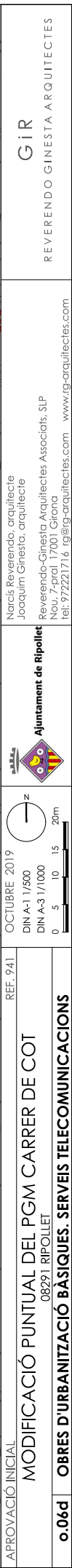
1. ESPLANADA E2
2. BASE TOT-U ARTIFICIAL (40 cm)
3. PAVIMENT MESCLA BITUMINOSA AB22 B 50/70D (11 cm)
4. PAVIMENT MESCLA BITUMINOSA AC16 B 50/70D (5 cm)
5. PAVIMENT DE PANOT 20x20x4 cm SOBRE CAPA DE
MORTER (2 cm) I BASE DE FORMIGÓ DE 14 cm
6. VORADA T2
7. VORADA GUAL 35 cm
8. RIGOLA 20X20X8 BLANCA

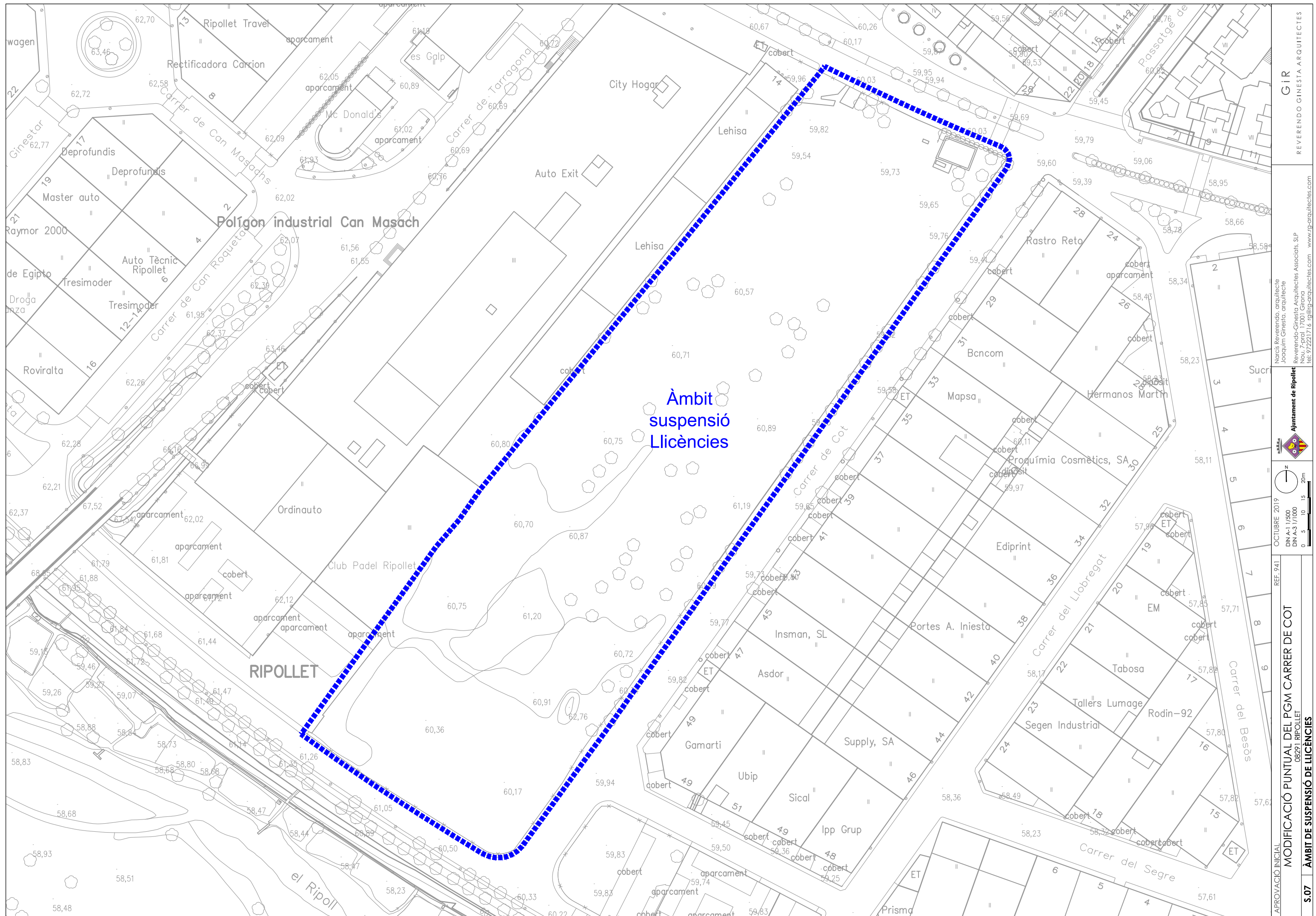












IV. ANNEXOS

ANNEX I. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 59.3.d. del TRLUC estableix que els POUMs han de contenir l' informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

La disposició transitòria vuitena, apartat 3, del TRLUC indica que l'informe de sostenibilitat econòmica a que fa referència l'article 59.3.d s'aplica a les modificacions de planejament general aprovades inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.

Pel que fa a l'impacte derivat de l'actuació urbanística del desenvolupament de la MPen les finances municipals, es preveu que pot incidir sobre les finances públiques des dels següents aspectes:

Sobre els ingressos i despeses de capital derivats de l'actuació i increment de patrimoni.

Ingressos:

Com a conseqüència del desenvolupament del PAU, l'ajuntament de Ripollet no rebrà cap increment de capital ni de patrimoni, ja que per la naturalesa del Pla no es genera cap nova obligació de cessió d'aprofitament (les cessions d'aprofitament ja es preveïen a la modificació de PGM de 2014).

Despeses:

Aquesta modificació no comportarà efectes sobre les finances públiques de l'Ajuntament pel que fa a la inversió, ja que les despeses d'urbanització les assumeixen íntegrament els propietaris.

Resultat.

En conseqüència, el resultat total d'ingressos i despeses de capital inicialment és neutre per a l'ajuntament de Ripollet.

Sobre els ingressos i despeses corrents municipals cal tenir en compte les següents consideracions:

Ingressos:

Com a conseqüència de l'aprovació de la modificació de PGM no es preveu un increment d'ingressos.

Despeses:

Pel que fa a la despesa corrent associada al manteniment cal tenir en compte que hi haurà un increment, ja que el la modificació de PGM comporta una major superfície de vials públics, amb un augment de 3.262,76 m2.

Es considera que la despesa unitària de manteniment de vialitat és de 2,20 €/ m2. En conseqüència, l'increment de despesa anual que haurà d'assumir l'ajuntament de Ripolleten concepte de manteniment serà de $2,20 \text{ €/ m2} \times 3.262,76 \text{ m2} = 7.178,07 \text{ €/any}$.

Resultat:

El resultat en relació als ingressos i despeses corrents és d'un increment de despesa de 7.178,07 €/any

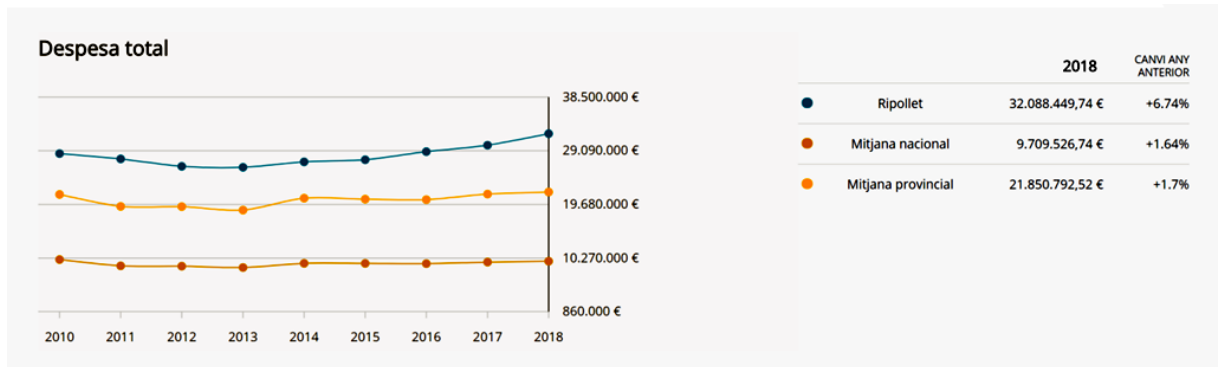
Característiques dels pressupostos municipals

Les principals característiques del pressupost municipal de Ripollet són les següents:

- El pressupost de l'any 2018 és de 32,1 M€, equivalent a 628 €/habitant.
- El deute públic municipal està a la franja baixa, amb solament 23 €/habitant.
- L'evolució del pressupost municipal dels darrers 5 anys ha estat la d'un increment continuat, amb una mitjana del 4,61% anual d'acord amb el quadre següent:

any	M€
2014	27,1
2015	27,5
2016	28,9
2017	30,1
2018	32,1

El gràfic següent mostra com la recuperació del pressupost municipal, en termes relatius, ha estat superior al municipi de Ripollet que a la resta de la província de Barcelona i que al conjunt de Catalunya.



Conclusions

La modificació puntual de PGM és sostenible econòmicament per a l'Ajuntament de Ripollet ja que, tot i no comportar necessàriament un increment d'ingressos, les despeses corrents de manteniment són molt petites (7.178,07 €/any), representant un 0,224 per mil del pressupost municipal.

ANNEX II. AVALUACIÓ ECONÒMICA

L'article 59.1.e del Text refós de la Llei d'urbanisme requereix que s'incorpori una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació proposada.

La modificació de PGM que es proposa comporta noves càrregues d'urbanització que s'han quantificat en 619.724,66 € IVA exclòs.

A continuació es comprova si aquestes càrregues són assumibles per l'increment d'aprofitament que plantejava la modificació de PGM de 2014.

Rendibilitat del PGM'2014 vigent

El valor unitari del sòl industrial a Ripollet s'obté de la publicació "*Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions. Fets imposables de l'any 2019*".

Aquesta publicació atribueix la categoria 4a al sòl industrial a l'efecte de la valoració del sòl per unitari.

Valors unitaris del sòl industrial

àrea	Categoria del polígon		
	1a	2a	3a
primera	532	406	289
segona	407	311	216
tercera	313	240	166
quarta	254	196	135
cinquena	206	159	110
sisena	178	136	94
setena	124	95	65
vuitena	85	65	45
novena	65	45	22
desena	45	32	12

Per la posició en el municipi, bones comunicacions i característiques de la urbanització es considera que la categoria de l'emplaçament és la primera de les tres en que es divideix el municipi. En conseqüència el valor unitari del sòl és de 254 €/m2.

En l'àrea en que es possibilita l'ús comercial té una superfície de 3.198,60 m2. Aplicant el valor unitari del sòl a aquesta superfície resulta un valor de 812.444,4 €.



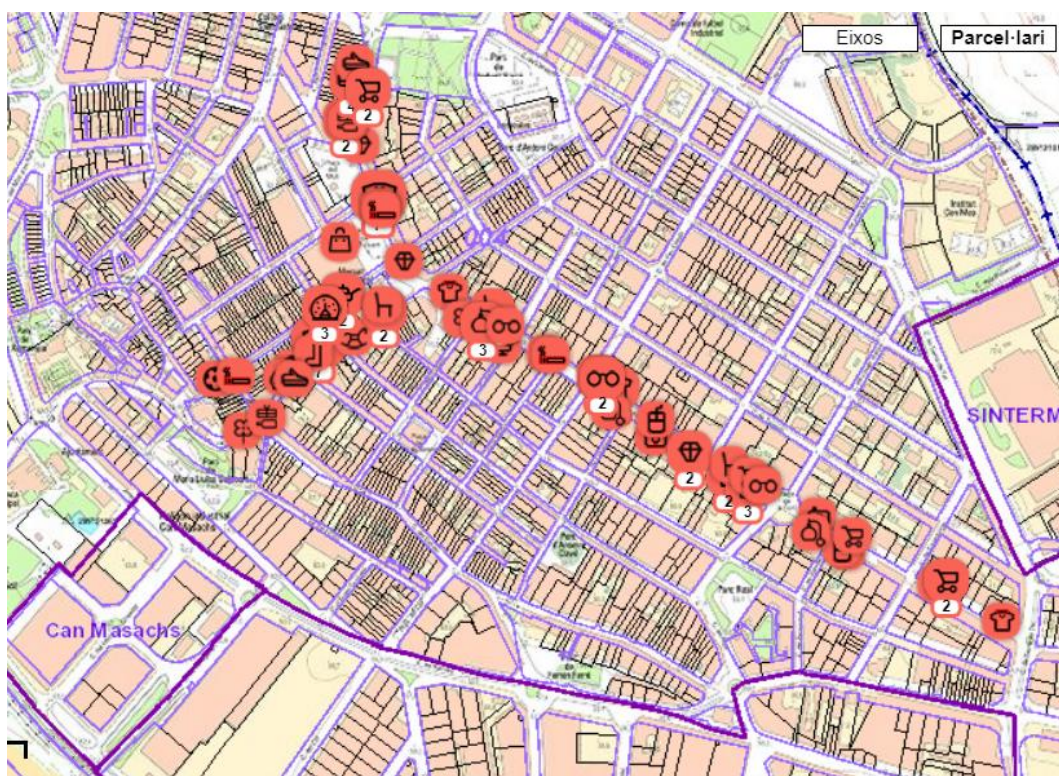
**Agència Tributària
de Catalunya**

ANNEX I

Quadres dels municipis per demarcació provincial

Demarcació	Codi INE municipi	Nom municipi	Quadre
Barcelona	08167	Polinyà	A09
Barcelona	08182	Pont de Vilomara i Rocafort, el	A13
Barcelona	08168	Pontons	B03
Barcelona	08169	Prat de Llobregat, el	A04
Barcelona	08171	Prats de Lluçanès	B03
Barcelona	08170	Prats de Rei, els	E
Barcelona	08230	Premià de Dalt	A06
Barcelona	08172	Premià de Mar	A06
Barcelona	08174	Puigdàlber	B02
Barcelona	08175	Puig-reig	B02
Barcelona	08176	Pujalt	E
Barcelona	08177	Quar, la	B04
Barcelona	08178	Rajadell	B01
Barcelona	08179	Rellinars	A13
Barcelona	08180	Ripollet	A08
Barcelona	08181	Roca del Vallès, la	A08
Barcelona	08183	Roda de Ter	B01
Barcelona	08184	Rubí	A09

Demarcació	Codi INE municipi	Nom municipi	Industrial	Residencial
Barcelona	08167	Polinyà	4	4
Barcelona	08182	Pont de Vilomara i Rocafort, el	8	7
Barcelona	08168	Pontons		10
Barcelona	08169	Prat de Llobregat, el	3	2
Barcelona	08171	Prats de Lluçanès	10	8
Barcelona	08170	Prats de Rei, els		
Barcelona	08230	Premià de Dalt	4	3
Barcelona	08172	Premià de Mar	4	3
Barcelona	08174	Puigdàlber		8
Barcelona	08175	Puig-reig	8	9
Barcelona	08176	Pujalt		
Barcelona	08177	Quar, la		
Barcelona	08178	Rajadell		9
Barcelona	08179	Rellinars	8	8
Barcelona	08180	Ripollet	4	
Barcelona	08181	Roca del Vallès, la	6	5
Barcelona	08183	Roda de Ter	8	8



102

De l'anàlisi de la localització dels establiments comercials a Ripollet es constata que es concentren a la Rambla de Sant Jordi i al carrer del Padró. Aquesta àrea correspon al centre urbà i seria la que correspondria als valors per sobre de la mitjana.

El carrer Balmes se situa a la perifèria del nucli residencial però pot tenir un interès comercial per la seva bona accessibilitat.

Amb els criteris anteriors, s'assigna al front sud del carrer Balmes el valor mig de 374 €/m² entre els set que es divideix el municipi de Ripollet:

Quadres de valors de repercussió del sòl d'ús comercial, €/m²
(edificis i locals comercials)

Quadre	Categoria d'ubicació													
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	16.830	10.071	7.087	2.596	1.781	1.539	1.299	938	800	658	546	374	299	227
A02	3.069	2.052	1.539	1.100	800	546	374							
A03	2.356	1.539	1.299	938	658	451	299							
A04	2.052	1.299	1.100	800	546	374	227							
A05	1.781	1.100	938	658	451	299	162							
A06	1.539	938	800	546	374	227	103							
A07	1.225	800	658	451	299	162	81							
A08	938	658	546	374	227	103	62							
A09	800	546	451	299	162	67	44							
A10	658	451	374	227	103	62	31							
A11	546	374	299	162	81	44	23							
A12	451	299	227	103	62	31	18							
A13	374	227	162	81	44	23	13							
B01	227	81	44	31	23									
B02	162	62	31	23	18									
B03	103	44	23	18	13									
B04	62	31	18	13	10									
E	31	18	10											

Amb aquest valor residual unitari i una edificabilitat de 2, el valor de l'àrea en la que es pot exercir l'ús comercial a partir de la modificació de PGM de 2014 és de $3.198,60 \times 2 \times 546 = 3.492.871,2$ €.

Descomptant el valor d'origen industrial de 812.444,4 €. Resulta un increment d'aprofitament de la MPG 2014 de $3.492.871,2 - 812.444,4 = 2.680.426,80$ €

Rendibilitat del la modificació de PGM que es proposa

La modificació puntual que es proposa té les següents conseqüències:

- Comporta noves despeses d'urbanització estimades en 619.724,66 € IVA exclòs.
- Hi ha una reducció de sòl industrial per les noves cessions de vials.
- Hi ha una reducció de sostre per la nova delimitació de la subclau 22a-n1/R

L'article 22.3 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, descriu el mètode de valoració de parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista. En aquest cas es descompten del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

En què:

V_{So} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_S = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del Reglament en funció del tipus d'immoble.

Per a determinar la taxa lliure de risc s'ha consultat l'última publicació del Banc d'Espanya sobre el mercat secundari del deute públic, que correspon al mes de febrer de 2019.



III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

1393 Resolución de 1 de febrero de 2019, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

Enero de 2019

Tipos de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	0,221
2. Referencia interbancaria a un año (euribor)	-0,116
3. Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años	0,183
4. Tipo interbancario a un año (mibor) ²	-0,116

Madrid, 1 de febrero de 2019.—El Director General de Estabilidad Financiera, Regulación y Resolución, Jesús Saurina Salas.

¹ La definición y forma de cálculo de estos índices se recogen en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio (BOE de 6 de julio).

² Este tipo dejó de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la OM de 1 de diciembre de 1999 (BOE de 4 de diciembre).

ANNEX IV

Primes de risc

Per a la determinació de les primes de risc a què es refereix l'apartat 4 de l'article 22 d'aquest Reglament, s'utilitzen com a referència els percentatges següents en funció del tipus d'immoble:

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12

Aplicant la taxa lliure de risc i la prima de risc s'obté l'import d'urbanització majorat:

$$619.724,66 \text{ €} \times (1+0,12+0,00221) = 695.461,21 \text{ € IVA exclòs}$$

Per altra part, hi ha una reducció de sòl industrial de 6.168,02 m².

Si apliquem el valor unitari industrial a la superfície reduïda resulta una reducció de $254 \times 6.168,02 = 1.566.677,08$.

Finalment, hi ha una limitació d'usos a la subzona 22a-n1/R. La superfície de la clau és de 2.802,19 m². S'estima que el valor dels espais no edificables per a usos auxiliars és el 20% del valor de la part edificable. Amb aquest criteri, la reducció de valor és:

$$2.802,19 \times [254 - (0,2 \times 546)] = -405.757,11 \text{ €}$$

Integrant les tres afectacions representa un total de 2.613.983,68 €

Comparació de la rendibilitat del PGM vigent i la del PGM modificat

La plusvàlua segons la modificació puntual de 2014 és de 2.680.426,80 €.

Les noves càrregues i reducció de sòl de la modificació proposada tenen un valor de 2.613.983,68 €.

En conseqüència la modificació puntual és viable econòmicament.