

**Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per l'actualització de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al Riu Ripoll**

---

**MPG-132**

**Juny de 2023**

VOLUM 1  
MEMÒRIA I NORMATIVA



---

**Direcció tècnica**

ANTONI SERRA MONTÉ

**Coordinador de l'Àrea de Cohesió Territorial, Desenvolupament Urbà, Seguretat i Civisme**

TOMÁS DE CASTRO BORREGAN, arquitecte

**Cap del Servei de Planificació urbanística**

FRANCESC MAGEM CASASAYAS, arquitecte

**Cap de la Secció de Planejament Urbanístic**

---

**Equip tècnic redactor**

ANNA BALLBÈ AMBRÒS, arquitecta

ANTONI ABELLÁN LÓPEZ, advocat

**Secció de Planejament Urbanístic**

Sabadell, a data de la signatura electrònica

ANNA BALLBÈ AMBRÒS, arquitecte  
Secció de Planejament urbanístic

ANTONI ABELLÁN LOPEZ , advocat  
Secció de Planejament urbanístic





## ÍNDEX DE DOCUMENTS

0	INTRODUCCIÓ .....	7
1	MEMÒRIA INFORMATIVA.....	9
1.1	Objecte de la modificació.....	9
1.2	Àmbit.....	9
1.3	El riu Ripoll.....	9
1.4	Antecedents.....	9
1.5	Situació de l'activitat econòmica del Polígon industrial del riu Ripoll .....	10
1.6	Planejament vigent .....	11
1.7	Evolució del planejament urbanístic .....	12
1.8	Regulació urbanística del planejament vigent .....	26
1.9	Anàlisi de la situació .....	27
1.9.1	Situació en relació amb la gestió urbanística.....	27
1.9.2	Situació en relació amb el planejament urbanístic .....	45
1.9.3	Conclusions.....	68
1.10	Planejament objecte de modificació .....	70
1.11	Tramitació .....	70
2	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA .....	75
2.1	Marc legal. Procedència de la modificació .....	75
2.2	Objectius de la modificació .....	75
2.3	Justificació de la proposta .....	76
2.3.1	En relació amb la gestió urbanística .....	77
2.3.2	En relació amb l'ordenació del planejament urbanístic .....	89
2.4	Justificació de la proposta conforme a la directiva de serveis .....	119
2.5	Consideracions en relació amb l'informe ambiental .....	119
2.6	Justificació en quant a la mobilitat generada.....	121
2.7	Perspectiva de gènere.....	125
3	MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ, AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA .....	129
3.1	Execució i gestió.....	129
3.2	Agenda.....	130
3.3	Avaluació econòmica i financera .....	130
3.3.1	UA-R19 Fàbrica Castelló .....	131

3.3.2	Sòls que queden fora del polígon com a resultat d'aquesta modificació de pla....	133
3.4	Sostenibilitat econòmica .....	134
4	JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT I SUFICIÈNCIA DE LES ZONES VERDES .....	135
5	NORMATIVA .....	137

## 0 INTRODUCCIÓ

---

El riu Ripoll de Sabadell ha estat objecte de nombrosos estudis al llarg dels anys i de diferents figures de planejament urbanístic.

La ubicació del polígon d'activitat econòmica al llarg del parc fluvial del riu Ripoll, fa que aquest polígon d'activitat econòmica tingui unes característiques molt particulars. És un polígon amb molta extensió de sòl productiu i molt dispers al llarg del parc del riu Ripoll, que es troba d'alguna manera molt deslligat de la trama urbana, però a la vegada, hi és molt proper.

En termes de planejament, el fet que al llarg dels anys s'hagin succeït diverses figures de planejament que han regulat l'àmbit, que en paral·lel hagi anat canviant la legislació sectorial en matèria urbanística i del sòl, i que això s'hagi anat superposant amb el desenvolupament propi i particular de cadascun dels àmbits, ha fet que es produeixin algunes situacions incongruents, o que sigui difícil establir en quina situació es troben alguns dels àmbits. D'altra banda, l'anàlisi de la normativa també evidencia alguns aspectes confusos o millorables.

De manera més particular, la necessitat d'analitzar amb detall la situació dels polígons d'actuació urbanística vigents a efectes de determinar el deure de cessió de sòl d'aprofitament a l'Administració, ha motivat l'inici de l'estudi de l'àmbit del Ripoll, essent també conscients d'altres mancances en regulació urbanística.

Es constata la necessitat de revisar la regulació dels usos tant de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) com de la Zona terciària en edificacions patrimonials (clau 4-2), especialment pel que fa a l'admissió de determinats usos dotacionals com a usos compatibles. En aquest sentit s'ha detectat que hi ha certes incongruències pel fet d'haver-hi admesos determinats usos dotacionals com a usos compatibles, mentre que d'altres similars han quedat exclosos. Això resta competitivitat i ha limitat en el passat recent possibles implantacions.

L'àmbit de la Modificació de pla comprèn els àmbits de gestió urbanística de la zona del riu Ripoll, així com els sòls qualificats de Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) i de la Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2) que no estiguin inclosos en àmbits de gestió i els sistemes de serveis tècnics en relació a la seva ordenació.

Aquesta modificació es planteja amb l'objectiu d'actualitzar la regulació dels sòls industrials i terciaris del Ripoll en un moment en què:

- Per una banda, es constata un grau d'ocupació molt baix de les edificacions en un context en què els darrers canvis normatius no han servit per revertir la tendència a la baixa de les activitats del Ripoll.

En aquest sentit, és urgent plantejar diferents canvis en les zones industrials que aquesta MPG pretén concretar:

- o La simplificació normativa per aclarir el règim urbanístic aplicable a cada àmbit de gestió urbanística com a resultat de les confusions creades per l'aprovació de successius plans i modificacions de la legislació urbanística.
- o L'eliminació d'instruments de planejament per a l'ordenació dels diferents àmbits industrials (fins a la Llei 2/2002 d'urbanisme estudis de detall i ara plans de millora).
- o L'actualització de les condicions d'implantació de noves indústries amb criteris de sostenibilitat actualitzats, que es fan necessaris especialment en un context de valor ambiental com és l'entorn del riu Ripoll. Les noves implantacions i les

reformes de les existents no han d'oblidar la qualitat del paisatge i uns criteris de sostenibilitat de les implantacions amb solucions basades en la natura quan sigui possible.

- L'ampliació dels usos compatibles amb altres dotacionals i terciaris per a enriquir els usos del Ripoll sempre i quan la seva implantació no generi conflictes ni noves externalitats que carreguin el context del riu.

## **1 MEMÒRIA INFORMATIVA**

---

Aquest document s'elabora a partir del procés de consulta pública prèvia en relació amb els estudis realitzats a l'àmbit del riu Ripoll.

La modificació de pla té la voluntat d'aclarir aspectes relatius al desenvolupament dels polígons d'actuació i sectors de pla de millora urbana, i actualitzar algun aspecte de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries del Ripoll.

### **1.1 Objecte de la modificació**

L'objecte de la modificació de pla és revisar alguns aspectes de la normativa vigent als àmbits industrials i terciaris del riu Ripoll, per esmenar mancances detectades, actualitzar la seva regulació urbanística i aclarir l'estat de l'àmbit en termes de gestió urbanística.

### **1.2 Àmbit**

L'àmbit de la modificació de pla és el delimitat al plànol informatiu *i-2 Àmbit* i engloba, a l'entorn del riu Ripoll, els polígons d'actuació urbanística i sectors a desenvolupar per pla de millora urbana vigent, així com les zones qualificades de Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), de Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2) i de sistemes d'infraestructures de serveis tècnics, de caràcter local (clau b-1).

### **1.3 El riu Ripoll**

El riu Ripoll és un element geogràfic significatiu que travessa tota la Plana del Vallès Occidental. Neix a la Serra de Granera i les seves aigües van a parar al riu Besós, del qual n'és un dels principals afluents. El Ripoll recorre tota la comarca, i creua Sabadell, de nord a sud, al llarg de 7 km.

L'àmbit del riu Ripoll queda clarament delimitat per la seva peculiaritat física i geogràfica, i ofereix un paisatge molt reconeixible de talussos, cornises i terrasses. És un element molt significatiu del municipi de Sabadell, i esdevé cabal en la configuració de la franja est de la ciutat.

### **1.4 Antecedents**

El riu Ripoll de Sabadell ha estat objecte de nombrosos estudis i al llarg dels anys i de diferents figures de planejament urbanístic.

Al seu pas per Sabadell, el riu ha tingut una forta utilització històrica que ha anat evolucionant al llarg del temps. Al segle X, la creació del rec o sèquia Monar va suposar la implementació d'una infraestructura de suport a l'agricultura. Posteriorment això va tenir continuïtat amb segles d'activitat pre-industrial formada pels molins fariners, i molt ràpidament per molins bataners (segle XIII), i posteriorment pels molins paperers (segles XVII-XVIII). Aquestes activitats van ser el principi d'un procés d'industrialització del riu associat a la utilització de l'aigua en els processos tèxtils dels vapors i les fàbriques tèxtils (segles XIX i XX), i que van definir Sabadell com una ciutat industrial i tèxtil.

Per la seva proximitat amb la ciutat, el riu també ha estat un lloc d'oci pels sabadellencs.

Actualment, el polígon industrial del Ripoll és un dels Polígons d'Activitat Econòmica de la ciutat. Tradicionalment, el Ripoll ha estat un punt de concentració d'indústries tèxtils, però la davallada d'aquest sector en les darreres dècades, ha donat lloc al tancament de moltes de les fàbriques.

La tendència a la deslocalització de la producció a altres països a la recerca de condicions de producció més competitives, i la greu crisi econòmica que s'ha viscut als darrers anys, han deixat molt malmès el teixit industrial de la ciutat.

En aquest context, les característiques pròpies del Polígon d'activitat econòmica del riu Ripoll, també esdevenen molt importants. D'una banda és un polígon que es troba en un entorn d'un parc fluvial, un espai natural amb alt valor ecològic i paisatgístic per la ciutat, amb molt sòl industrial disponible, amb parcel·les de gran dimensió, que es distribueixen de forma molt disseminada al llarg del riu. Això li dóna un caràcter molt impropï d'una zona industrial, convertint-lo en un entorn amable i on es desdibuixa bastant l'espai urbà amb l'espai natural, però també comporta exigències en relació amb la preservació mediambiental i la integració paisatgística. D'altra banda, actualment presenta algunes manques pel que fa a la comunicació amb la xarxa viària principal.

Un dels elements que ha motivat iniciar de nou la reflexió i l'anàlisi a l'entorn del riu Ripoll ha estat l'informe realitzat per Prodret Advocats, per encàrrec de l'Associació per a l'impuls de l'àrea del riu Ripoll, que analitza a nivell general i conforme el planejament, normativa i jurisprudència aplicable, la procedència o no de la consideració de sòl urbà no consolidat en els polígons i unitats d'actuació ubicades a la zona del Ripoll i l'exigència de cessió d'aprofitament en favor de l'Ajuntament, amb data de 28 d'abril de 2021, i que va ser lliurat a l'Ajuntament de Sabadell de manera informal a fi de compartir-ne les consideracions.

A trets molt generals, aquest informe considera que únicament el sector de Pla de millora urbana del Molí Torrella estaria subjecte a deure de cessió per l'increment de l'aprofitament. També recull una reflexió referent al fet que el deure de cessió d'aprofitament no ve determinat per la classificació del sòl sinó pel tipus d'actuació de transformació.

Si bé no coincidim amb totes les conclusions de l'informe, si que considerem que la reflexió sobre el criteri d'aplicació del deure de cessió de sòl amb aprofitament a l'Administració és pertinent, i ha sigut un dels punts d'inici de l'estudi i anàlisi que motiva aquest document.

### **1.5 Situació de l'activitat econòmica del Polígon industrial del riu Ripoll**

El polígon industrial del Ripoll discorre paral·lel a la ciutat, de nord a sud, seguint el curs del riu. El seu àmbit limita amb el terme municipal de Castellar del Vallès a la part nord, i amb el terme municipal de Barberà del Vallès a la part sud.

L'ocupació dels sòls industrials del Ripoll és baixa. A partir de les dades d'activitat facilitades per Informació corporativa de l'any 2021, el sòl ocupat respecte del total de sòl qualificat de zona industrial, està al voltant del 55%. Aquest valor és lleugerament inferior a les dades del que disposem de l'any 2018 (61%).

La gran majoria d'activitat econòmica existent és activitat industrial (69%), seguida de l'activitat d'empreses de distribució (21%).

A l'àmbit del polígon d'activitat econòmica del Ripoll, el planejament vigent hi preveu una superfície de sòl destinat a ús industrial de 466.982 m<sup>2</sup>. D'aquests, hi ha 62.124 m<sup>2</sup> de sòl no edificat que tenen la consideració de solar (no estan inclosos en polígons d'actuació urbanística ni sectors a desenvolupar per Pla de millora urbana), hi ha 173.650 m<sup>2</sup> de sòl previst per a ús industrial inclòs en polígons d'actuació urbanística que encara no s'han desenvolupat

completament (117.900 m<sup>2</sup> dels quals no està edificats), i hi ha 40.407 m<sup>2</sup> de sòl industrial previst en sectors de pla de millora urbana pendents de desenvolupar. Per tant, el 44,92% del sòl industrial previst al Ripoll està pendent de desenvolupar (ja sigui perquè són solars i no s'han edificat encara, o sòls que encara no s'han desenvolupat). El 58,36% del sòl del Ripoll està en condicions de ser utilitzat.

Dels sòls ja edificats (i amb àmbits de gestió desenvolupats), segons de les dades obtingudes d'activitats, hi ha una superfície de 58.062 m<sup>2</sup> de sòl sense activitat. D'acord amb aquestes dades, hi haurien 256.457 m<sup>2</sup> amb activitat econòmica implantada.

## 1.6 Planejament vigent

El planejament vigent a l'àmbit del Ripoll és el següent:

- Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (**PGMOS**) (DOGC, 7.01.1994) i text refós del PGMOS (**MPG-8-TR**) aprovat definitivament el 31 de juliol de 2000 (DOGC, 2.10.2000).
- Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació a l'àmbit del Ripoll (**MPG-5**) aprovada definitivament en data 03.12.02 (DOGC. 03.03.03).
- Text refós del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (**PE-51TR**) aprovat definitivament en data 22 de febrer de 2007 (DOGC 03.05.07).
- Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell al Parc esportiu de Sant Oleguer i al Parc del Nord (**MPG-45**), aprovada definitivament en data 10 de juliol de 2007 (DOGC 18.09.07).
- Text refós de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació dels usos comercials (**MPG-79**) aprovat definitivament en data 10 de gener de 2012 (DOGC 07.02.2012)
- Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per a l'actualització dels sòls industrials (**MPG-88**), aprovada definitivament en data 27 de novembre de 2014 (DOGC 18.03.2015).
- Text refós de la modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell sobre l'ajust de la delimitació del sòl no urbanitzable en l'entorn del riu Ripoll (**MPG-98**), aprovada definitivament en data 10 de juny de 2015 (DOGC 05.08.2015).
- Text refós del Pla especial de protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics de Sabadell [PEP] BAMAS (**PE-122**), aprovat definitivament en data 15 de desembre de 2016 (DOGC 22.02.2017).
- Text refós de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'ordenació al parc industrial del riu Ripoll (**MPG-80**), aprovat definitivament en data 9 de juliol de 2019 (DOGC 25.09.2019).
- Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació de l'ús de serveis funeraris (**MPG-123**), aprovada definitivament en data 13 de març de 2020 (DOGC, 18.06.2020).
- Text refós de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació dels usos: recreatiu i habitatge d'ús turístic (**MPG-127**), aprovada definitivament en data 27 de setembre de 2022 (DOGC, 15.06.2023).

El planejament en tramitació que té afectació a l'àmbit del Ripoll és el següent:

- Text refós i modificació del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (**MPG-117**) aprovat provisionalment en data 14 de desembre de 2021.
- Pla especial urbanístic de protecció de patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell (PEPS) (**PE-131**), aprovat provisionalment en data 13 de desembre de 2022.

### 1.7 Evolució del planejament urbanístic

A fi de comprendre en la seva globalitat l'àmbit del Ripoll, és important veure l'evolució del planejament urbanístic al llarg de les darreres dècades.

Els primers plans urbanístics, anteriorment als Plans Generals, són els projectes d'eixampla. Aquests projectes tenien com a objecte principal definir les alineacions en les quals s'havia de recolzar el creixement de la ciutat. Els projectes del segle XIX estaven basats en traçats que definien una quadrícula que servia a la vegada per bastir-hi habitatge, indústria o equipaments. Ja a principi del segle XX, aquests plans es van fer més complexes i s'hi va reconèixer una certa estructura de ciutat més enllà del model tancat del segle XIX. En aquests plans, les implantacions industrials del Ripoll no quedaven regulades.

Després d'aquests projectes d'eixampla, ja hi trobem els Plans Generals, que ja són instruments que aporten la distinció d'usos, d'intensitats d'edificació i preveuen un programa de creixement de la ciutat. Aquests plans ja es centren a qualificar i a destinar el sòl a uns usos determinats.

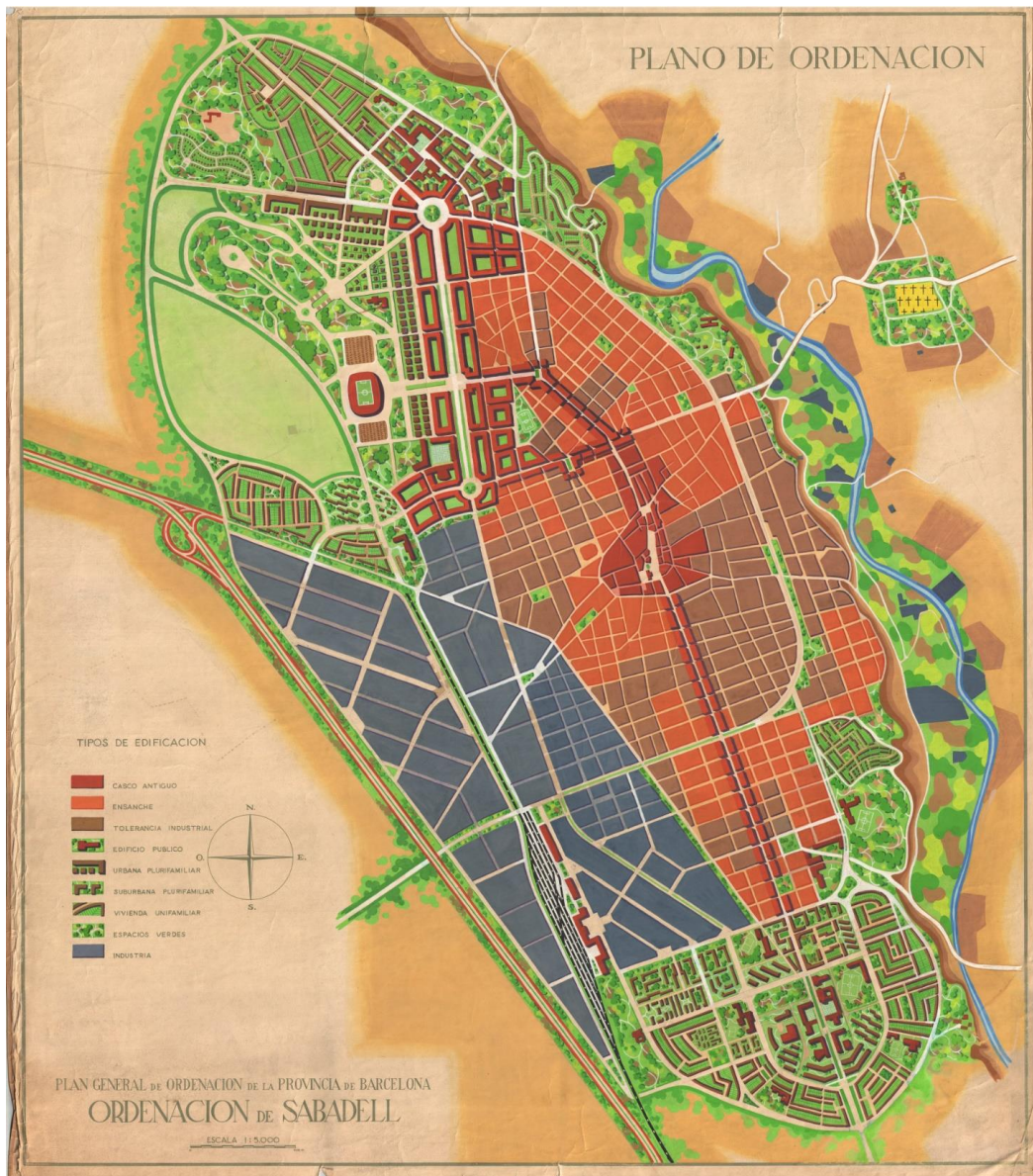
#### Pla Baldrich (1950)

Va ser el primer Pla urbanístic de la ciutat, seguint unes noves directrius que fixava disciplina en aquell moment. En aquest sentit va assignar jurídicament usos al sòl, intensitats d'edificació, polígons de desenvolupament de la ciutat, etc.

Aquest pla planteja un model que segrega el camp de la ciutat, i la indústria de la residència. Amb tot, el pla no fa referència al Ripoll com a espai tradicionalment destinat a l'ús fabril. Es considera el Ripoll com a un element límit de la ciutat, i no el planteja com a espai industrial continu, sinó que hi distingeix diferents qualificacions i usos en consonància amb la realitat territorial. Per tant, la indústria del Ripoll s'entén segregada de l'entorn, closa als espais que ocupa (per tant, limitada i acotada), i es qualifica la resta d'espai "agrícola permanent", de "verd públic" o d'"anella rural".

Fins aquell moment, l'activitat del riu estava considerada com una activitat més, conformada per indústries de gran pes específic que creixien en funció de les seves necessitats.





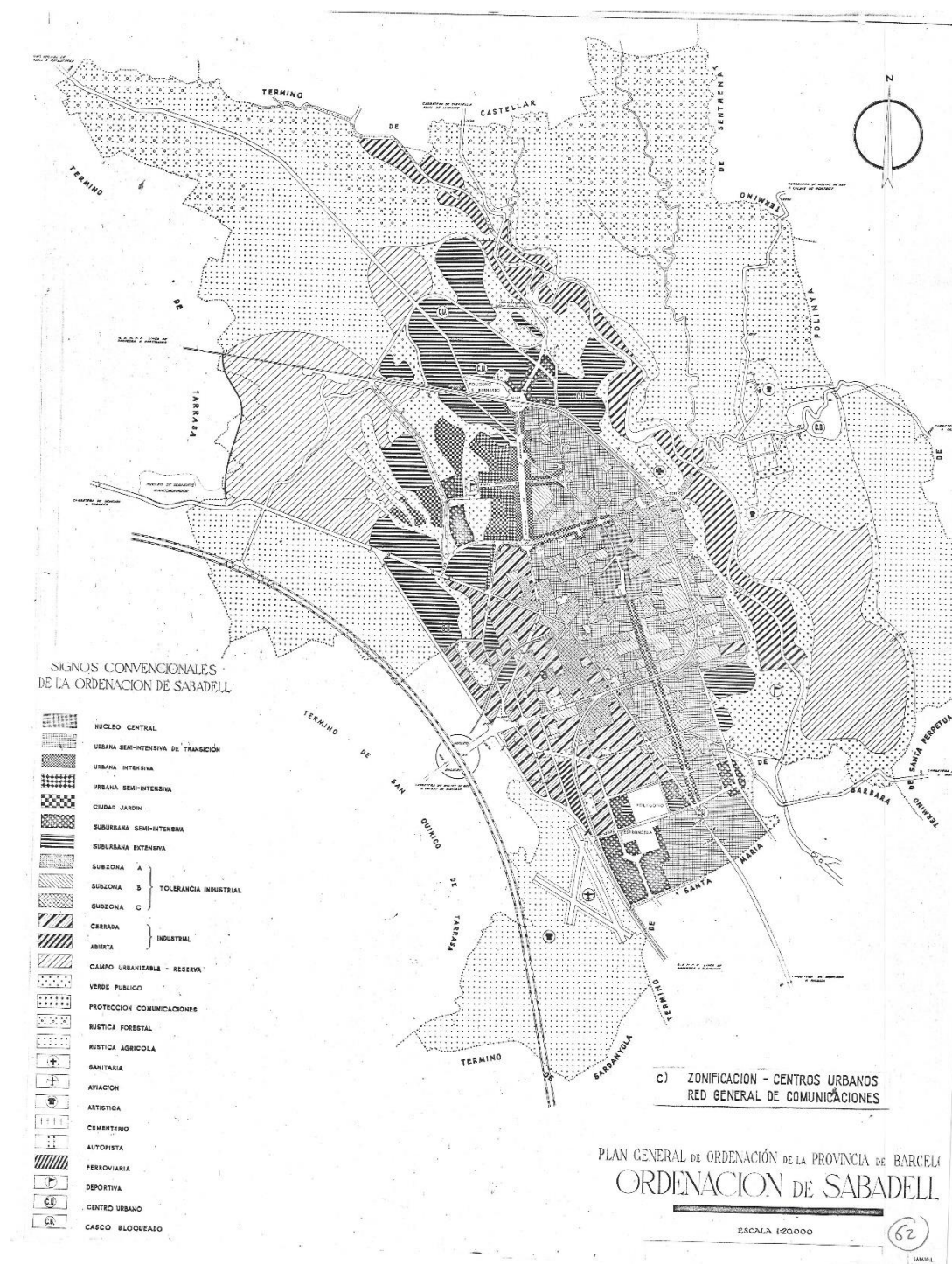
### Pla general de 1962

Aquest instrument urbanístic va modificar i alterar l'esperit idealista del Pla Baldrich, i d'alguna manera va acabar amb la idea d'un pla general racionalista. Es va incorporar l'ampliació del terme municipal fins a Barberà del Vallès, la previsió de l'autopista, el Túnel del Tibidabo, la Mancomunitat Sabadell-Terrassa...

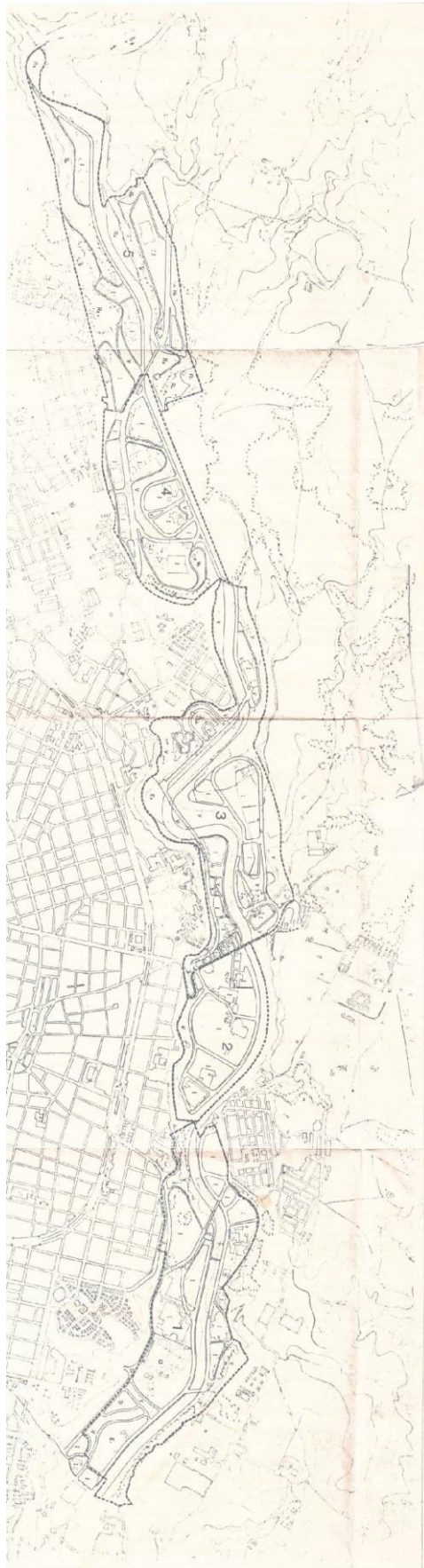
En l'àmbit del Ripoll, es va augmentar la superfície industrial. El verd públic del Ripoll es manté a tots els indrets que topogràficament es consideren no edificables, mentre que les superfícies planes es destinen a la indústria oberta, menys el sector de Sant Oleguer/Pla dels Cartrons, previst com a zona esportiva. Les altres qualificacions del Ripoll són: "rústica agrícola" i "rústica forestal", però amb un caràcter molt marginal. La zona industrial, quasi no compta amb discontinuïtats.

El desenvolupament més concret de tot l'àmbit del riu, es preveu que es faci amb plans parcials. Es van definir un total de 5 àmbits de pla parcial: Ripoll 1- Sector St. Oleguer, Ripoll 2- Sector

Horta Vella, Ripoll 3- Sector Residencial Can Puiggener, Ripoll 4 – Sector La Llanera, Ripoll 5 – Sector Mornau. D'aquests Plans parcials se'n van aprovar 2 (Ripoll 1 i Ripoll 5).







## PLANS PARCIAIS ANTICS

PLA PARCIAL RIPOLL 1 (març 1965)  
Aprovat def. 27.04.70

ZONIFICACIÓ	Ha.	%
Industrial oberta ( I )	20.19	28.58
Esportiva ( D )	7.95	11.25
Est. Trat. Aigües Res. ( E+ )	4.52	6.40
Verd Públic ( V )	15.38	21.77
Vials	11.35	16.07
Talús Defensiu	1.31	1.85
Riu Ripoll	9.95	14.08
<b>TOTAL</b>	<b>70.65</b>	<b>100%</b>

PLA PARCIAL RIPOLL 2 (juliol 1965)  
No Aprovat

ZONIFICACIÓ	Ha.	%
Riu Ripoll	3.42	12.95
Vials	4.42	16.74
Verd públic ( V )	4.07	15.42
Industrial oberta ( I )	14.49	54.89
<b>TOTAL</b>	<b>26.40</b>	<b>100%</b>

PLA PARCIAL RIPOLL 3 (juny 1969)  
No Aprovat

ZONIFICACIÓ	Ha.	%
Industrial oberta ( I )	13.16	20.32
Especial Abacador Públic ( E+ )	3.51	5.40
Verd Públic ( V )	27.31	42.11
Vials	7.56	11.66
Riu Ripoll	11.10	17.12
Sub urbana Oberta ( U+ )	1.43	2.21
Sub urbana tancada ( U+ )	0.76	1.18
<b>TOTAL</b>	<b>64.83</b>	<b>100%</b>

PLA PARCIAL RIPOLL 4 (desembre 1974)  
No Aprovat

ZONIFICACIÓ	Ha.	%
Riu Ripoll	3.275	9.04
Vials	5.986	16.52
Verd Públic ( V )	10.91	30.12
Industrial oberta ( I )	16.058	44.32
<b>TOTAL</b>	<b>36.23</b>	<b>100%</b>

PLA PARCIAL RIPOLL 5 (agost 1965)  
Aprovat def. 28.03.67

ZONIFICACIÓ	Ha.	%
Riu Ripoll	8.48	14.03
Vials	6.38	10.56
Verd Públic ( V )	5.34	8.84
Zona Especial	0.63	1.05
Industrial oberta ( I )	11.52	19.07
Rústic Forestal ( Rv )	21.18	35.06
Rústic Agrícola ( Ra )	6.88	11.39
<b>TOTAL</b>	<b>60.41</b>	<b>100%</b>

## RESUM PLANS PARCIAIS RIPOLL

ZONIFICACIÓ	Ha.	%
Industrial oberta ( I )	75.42	29.18
Esportiva ( D )	7.95	3.07
Especial ( E+ )	8.66	3.34
Verd Públic ( V )	63.01	24.38
Vials	35.69	13.80
Riu Ripoll	37.54	14.52
Sub urbana ( U+ U- )	2.19	0.84
Rústic ( Rv Ra )	28.06	10.87
<b>TOTAL</b>	<b>258.52</b>	<b>100%</b>

### Pla general d'ordenació municipal de la Comarca de Sabadell 1978

Aquest planejament urbanístic va ser redactat per la Diputació de Barcelona.

A l'àmbit del Ripoll aquest planejament va treballar en dos fronts d'intervenció: la desclassificació urbanística d'alguns Plans parcials del nord del ripoll vers a sòl no urbanitzable, valorant el seu interès ecològic i paisatgístic i d'altra banda, la reducció de les previsions de sòl industrial, d'equipaments i sistemes en el Riu Ripoll. Per això va determinar un procés d'adaptació dels Plans parcial al Pla Comarcal (PGOCS) de l'any 1978 al compliment de nous estàndards urbanístics, nova qualificació d'indústria aïllada (7b), disminució d'edificabilitats i aprofitament.

En aquest sentit, es mantenen dos àmbits al Ripoll a desenvolupar amb Pla parcial: l'àmbit corresponent a l'Horta Vella, i el corresponent a la Llanera.

El Pla Comarcal però, tenia aspectes no operatius, i li mancaven instruments de gestió moderns que li permetessin actuar de forma eficient al Ripoll amb l'objectiu de desenvolupar el sòl industrial. Mantenia el concepte de polígon industrial i obligava a processos desiguals en el desenvolupament dels Plans parcials (entre propietaris industrials i no industrials) per actuar al Ripoll. També mantenia importants previsions de vialitat a la part baixa del riu, consolidant el model de ronda urbana (Pla Baldrich, 1950) situada al llera.





#### Modificació del Pla General a l'àmbit Ripoll (1990) (P-52)

Aquest document, de modificació del PGOCS del 1978, té com a justificació el disminuir de forma important la previsió de sistemes per a vialitat, restringir sectorialment l'ús industrial (7r – Indústria del Ripoll) i plantejar instruments de gestió (unitats d'actuació). Va plantejar criteris globals i de paisatge per a l'ordenació dels espais lliures i d'horta del Ripoll.

Les propostes tècniques van ser: les modificacions a efectes de gestió deixant sense efecte els àmbits a desenvolupar per Pla parcial, i creant 17 unitats d'actuació per al desenvolupament industrial del Ripoll. També el reconeixement explícit de l'Horta fluvial del Ripoll i el manteniment elevat del sòl no urbanitzable, l'important augment de sistemes d'espais lliures i la disminució de vialitat i àrees residencials suburbanes.

Els criteris bàsics que fixa la modificació de pla són:

- Contenció i disminució de les àrees industrials qualificades.

Es distingeix entre les àrees industrials que ja són sòl urbà (clau 7b) i les que són de desenvolupament industrial en sòl urbanitzable (13b del PGOCS) en el pla general vigent.

Pel que fa a les àrees industrials que ja són sòl urbà, es pretén establir un control paisatgístic de les ampliacions, amb un tractament acurat de l'entorn i les evacuacions residuals, i també es preveuen desqualificacions puntuals de les superfícies no ocupades o que no tinguin cap tipus d'activitat industrials

S'aplica el mateix criteri de contenció a les àrees encara no desenvolupades (13b del PGOCS), i es busca evitar que el desenvolupament suposi un increment desmesurat de les implantacions existents o bé en creï de noves. Es busca que la implantació d'indústria al riu estiguin vinculades amb el ram de l'aigua.

- Millora i control de l'activitat agrícola

Es considera que cal mantenir el criteri de què l'horta ha de continuar essent una activitat important de la dinàmica de la conca del Ripoll, però controlant i evitant la proliferació de l'horta marginal i la gradual degradació de la més tradicional.

- Racionalització de la vialitat

La proposta que fa la modificació de pla és mantenir dues vies longitudinals al riu, a sengles marges superiors d'aquest, i quatre vies de creuament (ctra. de Prats de Lluçanès, ctra. de Granollers, ctra. de Santiga i pas transversal del riu cap a Torre-romeu). Es preveu una nova via transversal al nord de Can Puiggener.

El servei rodat de les terrasses inferiors i principalment per les indústries es manté en "cul de sac" lligat a les vies transversals. Es descarta la creació d'un vial que segueixi el curs del riu a les terrasses inferiors.

Aquest esquema es complementa amb itinerari longitudinal per a ús peatonal i de bicicletes.

En el cas concret de la delimitació de les àrees industrials, es plantegen tres vies d'entrada per a la reordenació de les zones:

- Àrees que actualment estan qualificades com a sòl urbà industrial, ja sigui en illa oberta o tancada.

Es mantindran i delimitaran acuradament les zones en funcionament o amb clares expectatives d'ampliació.

En aquest paquet hi queden englobades: el futur sector Hidexa (zona 7b, industrial oberta / es delimita UA16), l'àrea del Molí Mornau i el Molí d'en Galí (es qualifica com a 7r, industrial riu Ripoll / es delimita UA1), Molí de l'Amat (es qualifica com a 7r / es delimita UA6), àrea del Cal Sech (Grau SA, Tints industrials Moix, Arraona Tèxtil, Holding immobiliari SA) (es qualifica com a 7r / es delimita UA12, 13, 14 i 17), àrea de Ca la

Paula (es reordena, es qualifica de 7a subzona industrial en illa tancada / es delimita UA15)

L'àmbit de la Fàbrica Castelló (fins aleshores qualificada com a 7b) es qualifica com a 7r, es reajusta la delimitació, i no se'n delimita cap UA ja que l'edificabilitat està esgotada. S'especifica que la urbanització del vial d'accés es farà per Contribucions especials d'acord amb el seu nivell de repercussió. Això mateix passa amb l'àrea del Vapor Buxó. L'àrea del Vapor Quadres, es manté la qualificació 7b (subzona industrial edificació aïllada), es redefineix la delimitació, també es troba en la situació que donat el nivell de consolidació, per la urbanització necessària del vial d'accés, es realitzarà per Contribucions especials d'acord amb el seu nivell de repercussió.

L'àmbit del Molí Torrella (fins aleshores 7b, desocupada i en ruïnes) es desqualifica i es passa a sistema d'equipaments i dotacions d'àmbit municipal.

- Àrees que fins aleshores estaven qualificades de desenvolupament industrial d'intensitat 2 (clau 13b) dins de la categoria de sòl urbanitzable programat.

En aquest cas es feia necessari desbloquejar plans especials que no s'han desenvolupat per la dificultat que representa la reparcel·lació d'un sector amb un gran nombre de propietats, i al fet que alguns àmbits ja mostraven un cert nivell de consolidació. Per solucionar aquest punt, s'opta per descompondre en polígons d'actuació que possibilitin el repartiment de les càrregues de la urbanització i cessions. Això permet excloure les propietats sense possibilitats industrials o de característiques d'ús ben diferents (hortes tradicionals i consolidades) i particularitzar els problemes.

En relació amb l'àrea de pla parcial de Can Salvi (inclou Molí de l'Oriac, la Llanera Española, Molí de la Potassa, Molí d'en Font, Bros SA, Naus entre mitgeres de la ctra. de Prats), es qualifica el Molí de l'Oriac de zona 7r (subzona industrial del Ripoll) i s'inclou en un polígon d'actuació (UA2), La Llanera es qualifica de subzona 7b (industrial d'edificació aïllada) i s'inclou en un polígon d'actuació (UA3). Les naus de la ctra. de Prats es consideren pràcticament consolidades i es qualifiquen de subzona industrial d'edificació en filera (clau 7f). L'àrea FIBOSA (futur molí de la potassa-bosser) es qualifica de subzona 7r i s'inclou en un polígon d'actuació UA4. L'àrea de la Fàbrica Bros es qualifica de subzona 7r i s'inclou en un polígon d'actuació (UA5).

L'àrea de l'Horta Vella és un sector qualificat pel Pla comarcal com Desenvolupament industrial d'intensitat 2 (clau 13b) que engloba les implantacions: Tints Alavedra, Ca la Daniela, Molí Xic, Fàbrica dels nois Buxons i Molí d'en Fontanet. Pel que fa aquesta àrea: Tints Alavedra es qualifica amb la clau 7r i s'inclou en una unitat d'actuació (UA7), Aprestos Julià SA (Molí Xic) es qualifica de subzona 7r i s'inclou en una unitat d'actuació (UA9), Ca la Daniela es qualifica com a subzona industrial d'edificació aïllada (clau 7b) i s'inclou en una unitat d'actuació (UA8), la fàbrica dels nois Buxons es qualifica de subzona industrial riu ripoll (7r) i s'inclou en una unitat d'actuació (UA10), i el Molí d'en Fontanet es qualifica de subzona industrial riu ripoll (clau 7r) i s'inclou en una unitat d'actuació (UA11).

- Indústries més o menys consolidades que ja en el Pla Comarcal quedaven disconformes amb la seva qualificació urbanística: Tints Ricart (riu Tort) i Tacaltex. S'opta per no incorporar-les a cap sòl urbà industrial per la manca d'adequació al lloc i pel caràcter dispers del seu emplaçament. S'estableix una disposició transitòria que possibilita la continuïtat de la seva activitat.







### Pla general municipal d'ordenació de Sabadell 1993

En relació amb l'àmbit del Ripoll, el PGMOS va recollir el contingut de la Modificació del Pla general a l'àmbit del Ripoll aprovada l'any 1990, reconeixent l'àmbit principalment com a sòl urbà, i considerant que el riu era un àmbit molt humanitzat i que era difícil tractar-lo com a sòl no urbanitzable.

A nivell d'espais oberts, es mantenen els criteris de protecció ambiental al riu fixats per la modificació de l'any 1990, i se n'incorpora algun de nou. Així, es manté com a sistemes de protecció especial els Talussos i l'horta, i com a sistema de protecció general la llera del riu (clau D-6), i dues qualificacions que configuren els espais d'interès ecològic i paisatgístic en el sòl no urbanitzable: el parc de valor ecològic-paisatgístic (clau D-3) i la zona de valor ecològic ecològic-paisatgístic (clau 7-3).

El PGMOS, com a objectius globals de l'ordenació del Ripoll, respecte la Modificació de l'any 1990, augmenta lleugerament els equipaments i serveis tècnics, i sobretot el conjunt d'espais lliures: sistemes locals propis del Ripoll, parcs veïnals i medi natural.

A nivell de gestió urbanística, es preveu mantenir les unitats d'actuació definides per la modificació de pla de 1990, i planteja el desenvolupament mitjançant plans especial de cada qualificació d'horta.

Respecte a les qualificacions industrials pròpies del Ripoll, el PGMOS recull la subzona 7r Indústria del Ripoll definida per la modificació de pla de l'any 1990 com a zona 6-1 Zona industrial del Ripoll. Els àmbits qualificats com a subzona 7a (subzona industrial en illa tancada) en el PGOCS78 es van recollir com a zones 5-3, i les subzones 7b (subzona industrial aïllada), com a zones 6-2.

Per la zona 6-1 s'especifica que l'activitat industrial ha de ser del ram tèxtil. En relació amb les condicions d'ordenació, es mantenen els mateixos paràmetres.

### Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, aprovat l'any 2000

El text refós es limita a la refosa de figures de planejament aprovades definitivament des de l'aprovació del Pla general l'any 1993. Per tant, no introdueix modificacions en la regulació urbanística, més enllà de deixar de recollir algun dels polígons d'actuació urbanística que s'han desenvolupat en aquest període.

Pel que fa als polígons d'actuació de l'àmbit del Ripoll, aquest Text refós ja no va recollir la UA-64 Ripoll 3 (La Llanera), ni la UA-66 Ripoll 5 (Can Salvi), ni la UA-69 Ripoll 8 (Ca la Daniela) per considerar-les ja executades.

### Text refós de la modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell a l'àmbit del riu Ripoll (MPG-5), aprovat definitivament el 3 de desembre de 2002

El parc fluvial el riu Ripoll es va concebre com una resposta a la progressiva degradació de riu, per tal que la seva recuperació fes compatible el respecte dels seus valors mediambientals amb l'ús social i l'activitat econòmica.

La MPG-5 va detectar diverses disfuncions relacionades amb la delimitació del règim del sòl, amb mancances de criteris nous incorporats en els darrers anys en relació amb l'ordenació i tractament dels espais fluvials, qualificacions urbanístiques no prou específiques, dificultats en el règim de propietat d'horta, insuficient funcionalitat d'alguns instruments del Pla general (plans especials d'horta, estudis de detall i volumetria específica), entre d'altres.

En el cas concret de la indústria, va evidenciar la rigidesa dels usos de la Indústria del Ripoll respecte la situació real i les diferents qualificacions i càrregues urbanístiques existents, que limitaven el seu desenvolupament i mostraven importants deficiències de tractament. També s'evidencià la manca d'un model industrial per l'àmbit del riu Ripoll on les activitats industrials respectessin sota uns paràmetres d'integració, el paisatge del Ripoll.

I un altre factor important, fou la detecció d'un major patrimoni històric i cultural, en vestigis, edificis i elements arquitectònics i arqueològics respecte al planejament vigent, i la necessitat de determinar mesures per evitar la degradació continuada i facilitar-ne la recuperació i preservació.

Per tant, la MPG-5 es fixa com a objectius reconèixer la realitat existent a l'àmbit del riu Ripoll així com a la diversitat d'activitats, donar un criteri general al riu on totes les activitats siguin compatibles i adaptar el planejament vigent a la topografia.

La MPG-5 també va recollir, amb caràcter transitori, un catàleg d'elements patrimonials, que posteriorment ja han quedat inclosos al Text refós del Pla especial de protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics de Sabadell [PEP] BAMAS (PE-122).

En l'ordenació que va fer del Ripoll, a nivell de qualificacions, totes les zones industrials de l'àmbit del riu van passar a ser zones industrials del Ripoll (clau 6-1), de manera que es van canviar algunes unitats d'ordenació de la clau 6-2a a 6-1.

En relació amb els polígons d'actuació de l'àmbit del Ripoll, en el moment de l'aprovació de la MPG-5, es trobaven desenvolupades la UA-63 Ripoll 2 (Molí de l'Oriac), la UA-71 Ripoll 10 (Nois Buxons) i la UA-72 Ripoll 11 (Molí d'en Fontanet).

En termes de gestió, la MPG-5 va mantenir el criteri preexistent pel que fa als polígons d'actuació. Es van mantenir els polígons d'actuació de totes les unitats d'actuació que encara no s'havien desenvolupat, i se'n van incorporar de noves. En alguns casos la MPG-5 va modificar els límits existents d'alguns polígons d'actuació, generalment per ajustar els límits de les parcel·les, o per agilitzar la gestió urbanística, procurant on fos possible la condició de propietari únic del titular del sòl afectat. Aquest és el cas de l'àmbit del Molí Mornau-Molí d'en Galí, en què es va dividir el polígon original en dos.

Els nous polígons d'actuació que s'incorporen són la UA-R19 Fàbrica Castelló, la UA-R20 Vapor de Cal Buxó, UA-R22 Molí d'en Torrella, UA-R23b Polígon de Can Quadres, UA-R25 Molí de les Tres Creus, UA-R26 Miel-Enrile. En dos casos es delimita una àrea a desenvolupar pel planejament especial per tal de resoldre situacions específiques a través de planejament derivat: PE-R1 Ca la Paula, i PE-R2 Vapor de Can Quadres. Finalment, en el sòl no urbanitzable es delimita una àrea a desenvolupar mitjançant planejament especial per resoldre l'especificitat de la localització industrial existent al Riu Tort.

També cal indicar que la MPG-5 torna a delimitar dos polígons d'actuació en àmbits industrials que ja havien desenvolupat els seus polígons industrials amb anterioritat (i ja s'havien executat). Són la UA-R6 Can Salvi-Bros (antiga UA-66) i la UA-R11 Nois Buxons (antiga UA-71). En el primer cas, el nou polígon engloba pràcticament el mateix sòl i en varia lleugerament les delimitacions de les qualificacions urbanístiques, i en el segon cas, defineix un àmbit més gran i incrementa les cessions d'espai lliure i els sòl destinat a ús industrial.

#### Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell al Parc esportiu de Sant Oleguer i al Parc del Nord (MPG-78) (2007)

Aquest document varia la delimitació de la unitat d'actuació UA-26\* denominada Miel-Enrile.

Text refós de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació dels usos comercials (MPG-79) (2012)

Aquest document actualitza la definició dels usos comercials d'acord amb la normativa en matèria de la implantació d'usos comercials al municipi, dins del context d'adaptació a la Directiva 123/2006/CE relativa als serveis de mercat intern (DSMI) establert per la Unió Europea.

Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a l'actualització dels sòls industrials (MPG-88) (2014)

Aquest document incideix bàsicament en dos aspectes: en la regulació dels usos compatibles admesos en les zones industrials, i en la compartimentació de les instal·lacions industrials en dues zones industrials situades al polígon de Can Roqueta. La voluntat del document és adaptar la regulació urbanística als usos del sector productiu en el moment de la seva redacció.

La MPG-88 permet que els usos comercials, oficines i serveis, restauració, indústria artesanal, educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, cultural, associatiu, religiós, serveis urbans i tecnològic, siguin compatibles en la majoria de les zones industrials i que la compartimentació de les instal·lacions i/o edificacions, relatiu a les subzones 6-2b i 6-2c, es puguin executar fins a una superfície de 750 m<sup>2</sup> i 1.500 m<sup>2</sup> respectivament.

Aquesta modificació no va incorporar modificacions concretes en els usos admesos a la Zona Industrial del Ripoll (clau 6-1), però sí en altres zones industrials que hi puguin haver a la zona propera al riu, en ordenacions en illa tancada.

Text refós de la modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell sobre l'ajust de la delimitació del sòl no urbanitzable en l'entorn del riu Ripoll (MPG-98), (2015)

Aquesta modificació de pla té per objecte principal ajustar la delimitació del sòl urbà d'acord amb la realitat física del territori i a la correcta caracterització dels sistemes d'espais lliures del municipi d'acord amb la seva funcionalitat. I per tant, també classifica com a sòl no urbanitzable alguns sòls que el PGMOS classifica com a sòls urbans, en contra de la veritable naturalesa d'aquests terrenys.

Aquest procés és la continuació de la tasca iniciada per la MPG-5, amb la voluntat d'ajustar el règim del sòl i les qualificacions urbanístiques a la realitat.

Els ajustos d'aquesta modificació incideixen sobretot en sòls destinats a espais lliures, i no té afectació en la delimitació de les zones industrials.

Text refós de la modificació puntual del PGM de Sabadell a l'àmbit industrial del riu Ripoll (MPG-80) (2019)

Davant la necessitat constant d'adequar la regulació urbanística a les necessitats del Ripoll, la MPG-80 té l'objectiu d'adequar la regulació de la Zona industrial del Ripoll (zona 6-1), possibilitant la incorporació de nous usos compatibles i la implantació d'establiments de dimensió més petita, que a la vegada potenciïn i respectin el parc fluvial i garanteixin l'equilibri entre activitats econòmiques i lúdiques i el respecte al medi ambient.

Aquesta modificació de pla també va modificar les fitxes del sector PE-R2 del Vapor de Can Quadres, de la unitat d'actuació UA-R2b del Molí d'en Mornau-Estruc, i la UA-R19 de la Fàbrica Castelló. Al sector PE-R2, es deslliura el sector de la obligatorietat de cedir i urbanitzar el sòl

destinat a sistema local viari (clau a-1) ja que s'entén que la vialitat interior i aparcament han de formar part de sòls de titularitat privada, i s'incorpora la càrrega d'urbanitzar els sistema d'espais lliures objecte de cessió, que no estava prevista. La unitat UA-R2b Molí Mornau-Estruch es modifica degut a l'ajust de l'àmbit a la topografia i parcel·lari real i degut a l'estudi exhaustiu del molí per la seva rehabilitació i reutilització, a partir de la qual s'incorporen algunes condicions. L'ajust de la fitxa de la Fàbrica Castelló té per objectiu ajustar la trobada amb el S-R22 Molí d'en Torrella.

També es va deixar sense efecte la unitat d'actuació UA-R22 del Molí d'en Torrella, on es delimita un sector subjecte a desenvolupament per Pla de millora urbana. A l'àmbit del Molí d'en Torrella S-R22, s'hi incorpora una nova càrrega consistent en la urbanització d'un nou enllaç de comunicació viària a la carretera de Caldes que fa que la unitat d'actuació, tal i com estava plantejada, no sigui viable. Aquest és el motiu pel qual es delimita un nou sector de pla de millora urbana, en el que s'incorpora més aprofitament que el previst pel polígon d'actuació.

Vista l'evolució indicada, s'adjunten a continuació uns quadres comparatius dels paràmetres reguladors de l'edificació i les condicions d'ús fixats per les diferents figures de planejament, per les unitats d'ordenació de l'àmbit del Ripoll.

QUALIFICACIONS INDUSTRIALS. COMPARATIVA CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

	PGCOS 1978		(P-52)	PGMOS 1993 / MPG-8TR (2000)				MPG-5		MPG-80
	ZONA INDUSTRIAL (clau 7)		Subzona industrial riu Ripoll (clau 7R) (clau 4-2)	ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA (clau 5-3)	ZONA INDUSTRIAL DEL RIPOLL (clau 6-1)	ZONA INDUSTRIAL DE CONFIGURACIÓ AILLADA (clau 6-2)	ZONA TERCIÀRIA EN EDIFICACIONS D'INTERÉS PATRIMONIAL (clau 4-2)	ZONA INDUSTRIAL DEL RIPOLL (clau 6-1)	ZONA INDUSTRIAL DEL RIPOLL (clau 6-1)	
Subzones	Subzona 7-a	Subzona 7-b	Subzona 7-R	Subzona 5-3b	Subzona 5-3d	Zona 6-1	6-2a / 6-2b / 6-2c / 6-2d / 6-2e (varien condicions de parcel·la, condicions d'edificació, i condicions d'ús)	Zona 4-2	Zona 6-1	Zona 6-1
Tipus d'ordenació	alineació vial	edificació aïllada	VE Estudi de detall	VE alineada a carrer	VE unívoca	VE respectar caract. mediamb. entron i tradició arq. del lloc. Estudi de detall	edificació aïllada		VE respectar caract. mediamb. entron i tradició arq. del lloc Estudi de detall + Estudi impacte en l'entorn	VE respectar caract. mediamb. entron i tradició arq. del lloc Estudi de detall + Estudi impacte en l'entorn
Edificabilitat	1,75 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	variable	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl			
Volum màxim	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> sòl	8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> sòl					8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	edificació interès patrimonial	8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Parcel·la	façana mínima 10 m	parcel·la mínima 2.400 m <sup>2</sup>	parcel·la mín. 8.000 m <sup>2</sup>	façana mín. 10 m façana màx. 40 m	faç. ≥12 m i ≤ 30 m faç. principal i posterior		parcel·la mín. 8.000 m <sup>2</sup> parcel·la mínima 6-2a (2.400 m <sup>2</sup> ) 6-2b (4.000 m <sup>2</sup> ) 6-2c (10.000 m <sup>2</sup> )	unitat d'ordenació provinent d'un PA	parcel·la mín. 8.000 m <sup>2</sup>	parcel·la mín. 8.000 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima	100%	50%	75%	perímetre regulador	perímetre regulador unívoc	75%	50%		75% Resultant ubicar enjardinament, places aparcament, vialitat interior, espai de càrrega i desc., serveis i instal. tècniques i mediambientals	75% Resultant ubicar enjardinament, places aparcament, vialitat interior, espai de càrrega i desc., serveis i instal. tècniques i mediambientals
ARM	(segona amplada carrer) menys de 12m ARM 10,30/de 12 a 14 m ARM 13,30/de 14 m o més ARM 17,7	16 m	12 m	7,5 m	7,5 m	12 m	16 m		16 m	16 m
separació límits		10 m al front de vial, i 5 m als altres líndars							min. Franja 1 m a parcel·les veïnes i més circulació rodada i de manteniment perimetral min. 8 m a límit que dona front a riu Ripoll	min. Franja 1 m a parcel·les veïnes i més circulació rodada i de manteniment perimetral min. 8 m a límit que dona front a riu Ripoll
compartimentació edificació				no s'admet	no s'admet				permesa donant lloc a establ. de sup. mín. 1.500 m <sup>2</sup>	Nº màx. Establiments que resulti de dividir la sup. parcel·la per 750 m <sup>2</sup> . Establim. No inf. A 300 m <sup>2</sup>
espais lliures		poden contenir ocupacions per emmagatzematge i coberts sense parets per aparc.	s'admetrà la instal. De coberts sense parets per emmagatzematge, aparc. Vehicles Min. 10% sup. parcel·la enjardinat			min. 10% sup. parcel·la enjardinada Admesos coberts aux. Sense parets per magatzem i aparcament			- vp sense aprofitament - EL. Sòls perimetral per enjardinament, aparcament-vialitat càrrega i desc. i serv. i instal. tècniques i ambientals	- vp sense aprofitament - EL. Sòls perimetral per enjardinament, aparcament-vialitat càrrega i desc. i serv. i instal. tècniques i ambientals

QUALIFICACIONS INDUSTRIALS. COMPARATIVA CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

		PGCDS 1978	(P-52)	PGMOS 1993 / MPG-8TR (2000)			MPG-5	MPG-80			
		ZONA INDUSTRIAL (clau 7)	Subzona Industrial /riu Ripoll (clau 7R) (clau 4-2)	ZONA INDUSTRIAL EN IL·LA TANCADA (clau 5-3)	ZONA INDUSTRIAL DEL RIPOLL (clau 6-1)	ZONA INDUSTRIAL DE CONFIGURACIÓ AÏLLADA (clau 6-2)	ZONA TERCIÀRIA EN EDIFICACIONS D'INTERÉS PATRIMONIAL (clau 4-2)	ZONA INDUSTRIAL DEL RIPOLL (clau 6-1)			
USOS GLOBALS	USOS ESPECÍFICS	Subzona 7-a	Subzona 7-b	Subzona 7-R	Subzona 5-3b	Subzona 5-3d	Zona 6-1	Subzona 6-2a, 6-2b, 6-2c	Zona 4-2	Zona 6-1	Zona 6-1
Residencial	1 unihabitatge	UPC (1 ut. Per vigilància)	UPC (1 ut. Per vigilància)	UPC (1 ut. Per vigilància)			UPC (1 ut. Per vigilància)		IN	IN	IN
	2 plurihabitatge								IN	IN	IN
Terciari i serveis	3 Comerç								UCP (com act. integrada a ppa)	IN	IN
	4 Comerç singular	UP (*)	UP (*)		UC	UC			IN	IN/UCP (màx. 25%)	UC (màx. 10%vol) UCP (màx. 25%)
	5 Oficines i serveis	UCP	UCP	UCP	UC	UC	UPC (només vinculat a ind.)		UD		UC (màx. 33%vol) UCP
	6 Hoteler								UC	IN	IN
	7 Restauració				UC	UC		UC	UD	IN/UCP (màx. 25%)	UC (màx. 10%vol) UCP (màx. 25%)
	8 Recreatiu				UC	UC			IN	IN	IN
Industrial	9 Indústria artesanal	UP (*)	UP (*)	UP (*)	UC	UC	UC (textil)	UC	IN	IN	UC
	10 Indústria urbana	UP (*)	UP (*)	UP (*)	UD	UD	UC (textil)	UC	UC	UC	UC
	11 Indústria agrupada	UP (*)	UP (*)	UP (*)	UD	UD	UD (textil)	UD	UC	UD	UD
	12 Indústria separada		UP (*)	UP (*)			UD (textil)	UD	IN	IN	IN
Serveis tècnics i mediambientals	14 Serveis tècnics mediambientals				UC	UC		UC			UC (limitat a alguns PA) UCP
	15 Taller de reparació de vehicles				UC	UC		UC	IN	IN/UCP (màx. 25%) UC (en alguns PA)	UC (màx. 33%vol) UCP (màx. 25%)
Terciari i serveis	16 Aparcament	UP (*)	UP (*)		UC	UC		UC	UC	UC	UC
	17 Estació de serveis	UP	UP						IN	IN	IN
Dotacionals	18 Educatiu								UC		
	19 Sanitari-assistencial										
	20 Esportiu	UP	UP						UC		UC (màx. 33%vol)
	21 Cultural								UC		
	22 Associatiu								UC		
	23 Religios				UC	UC					UC (màx. 15%vol)
usos vinculats al medi natural	24 Serveis urbans				UC	UC		UC	UC	UC	UC (màx. 25%vol)
	25 Agrícola										
comunicacions	26 Ramader										
	27 Forestal										
usos vinculats al medi natural	28 Viari										
	29 Ferroviari										
Dotacionals	30 Aeroportuari										
	31 Lleure										
Industrial	32 Ecològic-paisatgístic										
	33 Escorador										
Residencial	34 Tecnològic								UC		UC
	35 allotjament universitari										
Terciari, serveis	36 Habitatge dotacional públic										
	37 Turisme rural										
Dotacionals	38 Serveis funeraris										

- UD Us dominant
- UC Us compatible
- UCP Us complementari
- UP Us permès
- IN Incompatible

UP (\*) Interpretació dels usos permesos del planejament analitzat, en relació amb el llistat d'usos del planejament vigent

### 1.8 Regulació urbanística del planejament vigent

Per tant, tal i com s'ha indicat a l'apartat de l'evolució del planejament urbanístic, el planejament vigent a l'àmbit del Ripoll, és el Text refós de la modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell a l'àmbit del riu Ripoll (MPG-5) amb les modificacions introduïdes per les figures de planejament posteriors, especialment el Text refós de la modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit industrial del riu Ripoll (MPG-80).

Els àmbits industrials del Ripoll estan qualificats majoritàriament com a Zona industrial del Ripoll (clau 6-1).

## **1.9 Anàlisi de la situació**

El Ripoll ha sigut objecte de diverses figures de planejament, totes elles amb l'objectiu de solucionar i donar sortida al parc del Ripoll, fent possible la coexistència del parc fluvial i les implantacions industrials.

S'han anat incorporant modificacions a efectes de millorar la gestió urbanística de l'àmbit, s'han incorporat paràmetres d'ordenació que tenen en consideració la integració paisatgística de les instal·lacions industrials, i també s'han anat introduint modificacions en els usos admesos amb la voluntat d'adaptar la regulació a les necessitats de cada moment.

Amb tot però, la situació a l'àmbit del riu continua no essent bona. En alguns àmbits hi ha molt poques activitats implantades, dificultats per atreure noves activitats i edificacions en mal estat. El fet que hi continuï havent polígons d'actuació per resoldre dificulta l'obtenció de llicències d'activitats. Que la majoria d'unitats d'ordenació no hagin desenvolupat els estudis de detall per l'ordenació de volums requerits per la MPG-5, i el fet que la normativa vigent no reconegui les volumetries d'edificacions implantades legalment amb anterioritat a l'obligatorietat de l'estudi de detall, dificulta la obtenció de llicències d'obres.

També cal tenir en consideració la situació tant particular i característica del fet que l'àmbit és un parc fluvial. La connectivitat viària i les característiques de la xarxa viària també són un factor molt condicionant. La infraestructura viària del riu no està directament comunicada amb les principals vies de comunicació de la ciutat, i la xarxa existent té algunes mancances. Aquest aspecte resta competitivitat a l'àmbit del Ripoll en relació amb polígons veïns.

Tenim constància que al Ripoll hi ha zones en situació de bloqueig i amb dificultat per a la implantació d'activitats, i és convenient analitzar-ne el perquè.

Amb tot l'indicat a més a més, i que té un impacte significant, és que al llarg de tota aquest històric de planejament i modificacions, s'han anat succeint diferents marcs legals en termes urbanístics, els quals han anat introduint nous conceptes, i noves càrregues. Per tant, tot aquest període de planejament urbanístic per una banda, de diferents marcs legals per una altra, i en paral·lel el desenvolupament propi dels diferents àmbits del riu, fa que sigui complex entendre en quin punt es troba cada punt del Ripoll, i quines consideracions té.

Partint de tot l'exposat, s'ha procedit a fer un anàlisi del riu amb les dades i informació de la que disposem i hem pogut tenir a l'abast.

I a continuació s'analitza la situació des de dues vessants: la gestió urbanística i el planejament urbanístic.

### **1.9.1 Situació en relació amb la gestió urbanística**

Analitzar la situació de les zones industrials des del punt de vista de la gestió urbanística és important atès que gairebé totes han estat incloses en algun moment en polígons d'actuació urbanística o sectors de pla de millora, i això és i ha estat un condicionant important en el seu desenvolupament.

#### **1.9.1.1 Nivell de desenvolupament dels àmbits de gestió**

Com s'ha explicat anteriorment, les implantacions industrials del Ripoll han estat subjectes a procediments de gestió urbanística a fi de desenvolupar el planejament urbanístic previst.

En el quadre que s'adjunta s'hi ha recollit l'evolució de tots els àmbits inclosos en polígons d'actuació urbanística o sectors a desenvolupar per pla de millora urbana.

Els dos moments cabdals en el desenvolupament del Ripoll, de cara a comprendre la seva situació actual han sigut l'aprovació de la Modificació del Pla General a l'àmbit Ripoll (1990) (P-52) i l'aprovació de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació a l'àmbit del Ripoll (MPG-5) (any 2000). L'any 1990 va suposar la primera gran delimitació de polígons d'actuació al riu Ripoll, i la MPG-5 va ajustar alguns aspectes dels polígons existents i en va delimitar de nous. En relació amb aquest nous polígons d'actuació que va delimitar la MPG-5, és interessant remarcar que la majoria es corresponen amb àmbits que la modificació de l'any 1990 ja havia considerat que tenien mancances pel que fa als accessos, i per tant requerien d'obres d'urbanització per arranjar aquest aspecte. La modificació de l'any 1990 va considerar que aquestes obres s'haurien d'executar i costejar mitjançant contribucions especials, i la MPG-5, segurament pel fet que aquest mecanisme no havia funcionat, va optar per delimitar-ne els polígons d'actuació.

Hi ha alguns aspectes remarcables. La MPG-5 va recollir alguns polígons d'actuació com a vigents que ja havien estat desenvolupats, fent alguns ajustos a les qualificacions. Aquest és el cas de la UA-66 (Can Salvi), que queda recollit com a UA-R6 Can Salvi Bros, i on després d'haver-se efectuat les cessions, es recull de nou un polígon d'actuació, al mateix àmbit, amb lleugeres modificacions d'aquest i de les qualificacions. I també és el cas de la UA-71 (Nois Buxons), àmbit pel qual la MPG-5 delimita un nou polígon per un àmbit superior (UA-11), incorporant noves cessions i incrementant el sòl d'aprofitament industrial.

El Text refós de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'ordenació al parc industrial del riu Ripoll (MPG-80) va fer una revisió de l'estat del polígons d'actuació, i va considerar que la UA-R1 Polígon del Torrent de Can Bages (antiga UA-61 Sector Hidexa), la UA-R3 Molí de l'Oriac (antiga UA-63), la UA-R5 Molí de la Potassa-Bosser (antiga UA-65), la UA-R6 Can Salvi Bros (antiga UA-66), la UA-R15 Cal Sec-Grau (antiga UA-75) i la UA-R17 Vapor Cal Brujas-Arraona (antiga UA-77) ja estaven desenvolupades.

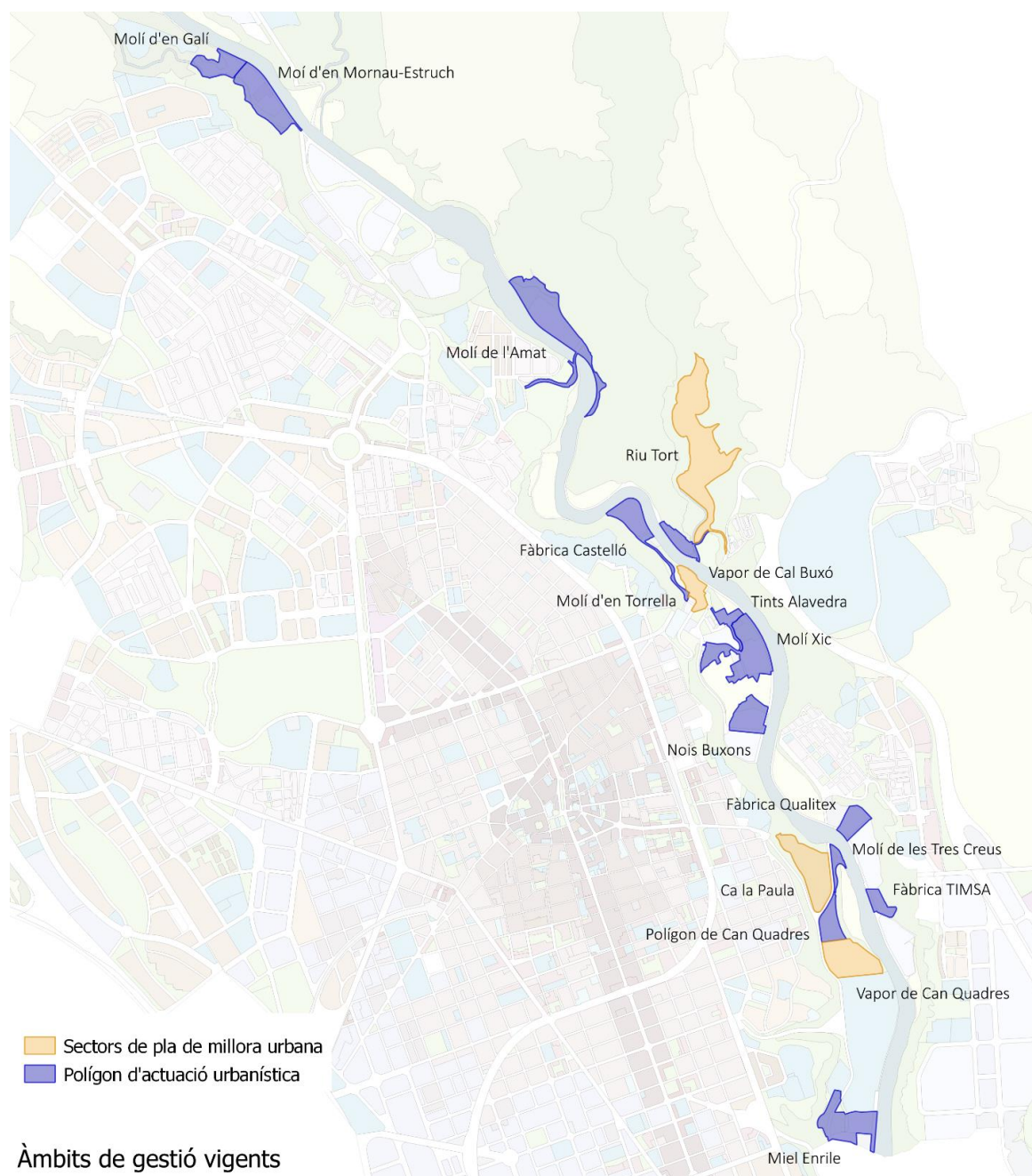
A tall informatiu, la majoria dels polígons que ja consten com a desenvolupats van gaudir de finançament dels fons RETEX que van permetre reduir de manera important les càrregues d'urbanització subvencionant al voltant del 40% dels costos. Això entenem que també va esdevenir un element determinants en el procés de desenvolupament urbanístic.



PGCUS (1978)	(P-52) (1990)	PGIMOS 1993	MPG-8TR (2000)	MPG-5 (executiva 03.03.2003)	MPG-45 (executiva 18.09.2004)	MPG-80	MPG-117 (en tràmit)
Sòl urbà	UA-36	Sector Hidròica	UA-61	UA-R1 (modifica UA-63)		LA CONSIDERA EXECUTADA	sòl urbà consolidat
Sòl urbà	UA-1	Molí d'en Morrau / Molí d'en Gallí / MORRAU	UA-62	UA-R2a (modifica UA-62) UA-R2b (modifica UA-62)		VIGENT	PA-162 VIGENT
Sector de Pla parcel·l (4) Àrea de Can Salvi	UA-2	Molí de l'Orbac	UA-63	UA-R3 (modifica UA-63)		LA CONSIDERA EXECUTADA	sòl urbà consolidat
Sector de Pla parcel·l (4) Sector de Can Salvi	UA-3	La Llamera	UA-64	UA-R4 (modifica UA-65)		LA CONSIDERA EXECUTADA	sòl urbà consolidat
Sector de Pla parcel·l (4) Àrea de Can Salvi	UA-4	FIBOSA	UA-65	UA-R6 (pràcticament igual que UA-66. Desconsolidat el sòl de nou)		LA CONSIDERA EXECUTADA	sòl urbà consolidat
Sector de Pla parcel·l (4) Sòl urbà + SNU (Sector PP 377)	UA-5	Fàbrica Bros SA	UA-66	UA-R7 (modifica UA-67)		VIGENT	PA-67 VIGENT
Sector de Pla parcel·l (2) Sector de Pla parcel·l (2) Sector de Pla parcel·l (2)	UA-6	Molí de l'Amat (Inici ampliat en la terrassa inferior)	UA-67	UA-R8 (modifica UA-68)		VIGENT	PA-68 VIGENT
Sector de Pla parcel·l (2) Àrea de l'Herba Vella	UA-7	Tints Alavèdria	UA-68	UA-R10 (modifica UA-70)		VIGENT	PA-70 VIGENT
Sector de Pla parcel·l (2) Àrea de l'Herba Vella	UA-8	Ca la Daniela	UA-69	UA-R11 (nou PAU sobre sòl UA-71. Desconsolidat PAU enter)		VIGENT	PA-71 VIGENT
Sector de Pla parcel·l (2) Àrea de l'Herba Vella	UA-9	Agristes JULIA SA	UA-70	UA-R13 (nou PAU sobre sòl urbà consolidat)		VIGENT	PA-73 VIGENT
Sector de Pla parcel·l (2) Àrea de l'Herba Vella	UA-10	Intermona (Fàbrica Nois Buxons)	UA-71	UA-R14 (modifica UA-74)		VIGENT	PA-74 VIGENT
Sòl urbà	UA-11	Molí d'en Femanet	UA-72	UA-R15 (CAL SEC-GRAU)		VIGENT	PA-76 VIGENT
Sòl urbà	UA-15	Ca LA PALLA	UA-73	UA-R16 (FÀBRICA TIMSA)		VIGENT	PA-76 VIGENT
Sòl urbà	UA-17		UA-74	UA-R17 (VAPOR CAL BRUJAS-ARRAIONA)		VIGENT	PA-76 VIGENT
Sòl urbà	UA-12		UA-75	UA-R19 (nou PAU sobre sòl urbà consolidat)		VIGENT	PA-166 VIGENT
Sòl urbà	UA-13		UA-76	UA-R20 (nova. Desconsolidat sòl fins aleshores consolidat)		VIGENT	PA-169 VIGENT
Sòl urbà	UA-14	Fàbrica Castelló	UA-77	UA-R22 (nou PAU)		VIGENT	PA-169 VIGENT
Sòl urbà		(Eficacitat està pràcticament esgotada. Urbanització del vial d'accés, que es farà per Vapors de Cal Bruja)		UA-R23b (nova. Desconsolidat sòl fins aleshores consolidat)		VIGENT	PA-170 VIGENT
Sòl urbà		(Eficacitat està pràcticament esgotada. Urbanització del vial d'accés, que es farà per Contribucions Especials)		UA-R25 (nova)		VIGENT	PA-171 VIGENT (queda excés MPG-80)
Sòl urbà / Sòl urbanitzable		Molí d'en Torrella		UA-R26 (nova)		VIGENT	PA-156 VIGENT
Sòl urbà		(Urbanització del vial d'accés, que es farà per Contribucions Especials)		UA-R27 (nova)		VIGENT	PA-156 VIGENT
Sòl urbà		espai lliure		UA-R28 (nova)		VIGENT	PA-156 VIGENT
Sòl urbà		(Urbanització del vial d'accés, que es farà per Contribucions Especials)		UA-R29 (nova)		VIGENT	PA-156 VIGENT
Sòl urbà		VAPOR DE CAN QUADRES (Urbanització del vial d'accés, que es farà per Contribucions Especials)		UA-R30 (nova)		VIGENT	PA-156 VIGENT
Sòl no urbanitzable		Tint Ricard (Riu Tort)		UA-R31 (nova)		VIGENT	PA-156 VIGENT
Sòl no urbanitzable				UA-R32 (nova)		VIGENT	PA-156 VIGENT

VIGENT  
NOU

Pel·lors d'abusos a SPMU que han estat modificats en el document de planejament  
 Consideració de sòl urbà consolidat  
 Pel·lors d'abusos considerats executats



### Àmbits de gestió vigents

En aquest punt també mencionar les consideracions fetes sobre el polígon UA-R16 Fàbrica TIMSA, a partir de la documentació aportada en el procés de consulta pública. La justificació detallada es troba en el document annex 7.4 *Conclusions del procés de consulta prèvia*, però a partir de l'anàlisi de l'evolució de la finca, es constata que el sòl de cessió destinat a sistema viari (clau a-1), no forma part de la parcel·la de Fàbrica TIMSA, sinó que seria part de l'antiga llera del riu, i per tant, seria ja de propietat pública. La urbanització del sòl sí que s'ha dut a terme d'acord amb les determinacions del polígon. En aquest sentit, sembla adequat considerar aquest polígon com a executat.

Pel què fa al polígon UA-R25 Molí de les Tres Creus, i també analitzant les finques, el sòl de cessió corresponent als camins del Ripoll (clau a-1[r]), sembla que tampoc forma part de la finca del Molí de les Tres Creus, ni de la finca de l'altre costat del camí (que és propietat de l'Ajuntament). El camí es correspondria a l'antic camí de Sabadell a Santa Perpètua, i malgrat

que no estigui inscrit al registre com a tal, seria un camí públic. La urbanització actual d'aquest camí també és coherent amb la seva condició de camí del Ripoll. Per tant també cal repensar la necessitat de deixar vigent aquest polígon d'actuació en aquest sentit.

#### 1.9.1.2 Consideracions normatives en relació amb les cessions d'aprofitament

Un dels aspectes que ha motivat la reflexió i l'anàlisi dels polígons d'actuació del riu Ripoll ha estat les consideracions normatives relatives a les cessions d'aprofitament urbanístic.

Els polígons d'actuació vigents han estat delimitats per diferents figures de planejament les quals s'han aprovat amb marcs legals diferents.

1962	PGCUS 1978	(P-52)	PGMOS 1993	MPG-8TR 2000	MPG-5	MPG-80			
	27.07.1978	19.12.1990	22.12.1993	31.07.2000 (DOGC 02.10.00)	03.12.02 (DOGC 03.03.03)	09.07.19 (DOGC 25.09.19)			
(1a Llei estatal del sòl) Ley del suelo (12 de maig de 1956)	(1975 - Llei del sòl) Ley de reforma de la ley del suelo de 1975		Ley del suelo de España de 1990	Ley del Suelo de 1998	Ley del Suelo de 1998				Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (TRLRUR)
			1990 - Decret Llei 1/1990. Refós dels textos vigents a Catalunya en matèria urbanística		2002 - Llei 2/2002 de 14 de març. Llei d'urbanisme		2010 - Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Text refós de la Llei d'urbanisme		
						Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei			

introducció concepte SU consolidat / no
Cessió 10% aprofitament urbanístic

El concepte de sòl urbà consolidat i no consolidat i el deure de cessió d'un percentatge de l'aprofitament urbanístic en sòl urbà no consolidat van ser introduïts per Llei 2/2002 de 14 de març, Llei d'urbanisme. L'article 43 de la llei estableix la obligatorietat de la cessió de l'aprofitament en els casos que tinguin per objecte algunes de les finalitats a les que fa referència l'article 68.2.a. Les finalitats a les que fa referència són la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la re-urbanització o completar el teixit urbà. La Disposició Transitòria Primera d'aquesta llei estableix que mentre no es faci l'adaptació del planejament de la mateixa, el sòl urbà inclòs, en virtut del planejament esmentat, en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat, tindran la consideració de sòl urbà no consolidat. També s'estableix la obligatorietat d'aplicar el deure de cessió d'aprofitament fixat a l'article 43 als àmbits d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a pla urbanístic derivat, que tinguin les finalitats descrites a l'article 68.2.a, sempre que no tinguin un projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment a l'entrada en vigor de la llei, així com els polígons d'actuació urbanística o sectors de pla de millora urbana, en les mateixes condicions.

La llei d'urbanisme ha anat patint modificacions, però el deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat s'ha mantingut.

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, a l'article 40 estableix:

#### Article 40

##### Limitacions del dret d'aprofitament urbanístic

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat, en els supòsits regulats per l'article 43, tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector o del polígon d'actuació urbanística, referit a llurs finques, excepte en els supòsits següents:

- a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, en les quals el percentatge es pot reduir fins al 85%.
  - b) En els supòsits de modificació del planejament urbanístic general que estableix l'article 43.1, en els quals el percentatge és del 85%.
2. ...

L'article 43 estableix:

#### Article 43

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

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

- a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- 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.
- c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

L'article 70, en el punt 2.a estableix que les finalitats a les que fa referència el punt 1 de l'article 43 són: **completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de re-urbanització, d'ordenació del subsol o de sanejament de poblacions i d'altres similars.**

La disposició addicional segona, d'actuacions de transformació urbanística, estableix:

##### Disposició addicional Segona

##### Actuacions de transformació urbanística

1. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística les actuacions de nova urbanització o bé de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, segons el cas, destinades a l'ordenació i la transformació del **sòl urbanitzable i del sòl urbà no consolidat** inclòs en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. Tanmateix, el sòl urbanitzable no delimitat no es considera inclòs en una actuació de transformació urbanística fins que no s'aprova el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació.

2. Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i **les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de la seva subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística.**

3. Són actuacions de transformació urbanística de dotació les previstes en modificacions del planejament sobre terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat i que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, comporten la transformació dels usos preexistents o l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'article 100.4.

4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el sòl amb aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics d'acord amb els articles 43.1.b i 100.4. El compliment d'aquests deures s'ha de fer efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a

*l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca.*

*Tanmateix, si la modificació de planejament determina que el compliment dels deures de cessió de sòl se substitueix pel seu equivalent en metàl·lic d'acord amb els articles 46.2.b i 100.4.c.2n, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació. En aquest cas, els propietaris poden complir el deure substitutori de pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon ni aplicar cap sistema d'actuació urbanística, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.*

5. ...

## I la Disposició Transitòria Segona, de Règim del sòl, estableix:

*Disposició transitòria Segona*

*Règim urbanístic del sòl*

*1. El règim urbanístic del sòl que estableix aquesta Llei és aplicable des del moment de la seva entrada en vigor, atenent, pel que fa al sòl urbà, les regles següents:*

*a) El sòl urbà inclòs, en virtut del planejament aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat té la condició de sòl urbà no consolidat, i també la té el sòl urbà que, amb la finalitat de poder ésser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies en els termes que estableix l'article 44.2. És sòl urbà consolidat tot el sòl en el qual concorren les condicions establertes per l'article 30.*

*b) En el cas de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, és aplicable el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que estableix l'article 43, en els polígons o unitats d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a un pla urbanístic derivat que tinguin alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, sempre que no tinguin un projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.*

*c) En les modificacions de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, relatives a polígons d'actuació urbanística o sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat, si tenen alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, és aplicable el deure de cessió de sòl amb aprofitament segons resulta de l'article 43 i de la disposició transitòria setena.2.*

2. ....

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, a l'article 40, de Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat, estableix:

*Article 40*

*Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat*

*40.1 Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat inclòs pel planejament general en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística tenen els deures següents:*

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.*
- b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.*
- c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.*
- d) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, en el cas dels plans de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que determina l'apartat 2 d'aquest article.*
- e) Costejar i, si escau, executar la urbanització dels sistemes generals i locals inclosos en l'àmbit i de les infraestructures necessàries per al seu funcionament, d'acord amb el que estableixi el planejament, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.*
- f) Participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.*
- g) Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic.*

- h) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- i) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- 40.2 El deure de cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic és d'aplicació a tots aquells sectors de millora urbana i polígons d'actuació urbanística que tinguin alguna de les finalitats establertes en l'article 68.2.a) de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, s'inclouen en aquestes finalitats:
- a) Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte completar el teixit urbà en àmbits que en la seva major part no han estat objecte prèviament de transformació urbanística.
- b) Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent. Comporten transformació del model urbanístic preexistent les actuacions que determinen l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit per raó de la creació de nous sistemes, la implantació d'usos principals diferents dels existents, o la substitució de l'edificació existent per l'establiment de nous criteris d'ordenació, però no les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures.
- c) Les actuacions urbanístiques aïllades que donen lloc a un increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació dels usos preexistents o de l'augment de l'edificabilitat. En aquest cas, l'actuació pot anar referida a un únic terreny i comportar la delimitació d'un polígon d'actuació als únics efectes de cessió del 10% d'aprofitament de l'actuació.
- 40.3 Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat no inclòs pel planejament general en sectors subjectes a un pla de millora urbana ni en polígons d'actuació urbanística tenen els deures següents:
- a) Cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, la part dels terrenys destinada a carrers o qualsevol altre tipus de via del sistema urbanístic de comunicacions, o a llurs ampliacions, sempre que aquesta cessió sigui necessària per a que la resta del sòl adquireixi la condició de solar i es pugui construir d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.
- b) Costejar i executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars.
- c) Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic.
- d) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

El Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, incorpora l'article 7, actuacions de transformació urbanística i actuacions edificatòries, on estableix la diferenciació d'aquests dos tipus d'actuacions.

*Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias*

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. ...

4. ...

L'article 18 de la Llei del sòl, de Deures vinculats a la promoció de les actuacions de transformació i a les actuacions edificatòries, estableix:

*Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.*

*1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:*

*a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.*

*En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.*

*b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.*

*Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.*

*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.*

*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.*

*c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.*

*Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.*

*d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.*

*e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.*

*f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.*

*2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:*

*a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*



b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. En relación con las actuaciones edificatorias serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 de este artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

- 4. ...
- 5. ...
- 6. ...

Per tant, resumint l'anterior:

ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTIC	
A efectes del Text refós de la Llei estatal del sòl, són <b>actuacions de transformació urbanística:</b>	
actuacions d'urbanització, que inclouen:	
actuacions de nova urbanització	que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de sòl rural a la d'urbanitzat per crear, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis que exigeix l'ordenació territorial i urbanística
reforma o renovació de la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat	
actuacions de dotació que tinguin per objecte incrementar les dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per reajustar la seva proporció amb la màxima edificabilitat o densitat o amb els nous usos assignats a l'ordenació urbanística a una o més parcel·les de l'àmbit i no requereix la reforma o renovació	

I a efectes de determinar si existeix el deure de cessió d'aprofitament, cal tenir en consideració el quadre resum següent:

		CESSIONS D'APROFITAMENT	CESSIONS DE SISTEMES I URBANITZACIÓ SI S'ESCAU
<b>SÓN ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA</b>			
<i>actuacions de nova urbanització, de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, destinades a l'ordenació del sòl urbanitzable i del sòl urbà no consolidat que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a</i>			
<b>en SÒL URBANITZABLE o en SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT</b>			
REFORMA INTERIOR		10%	SI
REMODELACIÓ URBANA			
TRANSFORMACIÓ D'USOS			
REURBANITZACIÓ			
COMPLETAR TEIXIT URBÀ			
<b>en SÒL URBÀ CONSOLIDAT (en origen)</b>			
<b>ACTUACIONS AÏLLADES DE DOTACIÓ (no comporta la reordenació general de l'àmbit)</b>			SI
TRANSFORMACIÓ D'USOS PREEXISTENTS	+ CORRELATIVA EXIGÈNCIA DE MAJORS RESERVES PER A ZONES VERDES, PER ESPAIS LLIURES I PER EQUIPAMENTS	10% DE L'INCREMENT D'APROFITAMENT	(correlativa exigència de sistemes (zones verdes, espais lliures i equipaments per increment d'aprofitament)
AUGMENT D'EDIFICABILITAT			
AUGMENT DE LA DENSITAT DE PARCEL·LES	PREVISTA A L'ARTICLE 100.4		
<b>NO SÓN ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA</b>			
ACTUACIONS AÏLLADES PER CESSIÓ DE VIALITAT (per condició de solar)		EXEMPT	SI
ACTUACIONS D'ABAST LIMITAT PER L'AJUST, L'AMPLIACIÓ I LA MILLORA DE LA VIALITAT O DELS ESPAIS LLIURES		EXEMPT	SI

Amb tots aquests aspectes dels polígons d'actuació urbanística i sectors de pla de millora urbana vigents a l'àmbit del Ripoll, s'ha analitzat cas per cas l'evolució del planejament, a fi de determinar, per cadascun d'ells, si tenen la consideració d'actuació de transformació urbanística.

A l'annex 7.5 *Estudi de l'evolució històrica dels àmbits* es recull l'estudi històric dels àmbits. L'objectiu ha estat analitzar la situació anterior a la delimitació del polígon d'actuació o sector de pla de millora urbana, valorar quin era el règim del sòl previ, i determinar si l'actuació prevista té alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a o bé es tracta d'actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà, o actuacions aïllades de dotació.

En termes generals, apreciem:



- Els polígons d'actuació de la zona central del Ripoll, a la zona de l'Horta Vella (UA-68 Tints Alavedra, UA-69 Ca la Daniela, UA-70 Molí Xic, UA-71 Nois Buxons, UA-72 Molí d'en Fontanet), anteriorment a l'aprovació de la Modificació de pla de l'any 1990, es trobaven en sòl urbanitzable, i estaven subjectes a la redacció d'un pla parcial. Aquest sector de pla parcial va ser delimitat amb la regulació urbanística de l'any 1962. Amb anterioritat, el planejament reconeixia com a sòl industrial l'àmbit estricte que ocupava l'edificació industrial, i considerava la resta de sòl com a espai lliure.
- Els polígons d'actuació UA-61 Sector Hidexa i UA-62 Molí d'en Galí i Molí Mornau, que també havien estat considerats sòl urbanitzable subjecte a desenvolupament de pla parcial (Pla Parcial 5) en el Pla general de l'any 1962, ja havien assolit la condició de sòl urbà en desenvolupament del sector, i el sòl qualificat com a zona industrial és pràcticament coincident amb el sòl industrial vigent.
- Els polígons de la zona de la Llanera (UA-63 Molí de l'Oriac, UA-64 La Llanera, UA-65 Molí de la Potassa, UA-66 Can Salvi), igual que en el cas de l'Horta Vella, tenien la consideració de sòl urbanitzable, subjecte a desenvolupament per planejament parcial (Pla parcial 4). La modificació de pla de l'any 1990, canvia el règim a sòl urbà, i delimita unitats d'actuació que en facilitin el seu desenvolupament.
- La UA-67 Molí de l'Amat, abans de la modificació de pla de l'any 1990, també estava englobada en un àmbit de Pla parcial (pla parcial 3), pendent de desenvolupar. Formaven part d'aquest àmbit de pla parcial la Fàbrica Castelló, el Vapor Buxó i el Molí d'en Torrella.
- La zona sud del Ripoll, en el moment de l'aprovació de la modificació de pla de l'any 1990, ja tenia la consideració de sòl urbà. L'àmbit també havia tingut la consideració de sòl urbanitzable subjecte a desenvolupament de pla parcial (pla parcial 1), però ja s'havia desenvolupat. Els sòls industrials d'aquest àmbit, amb alguna excepció, també tenien delimitacions molt similars a les vigents.

#### 1.9.1.3 Desajustos entre cessions de vial efectuades amb anterioritat a la MPG-5 i les noves delimitacions d'aquesta

Degut a tot el procés derivat de les figures de planejament, i en paral·lel el desenvolupament de la gestió dels polígons, tots ells processos que sempre són llargs, hem detectat que en algunes ocasions s'han produït desajustos entre les cessions efectuades (fetes d'acord amb el planejament vigent del moment que es van) i el polígon d'actuació vigent.

Aquests desajustos es van produir fruit de l'aprovació de la MPG-5. Aquesta figura de planejament va introduir algunes modificacions puntuals en polígons d'actuació que encara considerava vigents, ajustant la delimitació de la qualificació del sòl industrial, ja sigui per considerar-la més adient, per ajustar la delimitació a la cartografia o a l'estructura de la propietat.

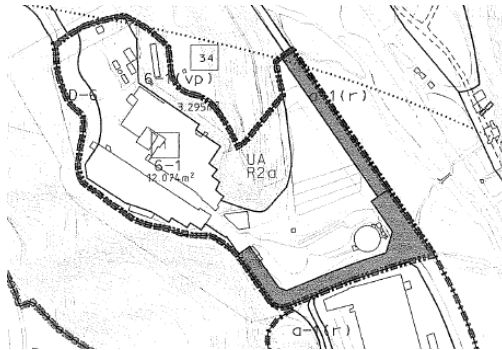
El fet que en alguns casos hi haguessin polígons que encara no estaven desenvolupats, però que ja havien fet les cessions de sòls previstes, i que el planejament modifiqués la delimitació dels sòls, ha fet que hi hagi sòls que han estat cedits (i que consten a l'inventari del patrimoni municipal del sòl) que d'acord amb el planejament vigent són sòls qualificats de zona industrial.

Atès el moment en què es van fer aquestes cessions, no sembla possible fer-ne la reversió, de manera que caldrà esmenar aquests aspectes en el moment que es desenvolupin els polígons.

Aquesta situació s'ha detectat en els següents àmbits:

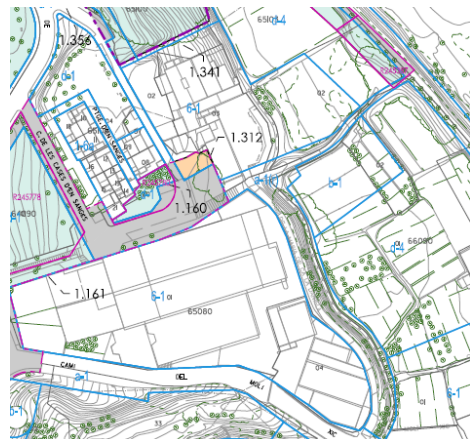
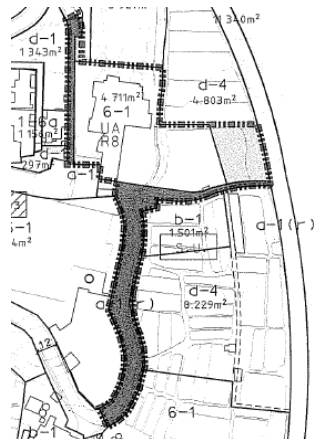
- UA-R2a Molí d'en Galí

En aquest cas es van fer les cessions d'acord amb la UA-62, i encara resta pendent la urbanització. La MPG-5 va realitzar alguns ajustos a fi de millorar i ampliar lleugerament el sòl amb aprofitament industrial.



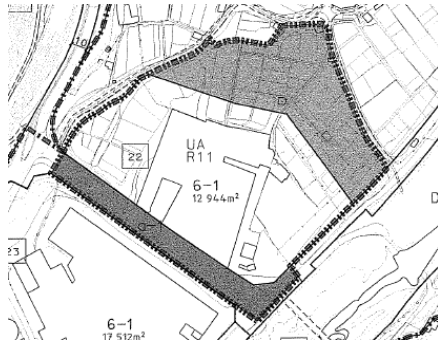
- UA-R8 (antiga UA-68) Tints Alavedra

En aquest cas també es va fer la cessió d'una petita part de sòl destinada a sistema local viari d'acord amb la UA-68), però resta pendent la urbanització. La MPG-5 també va optar per modificar la delimitació del sòl qualificat com a zona industrial, qualificant de nou el sòl cedit de vial com a zona industrial. En el moment que es desenvolupi el projecte de reparcel·lació caldrà esmenar aquest punt.



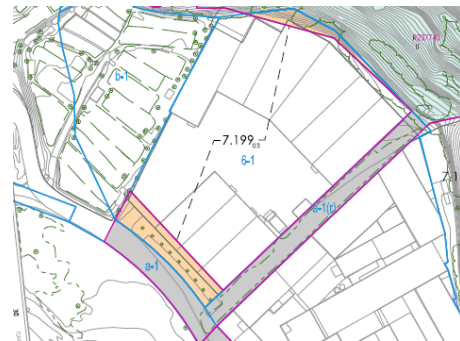
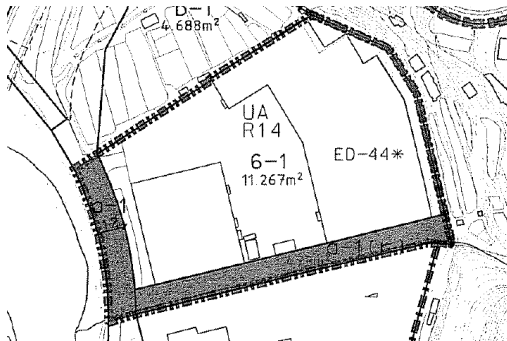
- UA-R11 (antiga UA-71) Nois Buxons

El polígon d'actuació UA-71 es va desenvolupar completament abans de la MPG-5, de manera que va assolir la condició, d'acord amb la Llei d'urbanisme actual, de sòl urbà consolidat. Gairebé immediatament, la MPG-5 va tornar a incloure els sòls en un nou polígon que entenem que té la consideració d'actuació aïllada de dotació. En el moment que es resolgui el nou polígon, caldrà modificar la cessió d'uns sòls destinats a sistema viari, que amb la MPG-5 tornen a ser qualificats de zona industrial.



- UA-R14 (antiga UA-74) Fàbrica Qualitex

I en aquest polígon, que tampoc es troba completament desenvolupat, també hi ha fetes una part de les cessions, amb la delimitació de la UA-74 recollida al PGMOS de l'any 1993. D'aquest polígon resta executar obres d'urbanització. També amb posterioritat, la MPG-5 en va modificar la delimitació, i ara hi ha un desajust.

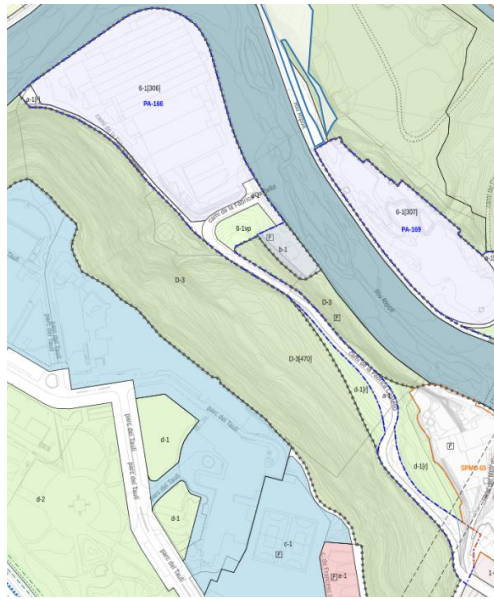


1.9.1.4 Necessitat reals i desajustos en la delimitació dels PAU en relació amb la propietat

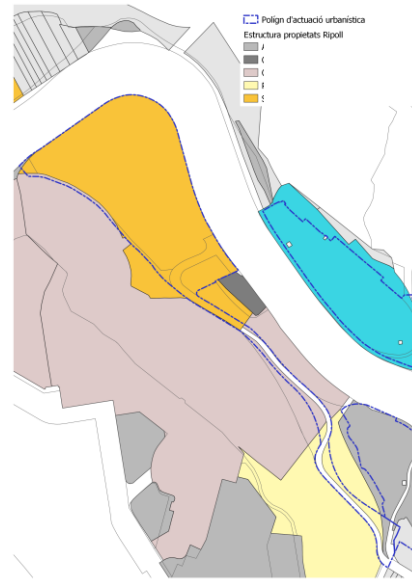
També és pertinent la revisió en els polígons d'actuació, de les necessitats reals de cessió d'alguns sòls. I vist els polígons, en aquest sentit s'han detectat un parell de punts que requereixen reflexió:

- A la Fàbrica Castelló (UA-R19), hi ha el deure de cedir un sòl qualificat sistema viari-camins del Ripoll (clau a-1[r]). Aquest camí sembla que tenia la voluntat de permetre el pas fins al riu Ripoll, i possibilitar la connexió, seguint la riba esquerra del riu (mirant cap al nord), amb el camí del Ripoll que voreja els horts de Can Puiggener.

La possibilitat d'aquesta connexió però, és molt remota, atesa la proximitat al riu, el fort talús qui hi ha a aquesta vessant del riu, i el desnivell amb les hortes.



UA-R19 Fàbrica Castelló. Planejament



UA-R19 Fàbrica Castelló. Propietat

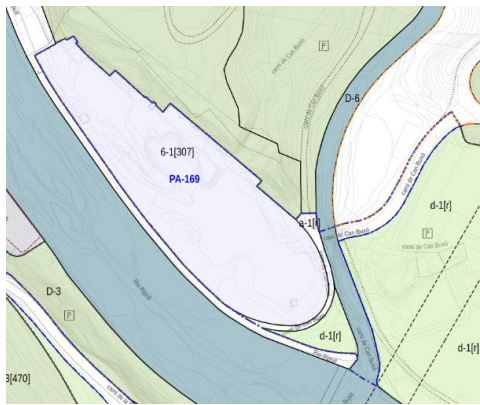
Altres aspectes que presenta aquest àmbit és que hi ha un dipòsit situat a la part esquerra del camí previst, situat a l'inici del talús, i que es troba en sòl propietat de la Fàbrica Castelló. El sòl on s'ubica té la consideració de sòl no urbanitzable, i està qualificat de Parc de valor ecològic-paisatgístic (clau D-3). En el cas que aquest dipòsit estigui en funcionament, i sigui necessari mantenir-lo, caldria valorar el fet de modificar el polígon d'actuació, qualificant aquesta part de sòl de Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), permetent segurament que aquest àmbit només es pugui utilitzar per implantar-hi aquest servei tècnic. Amb tot, d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera de la MPG-5, aquests dipòsits i serveis tècnics, així com la seva connexió amb la zona industrial, existents en el moment de l'aprovació del document que es trobin en sòls qualificats de verd privat (clau 6-1.vp), marges del Ripoll (clau d-3) o de Parc ecològic-paisatgístic (clau D-3), quedaran admesos.

Al sud del polígon, a ambdós costats del camí també hi ha sòl qualificat d'espais lliures d'estada del Ripoll (clau a-1[r]), que han de ser públics, i que no estan englobats dins del PAU.

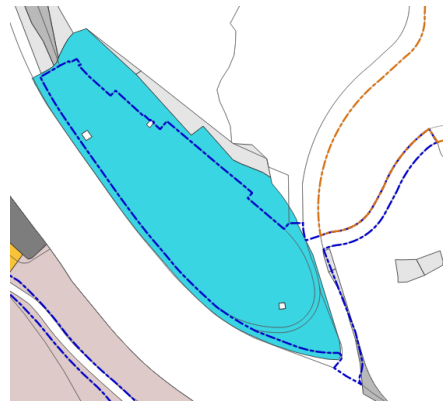
I en relació amb el sòl qualificat de sistema local viari (clau a-1) hi ha dificultats per dur a terme alguns trams de la urbanització degut al fort pendent del talús als dos laterals del camí d'accés. També tenim constància de la petició per part de la propietat de que s'ajusti l'àmbit del sistema viari a l'amplada vigent del camí, amb la modificació corresponent del polígon d'actuació a fi d'evitar el fet que hi ha parts del camí en sòl que no pertanyen a Fàbrica Castelló. El carrer d'accés, amb aquesta petició, només podria tenir un sentit de circulació.

- En el cas de la Fàbrica Qualitex (UA-R14), al polígon manca l'execució de la urbanització del sistema viari-camins del Ripoll (clau a-1), aspecte que ateses les característiques del camí, caldria valorar-ne la necessitat.
- L'àmbit del Vapor de Cal Buxó (UA-R20) presenta un desajust entre la delimitació del polígon i la delimitació de la propietat. A la banda del riu, on la propietat s'estén fins al límit d'aquest, el polígon no engloba el tram de camí del Ripoll (a-1[r]), de manera que aquest continua restant de propietat privada, i per tant subjecte a expropiació.



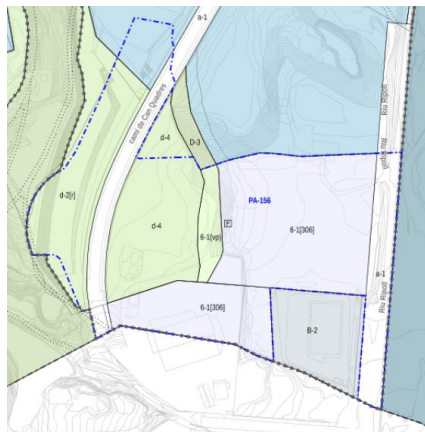


UA-R20 Vapor Buxó. Planejament

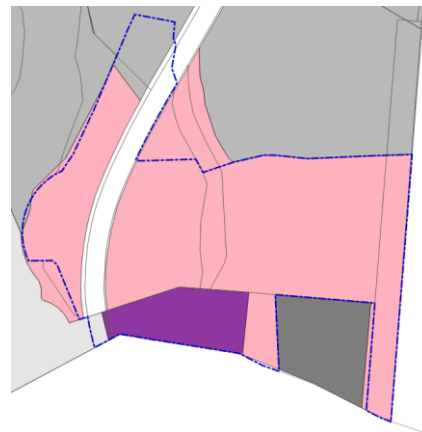


UA-R20 Vapor Buxó. Propietats

- A l'àmbit de Miel Enrile (UA-R26\*) també hi ha desajustos entre la delimitació del PAU i l'estructura de la propietat, de manera que hi ha sòl qualificat de sistema d'espais lliures de caràcter local (i que per tant han de ser de titularitat pública), que són del propietari majoritari del PAU, i que no queden inclosos al PAU.



UA-R26\* Miel-Enrile. Planejament



UA-R26\* Miel-Enrile. Propietats

#### 1.9.1.5 Polígons d'actuació. Viabilitat i càrregues

Per tal de poder valorar millor la situació dels polígons d'actuació del Ripoll, s'ha considerat oportú estudiar-ne la viabilitat. Per fer aquest anàlisi s'han valorat tots els polígons del Ripoll, els ja desenvolupats i els que es troben pendents de desenvolupar.

L'objectiu d'aquest estudi no és establir valors concrets per a cada polígon, sinó poder-los comparar i posar en relació. Per aquest motiu s'han fixat uns valors basats en criteris actuals, tant del valor residual del sòl, cost de construcció, com dels costos d'urbanització i rehabilitació dels edificis catalogats. No s'han tingut en consideració les càrregues i valors concrets dels polígons ja desenvolupats, atès que cadascun d'ells es situa en un moment diferent. Tampoc s'entra a valorar amb detall les particularitats de les obres d'urbanització que poden fer-ne variar els valors. Únicament s'ha optat per aplicar unes despeses d'urbanització a les superfícies que les fitxes respectives dels polígons i sectors estableixen que cal urbanitzar.

Per fer aquesta valoració la primera dificultat és establir l'aprofitament de les unitats d'ordenació, ja que la normativa vigent estableix un volum màxim construïble, enlloc d'un índex d'edificabilitat.

Atès que amb anterioritat a la MPG-5 l'índex d'edificabilitat per les zones 6-1 era d'1 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> sòl i que la voluntat de la MPG-5 no va ser incrementar el sostre, sinó que únicament va deixar l'aprofitament referit al paràmetre de 8 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> sòl, s'ha optat per tenir en consideració un índex d'edificabilitat de 1 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> sòl.

El següent aspecte rellevant és establir el valor de repercussió del sòl industrial a l'àmbit del riu Ripoll.

Les primeres valoracions fetes per determinar el valor de repercussió del sòl a l'àmbit del riu, recollides al document de la Consulta pública prèvia, procedien de dades facilitades pel servei de Promoció econòmica (de naus i solars en venda), a data de gener de 2022. En el document per la Consulta pública prèvia, per l'ús industrial, va considerar els valors de venda de solars disponibles en aquell moment, i el valor que es va considerar va ser de 180 €/m<sup>2</sup> de sostre.

En el moment de redactar aquesta modificació de pla (a data de juny de 2023), disposem de noves dades i ofertes. D'això i també del coneixement de preus de venda (oferta) d'edificacions o solars destinats a usos industrial a la resta de polígons industrials de la ciutat, s'ha constatat que el preu considerat en el document de la consulta pública prèvia es pot considerar massa elevat.

A partir d'això, es procedeix a valorar de nou les ofertes disponibles, a fi d'establir el valor del sòl a efectes de la valoració de la viabilitat econòmica.

La relació de naus en venda, amb els seus preus, es relaciona al quadre següent:

	sup. sostre (m2)	preu (€)	rati (€/m2)
Fàbrica Gabarró	5.180,00	2.900.000,00	559,85
crt. Prats (edifici nou UO La Llanera)	4.444,00	3.300.000,00	742,57
Sector Hidexa	1.200,00	825.000,00	687,50
Edifici La Llanera (edifici protegit)	4.200,00	698.000,00	166,19
Fàbrica Qualitex	610,00	288.800,00	473,44
<b>Valor promig</b>			<b>525,91</b>

I la relació dels solars en venda, en el següent:

	àmbit	sup. àmbit (m2)	preu (€)	rati (€/m2)	valors considerats per promig
Molí de l'Oriac	nord	23.164,00	2.152.400,00	92,92	92,92
Molí d'en Galí	nord	12.074,00	404.400,00	33,49	
Fàbrica Bros	nord	47.058,00	6.500.000,00	138,13	138,13
<b>Valor promig</b>					<b>143,13</b> €/m2

Atès que hi ha ofertes de solars per edificar en venda s'ha optat per utilitzar aquest valor com a valor del sòl. A partir del valor promig de venda de m<sup>2</sup> de sòl industrial del Ripoll obtingut de les ofertes s'ha optat per considerar un valor del sòl de 145 €/m<sup>2</sup>. En aquest cas no s'ha considerat el preu del Molí d'en Galí ja que per les seves característiques pròpies de l'àmbit (en una situació molt apartada, molt mal comunicat, amb una forma i topografia de la unitat d'ordenació molt poc òptima) i pel preu de l'oferta, no és una opció representativa de la resta del riu.

Pel què fa als àmbits terciaris, no disposem de valors de venda. En aquest cas s'ha optat per considerar els Valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya per l'any

2023. D'aquest document, considerant el valor promig pels usos d'oficines o d'equipaments i l'ús comercial, podem considerar una valor residual del sòl de 270 €/m<sup>2</sup>.

Pel que fa al cost de les obres d'urbanització, s'han considerat els valors següents:

Urbanització de vials (a-1)	179 €/m <sup>2</sup> (150€ de PEM+19%)
Urbanització de vials del Ripoll (a-1[r])	75 €/m <sup>2</sup>
Urbanització d'espais lliures (d-)	90 €/m <sup>2</sup>
Urbanització zones verdes (vp)	30 €/m <sup>2</sup>

Un altre aspecte a considerar és el fet que al Ripoll hi ha diversos béns protegits pel Pla especial de protecció de patrimoni. Pel elements subjectes a protecció diferent a la protecció documental s'ha considerat que hi ha una despesa afegida per raó de la rehabilitació de l'element catalogat. Per poder valorar aquest aspecte, atès que no sempre la totalitat de l'element està catalogat, i per tant considerar un valor residual del sòl en cada cas és complicat, s'ha optat per considerar el sobre-cost que suposa la rehabilitació de l'element catalogat com una càrrega afegida.

A fi de poder establir el sobre-cost que suposa la rehabilitació, s'ha partit de les consideracions fetes en l'escrit de la resposta de les *Conclusions del procés de consulta prèvia*, que s'adjunta com a document annex 7.4.

De la valoració pericial per l'adequació de les naus del Vapor de Can Quadres presentat en el marc del recurs contenciós administratiu contra la MPG-80 (de juliol de 2021), s'estableix que el cost de repercussió de les naus (reconstruint la coberta en el seu estat original per un risc mitjà d'incendis) és de 710,41 €/m<sup>2</sup>. Aquest valor de construcció es presentava en comparació al cost de construcció estàndard per una nau de nova construcció. Per tant, prenent aquest valor respecte el cost de construcció que s'ha considerat a l'anàlisi (Aquest valor era de 336 €/m<sup>2</sup> en el marc del document de la consulta prèvia i s'havia obtingut dels Valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya de l'any 2022), la rehabilitació de l'edifici tindria un cost afegit de 374,41 €/m<sup>2</sup> (en el cas del risc mitjà d'incendis). Tot i que aquest valor feia referència a un element catalogat molt concret, hem considerat oportú extrapolar-lo a tots els altres elements catalogats.

En relació amb les cessions d'aprofitament, s'han tingut en consideració les conclusions del punt 1.9.1.2. i el punt 2.3.1.

Amb aquestes consideracions s'ha valorat els polígons, d'acord amb el quadre que s'adjunta més avall.

	sup àmbit	clau	sup m2	st m2	VRS nd	aprofitament urbanitzat	% cessió aprof	cessió aprofitament		urbanització										rehabilitació de edifici				càrregos totals		viabilitat	
								cessió aprof	aprofitament privat	sup a-1	cost urb a-1	sup urb a-1	cost urb a-1	sup a-1	cost a-1	sup d-7	cost urb d-7	cost d-7	sup vp urb vp	cost vp urb vp	sup	cost	càrregues	% urb sobre aprof	aprofitament net	% sobre aprof privat	
UA-R1	46.673	6-1	38.924	38.924	145,00	5.643.980	0,00%	0	5.643.980	4.352	179	779.008	4.352	179	779.008	1.692	75	126.900	3.397	30	104.910	880.918	15,61%	4.763.062	84,39%		
UA-R2a	19.411	6-1	12.074	12.074	145,00	1.750.730	0,00%	0	1.750.730	1.692	179	302.668	1.692	179	302.668	1.692	75	126.900	3.295	30	98.850	528.618	30,19%	1.222.112	69,81%		
UA-R2b	37.811	4-2	4.166	6.537	270,00	1.764.990	10,00%	176.499	4.222.561	4.864	179	870.656	974	75	73.050	6.537	374	2.444.838	6.900	30	207.300	3.995.844	85,16%	626.717	14,86%		
UA-R3	31.513	6-1	23.164	23.164	145,00	3.358.780	0,00%	0	3.358.780	5.922	179	1.060.038	5.922	179	1.060.038	6.418	374	2.400.332	2.427	30	72.810	1.132.848	33,73%	2.225.932	66,27%		
UA-R4	29.190	6-2a	26.960	26.960	145,00	3.909.200	0,00%	0	3.909.200	2.230	179	399.170	2.230	179	399.170	110	30	3.300	110	30	3.300	2.799.902	71,61%	1.109.698	28,39%		
UA-R5	38.516	6-1	25.951	25.951	145,00	3.762.895	0,00%	0	3.762.895	8.612	179	1.541.448	8.612	179	1.541.448	768.984	17,59%	3.602.765	2.427	30	72.810	1.544.848	41,05%	2.218.047	58,95%		
UA-R6	59.900	6-1	30.150	24.424	145,00	3.541.480	0,00%	0	3.541.480	4.993	110	542.300	55	75	4.225	190	190.710	190	190.710	110	30	3.300	797.135	23,13%	2.450.197	76,87%	
UA-R7	49.420	6-1	4.711	4.711	145,00	683.095	0,00%	0	683.095	68.310	179	70.884	2.242	75	188.150	2.727	90	245.430	2.427	30	72.810	239.034	38,88%	2.450.197	76,87%		
UA-R8	17.020	6-2a	9.520	13.444	145,00	1.949.360	0,00%	0	1.949.360	4.773	179	854.367	2.242	75	188.150	2.727	90	245.430	2.427	30	72.810	1.099.797	56,42%	849.583	43,58%		
UA-R9	47.670	6-1	19.552	19.552	145,00	2.835.000	10,00%	283.504	2.551.536	2.374	179	424.946	849	75	63.675	742	374	277.508	742	374	277.508	766.129	30,03%	1.785.407	62,96%		
UA-R11	11.391	6-1	8.313	8.313	145,00	1.205.385	0,00%	0	1.205.385	2.570	179	531.630				108	90	9.720				578.750	48,01%	626.635	51,99%		
UA-R12	21.846	6-1	12.944	12.944	145,00	1.876.880	10%	187.688	1.689.192	7.445	179	477.751										515.151	28,87%	1.173.939	71,13%		
UA-R23	24.919	6-1	17.474	17.474	145,00	2.533.730	0,00%	0	2.533.730	7.445	179	1.332.655										1.618.765	63,89%	914.965	36,11%		
UA-R24	39.740	6-1	19.870	19.870	270,00	21.469.600	0,00%	0	21.469.600	724	179	131.386										1.835.606	8,55%	19.633.974	91,45%		
UA-R25	13.921	6-1	11.267	11.267	145,00	1.633.715	0,00%	0	1.633.715	852	179	152.608	1.473	75	110.475	18.936	90	1.704.240	765	374	286.110	1.618.765	63,89%	914.965	36,11%		
UA-R26	29.612	6-1	26.758	26.758	145,00	3.879.910	0,00%	0	3.879.910	1.439	179	257.681										262.983	16,10%	3.616.927	93,90%		
UA-R27	8.862	6-1	7.158	7.158	145,00	1.037.910	0,00%	0	1.037.910	1.439	179	257.681										365	30	10.936	25,87%	926.974	74,13%
UA-R28	29.821	6-1	29.913	29.913	145,00	3.467.385	0,00%	0	3.467.385	3.839	179	687.181	1.984	75	118.800	485	30	14.550	485	30	14.550	820.531	23,66%	2.646.854	76,34%		
UA-R29	24.044	6-1	17.056	17.056	145,00	2.473.120	0,00%	0	2.473.120	4.986	179	892.494	779	75	58.425	1.183	30	35.430	1.183	30	35.430	986.409	39,89%	1.486.711	60,11%		
UA-R30	11.867	6-1	9.330	9.330	145,00	1.352.850	0,00%	0	1.352.850	750	179	134.250	383	75	28.225	640	90	57.600				220.575	16,30%	1.132.275	83,70%		
UA-R31	14.068	4-2	0	5.182	145,00	752.902	10,00%	129.587	623.315	1.507	179	269.753	1.700	75	127.500	2.011	374	752.114				1.148.367	98,55%	16.918	1,45%		
UA-R32	14.995	6-1	14.073	9.300	145,00	1.352.850	0,00%	0	1.352.850	617	179	110.443										305	30	9.150	8,84%	1.233.257	91,16%
UA-R33	5.965	4-2	2.457	1.660	270,00	445.800	10,00%	44.580	401.220	1.780	179	310.862	1.116	75	83.700	2.234	30	67.030	2.234	30	67.030	275.147	68,62%	125.803	31,86%		
UA-R34	35.762	6-1	15.604	15.604	145,00	2.262.590	10,00%	226.258	2.036.332	5.864	179	1.049.656										1.086.316	53,35%	950.006	46,65%		
UA-R35	35.993	6-1	26.545	26.545	145,00	3.849.025	0,00%	0	3.849.025	4.424	179	791.896										4.070.794	105,76%	82.256	2,14%		
UA-R36	35.993	6-1	30.969	30.969	145,00	4.480.505	0,00%	0	4.480.505													3.707.196	82,56%	783.309	17,44%		

84.392.322

28.624.993

(1) La superfície sobre la qual s'aplica el sobrecost de rehabilitació en el cas del Mòdul Les Tres Creus, a falta de disposar de les conclusions de l'estudi patrimonial, es correspon al 15% de la superfície de l'edificació.



De la valoració podríem concloure que els polígons d'actuació i sectors de pla de millora urbana, són viables.

Un altre aspecte que s'aprecia de la valoració és que les càrregues que cada polígon d'actuació o sector de pla de millora urbana té sobre l'aprofitament privat són diverses. Hi ha àmbits que tenen càrregues de rehabilitació per motiu dels elements protegits molt altes, i altres àmbits on les càrregues d'urbanització són molt importants. Les particularitats de cadascun dels àmbits, el punt de partida, la tipologia i característiques dels edificis, fan que cada àmbit tingui entitat pròpia. En aquest aspecte, no té sentit el concepte d'equilibri poligonal, atès que no ens trobem en una actuació que es desenvolupa en diferents polígons d'actuació, sinó que cada àmbit és una actuació en sí mateix, coincidint amb el polígon d'actuació amb el que es desenvolupa.

### **1.9.2 Situació en relació amb el planejament urbanístic**

També és rellevant analitzar la situació de les zones industrials del Ripoll, pel que fa al planejament urbanístic.

El fet que les zones industrials del Ripoll hagin tingut desenvolupaments molt diferents en el temps, i ateses les diferents regulacions normatives que hi ha hagut a l'àmbit, en marcs normatius diferents, ha originat problemàtiques diverses.

#### **1.9.2.1 Estudis de detall**

La modificació de pla de l'àmbit del Ripoll aprovada l'any 1990 va introduir la subzona industrial del Ripoll (clau 7r), i la va aplicar a les zones industrials que es trobaven més properes al riu, o amb façana directa a aquest. Es va mantenir el sector Hidexa, l'àmbit del Vapor Quadres i Ca la Daniela com a subzona industrial aïllada (clau 7b).

Per la subzona industrial del Ripoll (clau 7r), aquesta modificació va establir l'obligatorietat de redactar un Estudi de detall per ordenar la volumetria.

Posteriorment el Pla general va recollir la clau 7r com a Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), i va mantenir l'obligatorietat de l'Estudi de detall. La MPG-5, aprovada l'any 2003, també la va mantenir i va introduir la obligatorietat de fer un Estudi d'impacte en l'entorn. La zona industrial aïllada (clau 7b) del Pla comarcal, va quedar recollida al Pla general de l'any 1993 com a zona industrial aïllada (clau 6-2).

Actualment, de totes les unitats d'ordenació qualificades de zona industrial del Ripoll (clau 6-1), que són un total de 21, i 2 unitats d'ordenació de zona industrial del Ripoll previstes en dos sectors de pla de millora urbana, hi ha aprovats 8 Estudis de detall. D'aquests, 4 estudis de detall van ser aprovats amb anterioritat a l'aprovació de la MPG-5, i 4 un cop aprovada la MPG-5.



Polígons d'actuació amb ED aprovat abans aprovació MPG-5	Polígons d'actuació amb ED aprovat posterior aprovació MPG-5
Molí de la Potassa-Bosser (UA-65 / UA-R5) (PA desenvolupat)	Sector Hidexa (UA-61 / UA-R1) (simultani a MPG-5 i la pren en consideració) (PA desenvolupat)
Can Salvi Bros (UA-66 / UA-R6) (PA desenvolupat)	Molí de l'Amat (UA-67 / UA-R7) (PA vigent)
Nois Buxons (UA-71 ) (PA desenvolupat)	Fàbrica TIMSA (UA-76 / UA-R16) (PA vigent)
Cal Sec-Grau (UA-75 / UA-R15) (PA desenvolupat)	Vapor Cal Brujas-Arraona (UA-77 / UA-R17) (PA desenvolupat)

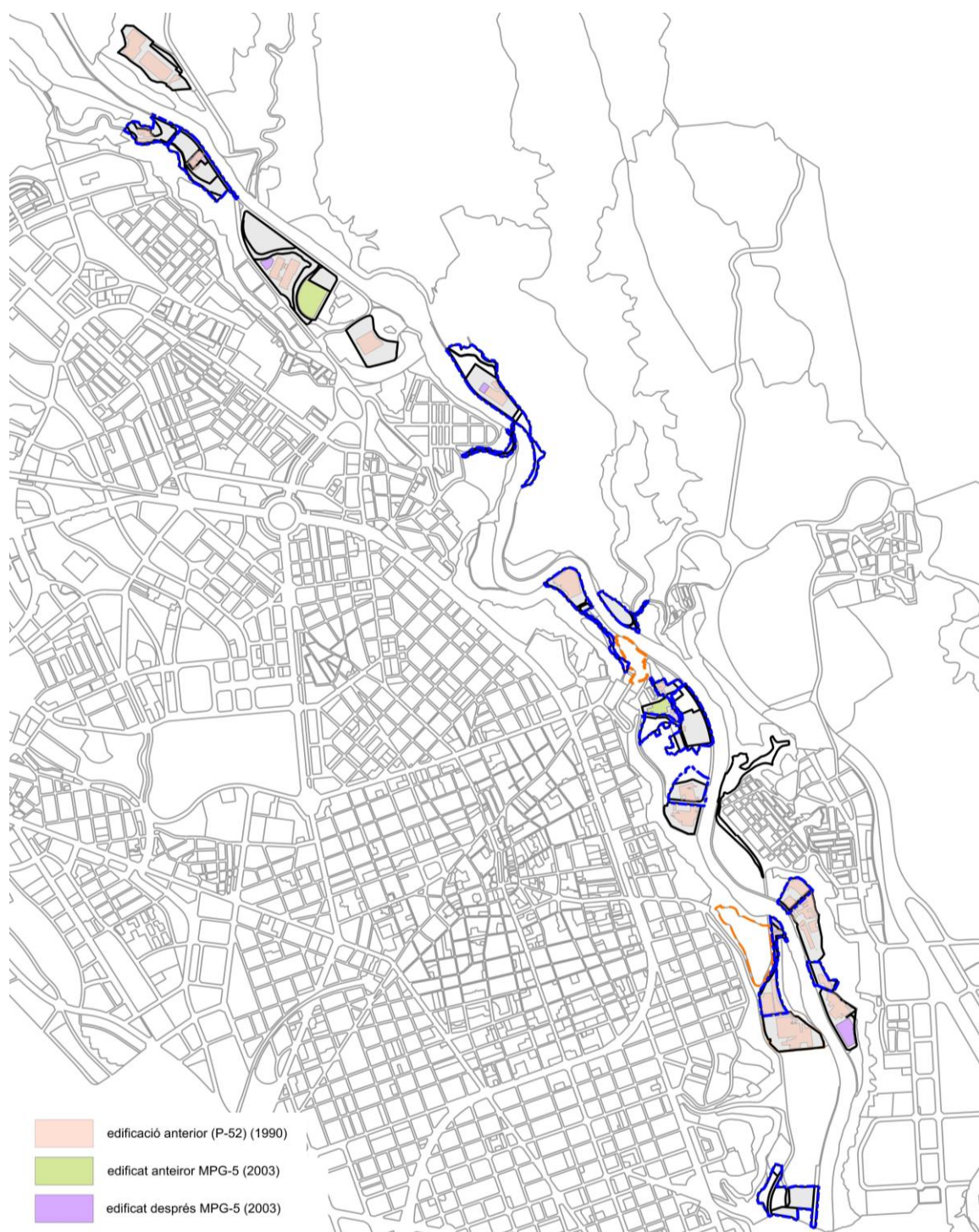
Dels polígons d'actuació ja desenvolupats, n'hi ha 4 que no tenen Estudi de detall aprovat: Molí de l'Oriac (UA-63 / UA-R3), la Llanera (UA-64), Ca la Daniela (UA-69) i el Molí d'en Fontanet (UA-72).

Molts dels àmbits del Ripoll estan edificats (independentment de tenir o no polígons d'actuació o sectors de pla de millora vigents) anteriorment a l'any 1990 (quan es va introduir l'obligatorietat de l'estudi de detall), i atès que el planejament no va establir regulació relativa a la volumetria per les unitats d'edificació ja edificades, cal considerar que les unitats d'ordenació qualificades de zona industrial del Ripoll (clau 6-1) que no disposen d'Estudi de detall no tenen ordenació volumètrica definida.

#### 1.9.2.2 Edificació

De les zones qualificades de Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), exceptuant 4 unitats d'ordenació que no estan edificades, la resta tenen edificacions industrials. D'aquestes només hi ha 8 unitats d'ordenació amb estudi de detall aprovat, i per tant es pot concloure que la majoria d'unitats d'ordenació no disposen d'ordenació volumètrica.

En el plànol que s'adjunta, s'hi ha representat les edificacions que, segons dades del cadastre, es van implantar abans de l'aprovació de la modificació del Ripoll de l'any 1990, les que es van implantar entre aquesta modificació i l'aprovació de la MPG-5, i les que són posteriors. D'això constatem que la majoria de les edificacions que hi ha al Ripoll són anteriors a l'any 1990 (o just de l'any 1990-1991, de manera que suposadament s'han fet amb llicències d'obres anteriors). Hi ha dues edificacions que s'ha implantat entre l'aprovació de la modificació de l'any 1990 i la MPG-5, una correspon a una de les dues parcel·les que sorgeixen del polígon d'actuació del Molí de la Potassa-Bosser, i l'altra és Ca la Daniela. I posteriorment a l'aprovació de la MPG-5, consten una edificació nova a la parcel·la de la Llanera, una ampliació de l'edificació del Molí de l'Amat, i l'edificació d'una de les parcel·les resultants del polígon d'actuació Vapor Brujas-Arraona.



A partir d'aquí, hem analitzat les edificacions que hi ha a les zones industrials del Ripoll (clau 6-1), a partir de les dades del cadastre i les cartografies actuals:

- En termes d'ocupació, apreciem que totes les parcel·les tenen ocupacions inferiors a l'ocupació màxima fixada per la regulació de la MPG-5, on s'estableix que l'ocupació no podrà superar el 75% del sòl.

De fet, per les zones industrials, els valors d'ocupació més alts que hi ha per parcel·la, és del 70%, i de mitjana, és del 50%.

- L'edificabilitat és un altre paràmetre que s'ha analitzat. Anteriorment a l'aprovació de la MPG-5, la zona industrial del Ripoll (clau 6-1), tenia una edificabilitat màxima de  $1 \text{ m}^2 \text{ st} / \text{m}^2 \text{ sòl}$ . En el marc de la modificació del ripoll de l'any 1990 (P-52), on es va introduir específicament la subzona industrial del Ripoll (clau 7r), l'edificabilitat màxima també era de  $1 \text{ m}^2 \text{ st} / \text{m}^2 \text{ sòl}$ .

La MPG-5, aprovada l'any 2003 va eliminar el paràmetre d'edificabilitat màxima, i va establir un volum màxim construïble, de  $8 \text{ m}^3 / \text{m}^2 \text{ sòl}$ .

En termes d'aprofitament, per tant, la regulació vigent no té sostre màxim, sinó que té volum màxim. Aquest paràmetre no és un paràmetre per definir aprofitament i sembla poc adequat en el moment que es comencen a permetre la implantació d'usos compatibles diferents als industrials, encara que siguin limitats en percentatge, ja que els usos compatibles no requereixen les alçades que requereix l'activitat industrial, i això podria propiciar que hi haguessin edificabilitats molt altes dins del volum.

De les dades estudiades es constata que, excepte en el cas de la parcel·la gran de Ca la Daniela, no hi ha cap parcel·la ni cap unitat d'ordenació pendent del desenvolupament del polígon, qualificada de zona industrial amb un índex d'edificabilitat superior a  $1 \text{ m}^2 \text{ st} / \text{m}^2 \text{ sòl}$ . I en el cas de Ca la Daniela, aquesta edificació estava catalogada i subjecte a protecció volumètrica. De fet, l'índex d'edificabilitat mitjà executat és de  $0,60 \text{ m}^2 \text{ st} / \text{m}^2 \text{ sòl}$  i en termes de valor promig, aquest valor seria de  $0,67 \text{ m}^2 \text{ st} / \text{m}^2 \text{ sòl}$ .

- Com que el paràmetre d'aprofitament actualment està fixat en volumetria, és difícil avaluar el percentatge de volum que hi ha executat, ja que és difícil tenir dades en relació amb el volum executat.

El que sí hem intentat valorar és, a partir de les dades que tenim, com es distribueix el sostre, és a dir, el coeficient que s'obté de dividir el sostre teòric executat entre el sòl ocupat. De promig, obtenim un coeficient de 1,44. Això ens porta a indicar que majoritàriament el sostre es disposa en planta baixa i una petita part en planta primera o altell.

Per la Zona terciària en edificacions patrimonials (clau 4-2) també constatem que la regulació normativa estableix el paràmetre de volum màxim edificable, però no té definit un sostre màxim edificable o un índex d'edificabilitat que permeti establir clarament l'aprofitament.



EXECUTAT / ORDENAT SEGONS ESTUDI DE DETALL													distribució sostre (st/ocupació)
Situació PAU	Qual. urbanística	Estudi de detall aprovat	Estudi de detall aprovació	sup. sòl (m²)	edificació any (segons cadastre)	ocupació (m²)	ocupació (en relació parcel·la)	sostre edific (m²) (Base cadastre) (superfície)	sostre edific (m²) (dades cadastre)	ien (m² st / m²) (en rel. Parcel·la)			
UA-61	RIPOLL 16 (SECTOR HIDEXA) crta. Prats de Lluçanès, 903 crta. Prats de Lluçanès, 901	Desenvolupat	6-1			15.380,40	1989	7.769,10	50,51%	8.319,30	8.439,00	0,54	1,09
			6-1	ED-70 (se en consideració MPG-S)	BOP 9.10.01	18.007,40	1976	9.571,30 (executat)	53,15%	13.292,80 (executat)	14.101,00 (executat)	0,74 (executat)	1,69
				(no es requeria quan es va edificar)		5.454,70	1990	9.580,54 (segons ED)	53,20%	16.237,71 (segons ED)		0,90 (segons ED)	1,22
UA-R2a	MOLÍ D'EN GALÍ	Pendent	6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	12.031,00	1945	3.036,40	25,24%	4.175,95	4.580,00	0,35	1,51
UR-R2b	MOLÍ D'EN MORNAU ESTRUC	Pendent	6-1			17.103,10			NO EDIFICAT			1,27	
UA-63	RIPOLL 2 (MOLÍ DE L'ORÍAC) crta. Prats de Lluçanès, 570	Desenvolupat	6-1			23.176,00			NO EDIFICAT				
UA-64	RIPOLL 3 (LA LANERA) crta. Prats de Lluçanès, 550	Desenvolupat	6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar) (hi havia un edifici al mateix lloc on hi ha l'actual) Hi ha llicència OM de reconstrucció cob. i reforma edifici)	15.797,20	1915	4.477,30		8.338,89	10.259,00	0,69	1,86
				NO	(no es requeria quan es va edificar)		2008	1.884,52		2.567,60	2.432,00		1,36
			6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	9.833,70	1985	5.752,60	58,50%	5.752,60	5.780,00	0,58	1,00
UA-65	MOLÍ DE LA POTASSA Riu Ripoll, 329	Desenvolupat	6-1	ED-34	BOP 24.07.98	19.642,95	2003	12.934,40 (executat)	65,85%	30.831,60 (part té consideració de soterrani)	31.750,00 (part té consideració de soterrani)	0,94	1,34
	Riu Ripoll, 327		6-1	NO		8.051,95			NO EDIFICAT				
UA-66	CAN SALVI-FÀBRICA BROS crta. Prats de Lluçanès, 492	Desenvolupat	6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	30.038,50	1960	7.104,02 (executat)	23,65%	10.376,45 (executat)	16.494,00 (executat)	0,35	2,16
				ED-46	BOP 08.08.01			14.078,19 (segons ED)	46,87%	30.360,00 (segons ED)		1,01 (segons ED)	
UA-67	MOLÍ DE L'AMAT	Pendent	6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	24.611,55	1960	5.731,47 (executat)	28,17%	5.450,11 (executat)	7.162,00 (executat)	0,27	1,03
			6-1	ED-142	BOP 19.04.11		2010	1.201,60 (executat)		1.201,60 (executat)		0,36	
								9.735,33 (segons ED)	39,56%	8.754,31 (segons ED)		0,45	
UA-68	TINTS ALAVEDRA	Pendent	6-1	NO	(no es requeria)	4.711,00	1935	1.359,20	28,85%	1.884,00	1.884,00	0,40	
UA-69	CA LA DANIELA camí de Ca la Daniela, 7	Desenvolupat	6-1	NO	(es va reconstruir edifici existent?)	7.514,00	1999	4.730,44	62,96%	11.980,00	12.152,00	1,59	2,57
	camí del Molí Xic, 21		6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	1.894,00	1960	1.282,26	67,70%	1.307,80	1.294,00	0,69	1,02
UA-70	MOLÍ XIC	Pendent	6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	17.019,60	1960	243,64	1,43%	742,10	742,00	0,04	3,05
UA-71	NOIS BUXONS	Pendent	6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	13.017,20	1960	4.722,92	36,28%	4.816,62	3.502,00	0,37	1,00
				ED-96	BOP 11.03.03			5.887,54 (segons ED)	45,23%	5.887,54 (segons ED)		0,45	
UA-72	MOLÍ D'EN FONTANET c. de la Fàbrica dels Nois Buxó, 30	Desenvolupat	6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	17.578,30	1961	6.692,80	38,07%	6.931,81	7.112,00	0,39	1,06
UA-74	RIPOLL 17 (FÀBRICA QUALITEX)	Pendent	6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	11.298,30	1989	6.455,70	57,14%	6.455,70	6.492,00	0,57	1,01
UA-75	GRAU SA	Desenvolupat	6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	26.808,74	antiga (existenti) 1989	11.524,00	61,91%	13.961,33	14.577,00	0,89	1,21
				ED-32	BOP 24.07.98			5.072,00 (edificació nova)		9.968,00			1,97
UA-76	TIMSA	Pendent	6-1	ED-130	BOP 19.10.09	7.190,50	1954	2.424,32 (executat)	33,72%	2.298,48 (executat)	2.459,00	0,32	0,98
							4.375,00 (segons ED)	60,84%	4.308,93 (segons ED)		0,60		
UA-77	FÀBRICA BRUJAS	Desenvolupat	6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	23.925,00	1950	7.638,22	31,93%	7.861,97	8.356,00	0,69	1,09
UA-R19	FÀBRICA CASTELLÓ	Pendent	6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	17.164,00	1980	11.113,27	64,75%	13.899,44	15.282,00	0,81	1,30
UA-R20	VAPOR DE CAL BUXÓ	Pendent	6-1			9.321,48			NO EDIFICAT			1,38	
S-R22	MOLÍ D'EN TORRELLA	Pendent				2.412,13			2.422	2.011			
UA-R23b	POLÍGON CAN QUADRES	Pendent	6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	13.892,32	1974	4.851,93	64,31%	4.168,00	4.168,00	0,55	1,00
						6.486,77	1991	3.164,78	48,79%	3.337,06	3.350,00	0,51	1,05
UA-R25	MOLÍ DE LES TRES CREUS	Pendent	4-2			2.457	1968	320,00	13,02%	1.650,00	341	0,67	
UA-R26*	MIEL - ENRILE	Pendent	6-1	NO		11.017,25			NO EDIFICAT				
PE-R1	CA LA PAULA	Pendent											
PE-R2	VAPOR DE CAN QUADRES camí de Can Quadres, 31 camí de Can Quadres, 23 camí de Can Quadres, 43 camí de Can Quadres, 21 camí de Can Quadres, 27 camí de Can Quadres, 25 camí de Can Quadres, 41 riu Ripoll, 29	Desenvolupat	6-1			30.969,00		16.957,70	54,76%	19.120,00	19.561,00	0,62	1,15
						6.001,00	1961				541,00		
						5.247,00	1875				5.224,00		
						1.173,00	1875				1.673,00		
						1.083,00	1961				743,00		
						677,00	1920				831,00		
						196,00	1961				156,00		
PE-R3	RIU TORT camí Torre Canonge i can vilar, 42 camí Torre Canonge i can vilar, 38	Pendent			17.200,00					7.528,00			
					5.988,00					2.942,00			

UA- Polígons d'actuació urbanística  
PE- Sectors a desenvolupar per PMU

ED aprovats abans de la MPG-5

ant. (P-52) (executat) edificació segons bases cartogràfiques i cadastre  
ant. MPG-5 (segons ED) edificació ordenada segons estudi de detall  
post. MPG-5

parcel·les sup. >8.000 m²  
parcel·les sup. <8.000 m²

PROMIG	47,94%
MÀXIMA	70,01%
MITJANA	50,51%

PROMIG	0,66
MÀXIMA	1,59
MITJANA	0,60

1,40  
1,21

### 1.9.2.3 Dimensió de les parcel·les

La regulació per la zona industrial del Ripoll (clau 6-1) estableix la dimensió de la parcel·la mínima en 8.000 m<sup>2</sup>. Atès que de la delimitació d'alguns polígons d'actuació, de manera puntual en sorgien unitats d'ordenació de dimensió inferior a la mínima, com és el cas del Molí Xic (UA-R10), Tints Alavedra (UA-R8) o del polígon TIMSA (UA-R16), la MPG-5 va establir que la parcel·la mínima és de 8.000 m<sup>2</sup> amb excepció de les unitats d'ordenació definides de dimensió inferior, en els quals, la dimensió de la parcel·la mínima correspondrà a la unitat d'ordenació. La MPG-5 també delimita dues unitats d'ordenació al polígon Miel-Enrile (UA-R26\*), una de les quals és inferior a la parcel·la mínima de 8.000 m<sup>2</sup>.

A l'àmbit del Ripoll actualment, hi ha algunes parcel·les, que tenen una superfície inferior a 8.000 m<sup>2</sup>, i que no es corresponen amb l'excepció feta per la norma (MPG-5) d'unitats d'ordenació inferiors a la parcel·la mínima:

- la parcel·la sud de l'antic sector Hidexa.

En el moment en què es va resoldre el polígon (any 1987) el sòl tenia la qualificació de zona industrial aïlla (clau 6-2, subzona 6-2a), en què la parcel·la mínima era de 2.400 m<sup>2</sup>. Va ser posteriorment la MPG-5, que va qualificar de zona industrial del Ripoll (clau 6-1). En aquest cas la parcel·la més petita té una superfície superior a 2.400 m<sup>2</sup> (tot i que inferior a 8.000 m<sup>2</sup>), i per tant es va constituir legalment.

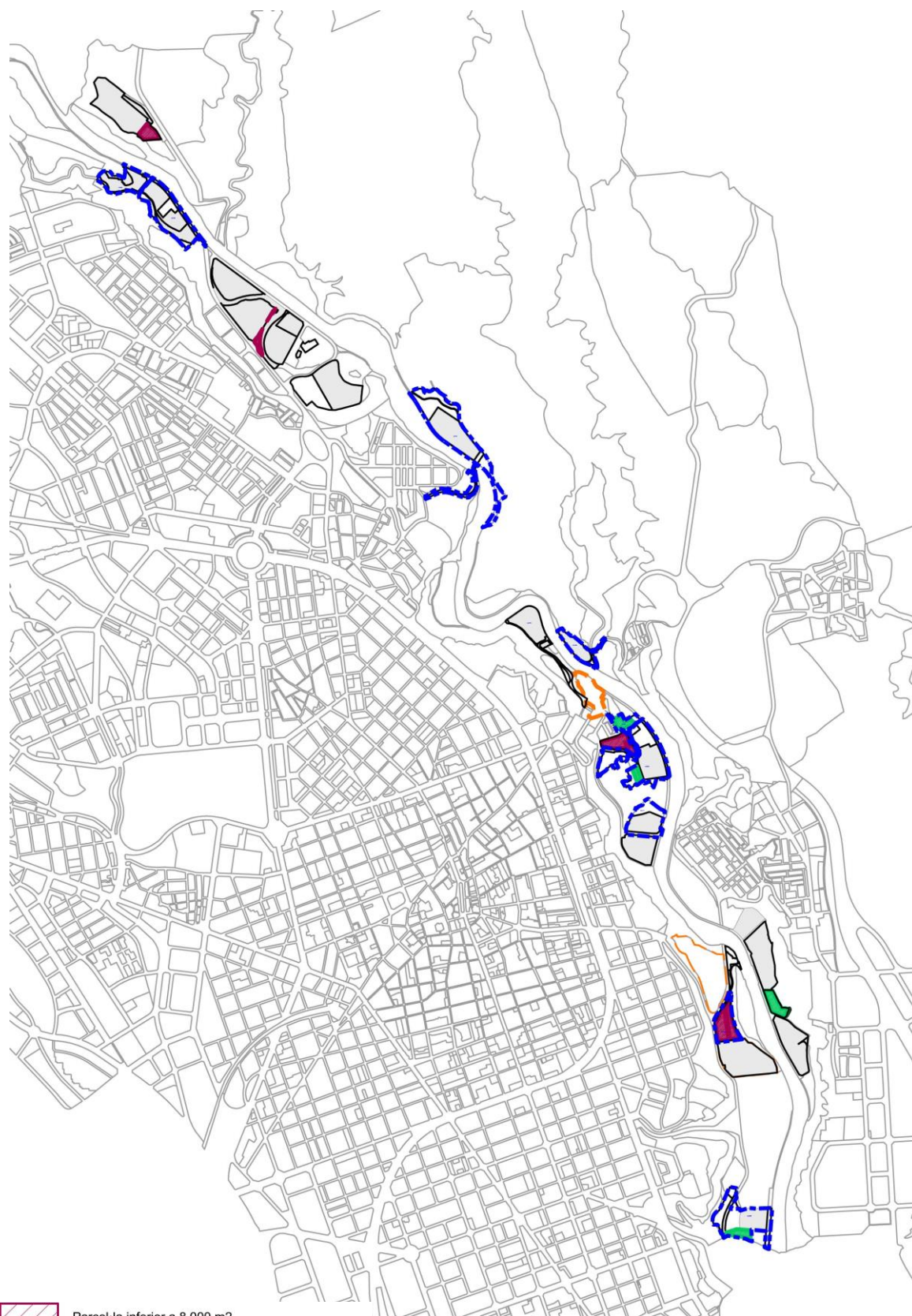
- les dues parcel·les de l'àmbit industrial de Ca la Daniela.



En aquest cas, igual que al sector Hidexa, en el moment de resoldre el polígon (any 1995) el sòl tenien la qualificació de zona industrial aïlla (clau 6-2, subzona 6-2a), en què la parcel·la mínima era de 2.400 m<sup>2</sup>. Posteriorment la MPG-5 els va qualificar de Zona industrial del Ripoll (clau 6-1).

De les dues parcel·les de Ca la Daniela, una fa 7.500 m<sup>2</sup> i l'altra 1.900 m<sup>2</sup>, i per tant la parcel·la més petita tampoc compleix la dimensió mínima de parcel·la de 2.400 m<sup>2</sup> corresponent a la subzona industrial aïllada (clau 6-2a). És de suposar, per tant, que el polígon es va resoldre amb algun procediment amb el que no es va fer l'ajust de parcel·les corresponent, mantenint l'estructura de propietat que hi havia en aquell moment. En qualsevol cas, l'edificació existent a aquesta parcel·la, és anterior a les regulacions que establien aquestes dimensions mínimes de parcel·la, i l'edificació en si ja formava part del complex fabril de Ca la Daniela (al cadastre consta de l'any 1960).

- En el cas del Polígon de Can Quadres (pendent de desenvolupar), hi ha dues finques (actualment) inferiors a 8.000 m<sup>2</sup>. Si bé globalment podrien donar lloc a una parcel·la superior a 8.000 m<sup>2</sup>, les dues finques, de propietaris diferents, van ser edificades als voltants dels anys 1974 i 1991, moment en què estaven qualificades de zona 6-2a i complien la parcel·la mínima. En aquell moment, a més, no estaven incloses en cap polígon d'actuació urbanística. Per tant, en el moment que es van edificar complien tots els requeriments per tenir la consideració de parcel·la urbanística.
- Al costat de l'antic polígon d'actuació de la Llanera, hi ha una petita parcel·la (d'uns 2.000 m<sup>2</sup>) que no forma part de cap polígon d'actuació i que no ha està edificada.

Les parcel·les de dimensions inferiors als 8.000 m<sup>2</sup>, queden representades en el plànol que s'adjunta.



-  Parcel·la inferior a 8.000 m2
-  Parcel·la inferior a 8.000 m2 (reconeguda MPG-5)

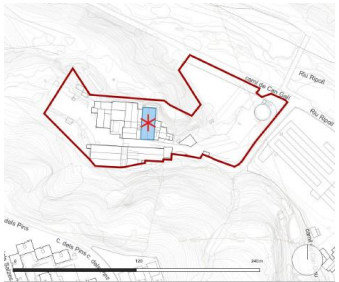
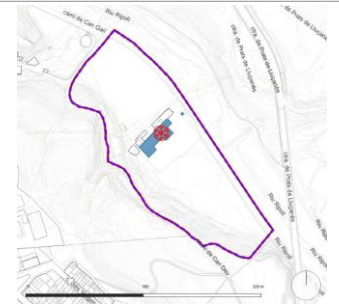








#### 1.9.2.4 Elements protegits del Ripoll


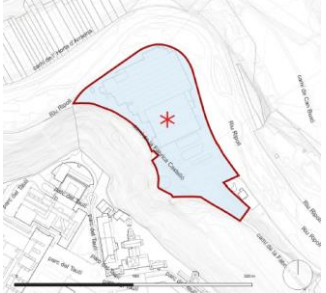

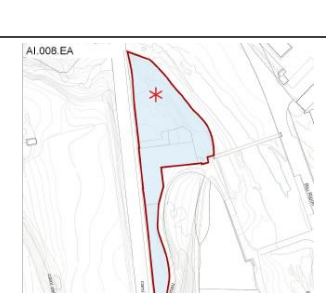

Es constata també que bona part de les unitats d'ordenació del Ripoll tenen béns protegits pel Pla especial de patrimoni, tant el vigent, el PEPBAMAS, com el que està en tramitació (PE-131).

Hi ha 13 unitats d'ordenació amb elements protegits pel Pla especial de protecció de patrimoni (d'acord amb el document de l'aprovació provisional del nou PEPS). La majoria d'ells subjectes a protecció de conservació o parcial. Hi ha un parell d'elements subjectes a protecció integral, i 3 a protecció documental.



				ELEMENTS PROTEGITS		
		Situació PAU	Qual. urbanística	Codi element protegit segons (PEPS) en tramitació PE-131	Nivell de protecció	Nivell de protecció
UA-61	<b>RI POLL 16 (SECTOR HIDEXA)</b>	Desenvolupat				
	crta. Prats de Lluçanès, 903		6-1			
	crta. Prats de Lluçanès, 901		6-1			
	crta. Prats de Lluçanès, 809		6-1			
UA-R2a	<b>MOLÍ D'EN GALÍ</b>	Pendent	6-1	AI.004.EA (6.04)	Parcial	
UR-R2b	<b>MOLÍ D'EN MORN AU ESTRUC</b>	Pendent	6-1 4-2	AI.002.EA (6.02)	Integral	
UA-63	<b>RI POLL 2 (MOLÍ DE L'OR IAC)</b>	Desenvolupat				
	crta. Prats de Lluçanès, 570		6-1			
UA-64	<b>RI POLL 3 (LA LLANERA)</b>	Desenvolupat				
	crta. Prats de Lluçanès, 550		6-1	AI.047.CA (8.03)	Integral	
	crta. Prats de Lluçanès, 530		6-1			
UA-65	<b>MOLÍ DE LA POTASSA</b>	Desenvolupat				
	Riu Ripoll, 329		6-1			
	Riu Ripoll, 327		6-1			
UA-66	<b>CAN SALVI-FÀBRICA BROS</b>	Desenvolupat				
	crta. Prats de Lluçanès, 492		6-1			
UA-67	<b>MOLÍ DE L'AMAT</b>	Pendent	6-1			
UA-68	<b>TINTS ALAVEDRA</b>	Pendent	6-1			

UA-69	<b>CA LA DANIELA</b> camí de Ca la Daniela, 7	Desenvolupat	6-1	Al.034.EA (7.13)	Conservació	
	camí del Molí Xic, 21					
UA-70	<b>MOLÍ XIC</b>	Pendent	6-1	Al.006.EA (6.06)	Parcial Espai lliure protegit	
UA-71	<b>NOIS BUXONS</b>	Pendent	6-1	Al.033.EA (7.12)	Conservació	
UA-72	<b>MOLÍ D'EN FONTANET</b> c. de la Fàbrica dels Nois Buxó, 30	Desenvolupat	6-1	Al.007.CA (6.07)	Parcial	
UA-74	<b>RIPOLL 17 (FÀBRICA QUALITEX)</b>					
UA-75	<b>GRAU SA</b>	Desenvolupat	6-1	Al.035.CA (7.14)	Conservació Parcial Documental	

UA-76	TIMSA	Pendent	6-1			
UA-77	FÀBRICA BRUJAS	Desenvolupat	6-1	AI.079.EA (-)	Documental (bé emergent)	
UA-R19	FÀBRICA CASTELLÓ	Pendent	6-1	AI.078.EA (-)	Documental (bé emergent)	
UA-R20	VAPOR DE CAL BUXÓ	Pendent	6-1			
S-R22	MOLÍ D'EN TORRELLA	Pendent		AI.001.EA (6.01)	Parcial	
UA-R23b	POLÍGON CAN QUADRES	Pendent	6-1			
UA-R25	MOLÍ DE LES TRES CREUS	Pendent	4-2	AI.008.EA (6.08)	Documental	
UA-R26*	MIEL - ENRILE	Pendent	6-1			
PE-R1	CA LA PAULA	Pendent				
PE-R2	VAPOR DE CAN QUADRES	Pendent	6-1			
	camí de Can Quadres, 31					
	camí de can Quadres, 23					
	camí de Can Quadres, 43					
	camí de Can Quadres, 21					
	camí de Can Quadres, 27					
	camí de Can Quadres, 25					
	camí de Can Quadres, 41					
	riu Ripoll, 29					
				AI.036.CA (7.15)	Documental Espai lliure protegit	



PE-R3	RIU TORT	Pendent				
	camí Torre Canonge i can vilar, 42					
	camí Torre Canonge i can vilar, 38					

UA-	Polígons d'actuació urbanística
PE-	Sectors a desenvolupar per PMU

#### LLEGENDA

<p>□ Límit de bé</p> <p>□ Entorn de protecció</p> <p>Categoria de protecció:</p> <p>⊗ BCIN</p> <p>⊗ BCIL</p> <p>* BPU</p>	<p>Nivell de protecció:</p> <p>■ 1. Integral</p> <p>■ 2. Conservació</p> <p>■ 3. Parcial</p> <p>■ 4. Ambiental</p> <p>■ 5. Documental</p> <p>■ Espais lliures protegits</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

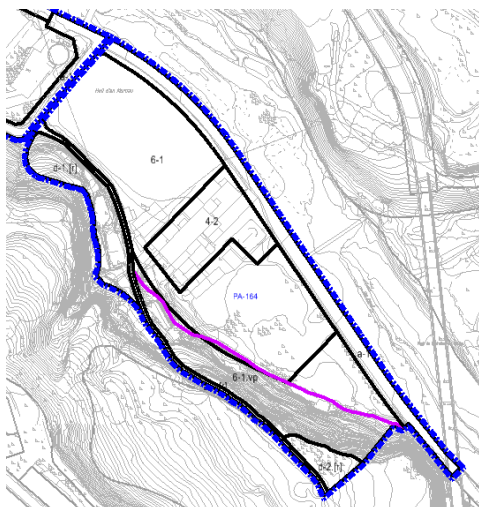
### 1.9.2.5 Verd privat

La Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació a l'àmbit del Ripoll (MPG-5) defineix, tant per la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) com per Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2), el concepte de "verd privat sense aprofitament (vp)", com a sòl lliure d'edificació conformat per espais vinculats a una instal·lació industrial que per les seves característiques físiques (talussos, pendents, inestabilitat) no permeten la seva ocupació amb cap mena de construcció, urbanització o instal·lació. Aquests sòls no generen aprofitament i no computen als efectes del compliment dels diversos paràmetres d'ocupació.

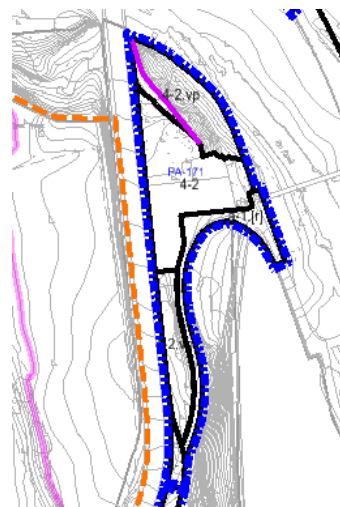
En l'article que regula la normativa d'integració en el paisatge del Ripoll s'estableix, pels sòls considerats verd privat sense aprofitament, que cal fer l'adequació necessària per fixar i estabilitzar geològicament el talús i evitar-ne la degradació, mitjançant la plantació d'arbrat a la part superior i la formació de murets inferiors a 2,5 m, així com també la fixació mitjançant malles vegetals. Es remarca que cal fer un manteniment de talussos adequat.

El sòl qualificat com a "verd privat sense aprofitament" té una distribució desigual al llarg del riu, ja que està vinculada a la morfologia d'aquest. Hi ha una prevalença d'àmbits amb sòl qualificat de verd privat a la part nord del Ripoll, i de manera més puntual, n'hi ha alguns a la part sud del Ripoll. Això es deu que la part nord del riu té una topografia amb més pendent que fa que es generin aquests talussos.

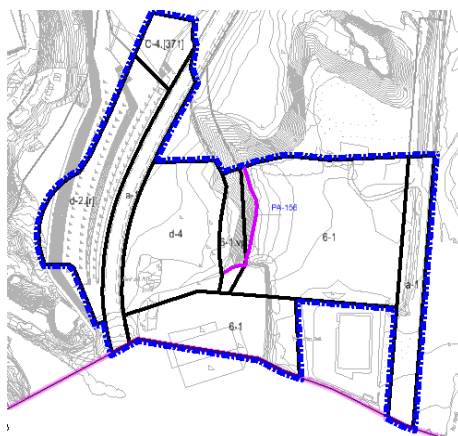
Revisant la delimitació dels espais de verd privat amb al cartografia que disposem actualment, apreciem tres àmbits en els quals hi hauria desajustos en la seva delimitació.



UA-R2a Molí Mornau-Estruch



UA-R25 Molí de les Tres Creus



UA-R26\* Miel-Enrile

També apreciem que hi ha una certa divergència de criteris pel què fa a la qualificació de sòl com a verd privat (6-1.vp) o com Parc ecològic paisatgístic (clau D-3). Com a tal, el verd privat hauria de ser parts d'una parcel·la que estigui qualificada de claus 6-1 o 4-2, i no té sentit que tota una parcel·la estigui considerada com a tal. I hem constatat que aquesta situació es dona. També hi ha algun cas en què una mateixa parcel·la té una part qualificada de 6-1 i una altra de D-3. Al final, les zones considerades de verd privat i la qualificació de Parc Ecològic-paisatgístic tenen per objecte qualificar sòls molt similars (talussos del Ripoll), amb la diferència que la zona D-3 correspon a sòl no urbanitzable.

Amb tot, això requereix un anàlisi acurat, i en tot cas, s'hauria d'abordar el tema en un document que pugui dur a terme canvis de classificació del sòl, la qual cosa no està entre els objectius d'aquest document. També cal indicar que és una situació que s'ha detectat, però de la que no es té constància que origini problemes.

#### 1.9.2.6 Normativa d'integració en el paisatge del Ripoll

La MPG-5 incorpora l'obligatorietat de fer, juntament amb l'estudi de detall, un Estudi d'impacte en l'entorn per minorar l'impacte de l'edificació i l'activitat en l'entorn del Ripoll. S'estableix que l'edificació ha de ser respectuosa amb els trets físics del seu entorn i adequar-se a la tradició arquitectònica del lloc, i que la vegetació també ha de ser pròpia de l'entorn.

La percepció que tenim d'aquesta normativa és que regula alguns aspectes molt concrets (tanques, tractament de façanes i coberta...), però que no ajuda a què realment hi hagi una bona integració en l'entorn.

Des de la vessant més arquitectònica per exemple, veiem que es fa molt incís en el tractament de la coberta com una cinquena façana de l'edificació, però trobem a faltar que s'incorporin vistes de les edificacions proposades i la seva integració en l'entorn. Es constata que algunes edificacions implantades en terrasses mitges, i per tant ja sobre talussos del riu, tenen un impacte visual molt important des de baix al riu, i això possiblement només es pot valorar amb vistes.

#### 1.9.2.7 Condicions d'ordenació de l'edificació

S'adjunta un quadre comparatiu de les condicions d'ordenació de l'edificació de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) en relació amb la resta de qualificacions industrials de la ciutat.

Subzones	Zona 4-1c	Zona 4-2	Zona 5-1	Subzones 5-2a/5-2b/5-2c (varien condicions d'ús, en concret usos compatibles)				Subzones 5-3a/5-3b/5-3c/5-3d/5-3e (varien edificabilitat, regulació de la forma d'edificació, condicions de parcel·la i condicions d'ús)				Zona 6-1		Subzones 6-2a/6-2b/6-2c (varien condicions de parcel·la, condicions d'edificació, i condicions d'ús)		Zona 4-F	Zona 6-F	Zona 4-EI	Zona 4-E2			
Tipus d'ordenació	VE		VE	VE	VE	VE	VE	VE	VE	VE	VE	VE	VE	VE	VE	VE	VE	VE	VE			
Edificabilitat	1,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,75 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,75 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,75 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol		
Volum màxim		9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		
Parcel·la	façana mín. 50 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m		
Parcel·la mínima	3.000 m <sup>2</sup>																					
Ocupació màxima	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
ARM	12 m	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7	(segona amplada carrer) 10,30/10,30/13,30/17,7
separació límits	5 m al voltant de rodat i 10 m al voltant de varaments																					
compatibilitat edificació																						
	CAN ROQUETA 2	RPOLL	TRAMA URBANA COVADONGS D'AVINGUDA EXAMFLE (PRELLALTA)	PAE CAN FELL HOSTAFRANCS PAE GRÀCIA NORD PAE GRÀCIA SUD	PAE POLIGON SUD-OEST	PAE CAN ROQUETA 1	PAE POLIGON SUD-OEST	PAE POLIGON SUD-OEST	PAE ROLL NORD (EL TORRENT DEL CAPELLA)	PAE CAN ROQUETA 2	RPOLL	CAN ROQUETA 1	CAN ROQUETA 2	CAN ROQUETA 2	PAE SABADELL PARC EMPRESARIAL (SANT PAU DE RIU SEC)	PAE SABADELL PARC EMPRESARIAL (SANT PAU DE RIU SEC)	CAN GAMBUS	CAN GAMBUS	CAN GAMBUS			

Les condicions d'edificació de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) no semblen dissonants amb la resta de zones industrials.



### 1.9.2.8 Usos admesos al Ripoll

La regulació vigent d'usos per la zona industrial del Ripoll (clau 6-1) és l'establerta per la MPG-80 i la MPG-123 i es recull al quadre següent:

Relació d'usos		limitacions del usos	
Ús dominant	Indústria agrupada		
Usos compatibles	Indústria urbana indústria artesanal Tecnològic Magatzem		limitat a 3 àmbits
	limitació		
Usos compatibles	33% volum	Oficines i serveis	
limitats en conjunt al	33% volum	Taller de reparació de vehicles	sup Màx 1.000 m <sup>2</sup> limitat a 3 àmbits
33% volum edificat parcel	33% volum	Esportiu	
	25% volum	Serveis urbans i Serveis funeraris	
	10% volum	Comerç singular	màx. 2.500 m <sup>2</sup> sv PEC / MEC / GEC
	10% volum	Restauració	Afor. Màx 150 pers
	10% volum	Religiós	Afor. Màx 500 pers
Usos complementaris	Serveis tècnics i mediambientals		
	Magatzem		
	Aparcament		
	Oficines i serveis		
	(Màx 25%)	Comerç singular	
	(Màx 25%)	Restauració	
	(Màx 25%)	Taller de reparació de vehicles	
Usos incompatibles	Comerç		
	Unihabitatge		
	Plurihabitatge		
	Hoteler		
	Recreatiu		
	Indústria separada		
	Estació de serveis		

Els usos admesos a les zones industrials del Ripoll probablement sigui l'aspecte més rellevant i controvertit de la regulació del Ripoll. I de fet ha estat el punt més important en les darreres modificacions de pla d'aquest àmbit.

Des Pla comarcal fins que es va aprovar la MPG-5, a la zona industrial del Ripoll (clau 6-1) únicament s'hi admetien usos industrials lligats al ram de l'aigua i la indústria tèxtil.

La MPG-5 va eliminar la obligatorietat de que l'activitat industrial tingués vinculació amb el ram tèxtil, i va incorporar alguns usos complementaris, limitant-ne el percentatge respecte a l'ús al que complementen, com el comerç singular i la restauració, i també, molt puntualment, algun ús compatible. Alguns usos, com l'ús de magatzem i de taller de reparació de vehicles, queden limitats, com a usos compatibles, a algunes unitats d'ordenació (sector Hidexa, la Llanera i el Polígon de Can Quadres) que es considera que són les que estan en contacte amb la xarxa viària principal de connexió amb la ciutat. La indústria artesanal i la indústria separada, així com el magatzem amb l'excepció de les unitats d'ordenació indicades, passen a tenir la consideració d'incompatibles. L'ús de magatzem relacionat amb una activitat industrial contigua es considera com a part de la indústria. I s'estableix que no s'admeten aquells magatzems únicament de distribució i centres logístics).

A l'apartat 1.6 Evolució del planejament urbanístic hi ha un quadre on s'ha intentat representar l'evolució dels usos per la zona industrials de l'àmbit del Ripoll (clau 6-1) com per la Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2), al llarg dels diferents planejaments.

La MPG-80 incorpora alguns usos compatibles més, de tipus dotacional i usos terciari i de serveis, i reordena la regulació dels usos. A efectes pràctics però, suposa l'admissió de la indústria artesanal, l'ús esportiu, l'ús religiós i el tecnològic com a usos compatibles, mantenint la limitació de percentatges establert ja per la MPG-5. També admet l'ús de restauració, oficines i serveis i comerç singular com a usos complementaris. Els usos d'indústria artesanal, indústria urbana i tecnològic s'admeten com a usos compatibles sense limitacions. Pel que fa a l'ús de magatzem tampoc hi ha cap modificació substancial. S'estableix com a ús complementari sense

limitacions, de manera que a efectes pràctics la regulació no varia. Es manté com a ús compatible limitat als mateixos àmbits que establia la MPG-5, i s'incorpora com a ús provisional al Sector de millora urbana Vapor de Can Quadres (PE-R2).

La MPG-80 també estableix la possibilitat d'implantar un centre d'empreses. I en aquest cas, el conjunt d'activitats que s'hi englobin han de ser inferiors al 50% del volum màxim construïble de la parcel·la i no superar el sostre que resulti d'una edificabilitat de 0,60 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl de parcel·la. El centre d'empreses s'entén que ha de tenir una gestió unitària i s'ha d'inscriure al registre de la propietat la indivisibilitat de la parcel·la en la que es duguí a terme.

La MPG-123 únicament afecta a la regulació d'usos del Ripoll en relació amb l'ús de serveis urbans i serveis funeraris, adequant la normativa del Ripoll a la nova regulació d'aquests usos.

Els usos compatibles del Ripoll estan limitats globalment al 33% del volum màxim construïble de la parcel·la (amb l'excepció de la indústria urbana, indústria artesanal i tecnològic, que no tenen limitacions). I de manera particular, cadascun dels usos compatibles admesos té una limitació del percentatge màxim del volum màxim construïble de la parcel·la.

Les limitacions relatives als usos compatibles del Ripoll tenen la seva justificació d'una banda, en la voluntat de preservar l'àmbit com a zona industrial, i d'altra banda en la mobilitat. La MPG-5 va considerar que el vial de servei o "camí del riu" no tenia la capacitat suficient ni la connectivitat adequada en molts trams, per absorbir la mobilitat que generaven els usos dotacionals i terciaris, així com l'ús de magatzem. La MPG-80 va mantenir aquest criteri i, per tant, les limitacions. La incorporació d'alguns usos per part d'aquesta modificació va quedar limitada en percentatges determinats en funció de les estimacions que es van fer de la mobilitat que generaven i que es considerava que podia absorbir la xarxa viària.

La mobilitat del Ripoll realment és un aspecte important. Amb la configuració actual de la xarxa viària de la ciutat, l'accés a l'àmbit del Ripoll es fa majoritàriament a través de la Gran Via. La part nord del Ripoll queda comunicada amb Castellar del Vallès per la carretera de Prats de Lluçanès, la part central amb Polinyà per la carretera de Caldes, i la part sud del riu, a través de Torre-romeu es comunica amb la carretera B-140 a través del polígon de Can Roqueta. Amb la configuració actual de la xarxa viària no hi ha cap sortida directa a la xarxa viària principal (de vies d'alta capacitat).

Actualment s'està desenvolupant el projecte tècnic per la connexió directa del camí de Can Quadres (el vial sud), amb la carretera B-140, la qual milloraria notablement la mobilitat a la zona sud.

També s'ha volgut posar en context els usos admesos a l'àmbit del Ripoll respecte la resta de qualificacions industrials que preveu el Pla general. I en el quadre que s'adjunta, hi ha un comparatiu de les condicions d'ús de les zones terciàries i industrials regulades pel Pla general.

ZONA INDUSTRIAL D'EXEMPLE AMB TERCERARI (clau 5-1)	ZONA INDUSTRIAL D'EXEMPLE (clau 5-2)				ZONA INDUSTRIAL EN LLA TANCADA (clau 5-3)				ZONA INDUSTRIAL DEL RIPOLL (clau 6-1)	ZONA INDUSTRIAL DE CONFIGURACIÓ A LLADA (clau 6-2)			ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS (SANT PAU DE RIU-SEC) (clau 6-F)	ZONA INDUSTRIAL TERCERA CAN GAMBUS (clau 4-E2)	
TRAMA URBANA (COVADONGA, AVINGUDA-EXAMPLE, CREU ALTA)	PAE CAN FELIHOSTRANCS	PAE GRÀCIA NORD	PAE GRÀCIA SUD	ZONES INDUSTRIALS DE COVADONGA	PAE CAN ROQUETA 1	PAE POLIGON SUD-OEST	PAE CAN ROQUETA 2	PAE ROLL (EL TORRENT DEL CAPELLÀ)	PAE CAN ROQUETA 2	RIPELL	CAN ROQUETA 1	CAN ROQUETA 2	CAN ROQUETA 2	PAE SABATELL PARC EMPRESARIAL (SANT PAU DE RIU-SEC)	CAN GAMBUS
Subzona 5-2a	Subzona 5-2b	Subzona 5-2c	Subzona 5-3a	Subzona 5-3b	Subzona 5-3c	Subzona 5-3d	Subzona 5-3e	Zona 6-1	Subzona 6-2a, 6-2h, 6-2c	Subzona 6-2d	Subzona 6-2e	Zona 6-F	Zona 4-E1	Zona 4-E2	
1 Un habitatge															
2 Plurihabitatge															
3 Comerç	UC	UC (1)											UCP	UCP	UCP
4 Comerç singular	UC	UC (1)	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UCP	UCP	UCP
5 Oficines i serveis	UC	UC (1)	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
6 Hotel	UC														
7 Restauració	UC	UC (1)	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UCP	UCP	UCP
8 Recreatiu	UC														
9 Indústria artesanal	UC	UC	UC (1)	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
10 Indústria urbana	UC	UC	UC (1)	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
11 Indústria agrupada	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
12 Indústria separada	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
13 Magatzem	UC	UC	UC (1)	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
14 Serveis tècnics mediambientals	UC	UC	UC (1)	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
15 Taller de reparació de vehicles	UC	UC	UC (1)	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
16 Aparcament	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
17 Estació de serveis	UC														
18 Educatiu	UC	UC (1)	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
19 Sanitari-assistencial	UC	UC (1)	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
20 Esportiu	UC	UC (1)	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
21 Cultural	UC	UC (1)	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
22 Associatiu	UC	UC (1)	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
23 Religios	UC	UC (1)	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
24 Serveis urbans	UC	UC (1)	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
25 Agrícola															
26 Ramader															
27 Forestal															
28 Viari															
29 Ferroviari															
30 Aeroportuari															
31 Lleure															
32 Ecològic-paisatgístic															
33 Escorxador															
34 Tecnològic															
35 Allotjament universitari															
36 Habitatge dotacional públic															
37 Turisme rural															
38 Serveis funeraris															

UD Us dominant  
 UC Us compatible  
 UCP Us complementari

- (1) En la subzona 5-2c els usos compatibles no poden superar el 50% del sostre admès.
- (2) Les activitats dels usos compatibles no podran superar, en el seu conjunt el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la. Les activitats de comerç singular no podran superar el 10% del volum màxim construïble de la parcel·la. Admès PEC/MEC/GEC. Com a ús complementari, no podrà superar el 25% de la superfície de l'ús al que complementa.
- (3) Les activitats dels usos compatibles no podran superar, en el seu conjunt el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la. Les activitats adscrites a l'ús d'oficines i serveis no podran superar el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la.
- (4) Les activitats dels usos compatibles no podran superar, en el seu conjunt el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la. Les activitats de l'ús de restauració no podran superar el 10% del volum màxim construïble de la parcel·la. Com a ús complementari, no podrà superar el 25% de la superfície de l'ús al que complementa.
- (5) Les activitats dels usos compatibles no podran superar, en el seu conjunt el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la. Limitat a Polígon Torrent de Can Bages, unitat d'ordenació "La Llanera" amb front a al crta de Prats de Lluçanès, Polígon de Can Quadres, i Vapor de Can Quadres com a ús provisional. No s'admeten magatzems únicament de distribució i logístics.
- (6) Les activitats dels usos compatibles no podran superar, en el seu conjunt el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la. Les activitats de taller de reparació de vehicles no podran superar el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la. Limitat a Polígon Torrent de Can Bages, unitat d'ordenació "La Llanera" amb front a al crta de Prats de Lluçanès, Polígon de Can Quadres, i Vapor de Can Quadres com a ús provisional. No s'admeten magatzems únicament de distribució i logístics. Com a ús complementari, no podrà superar el 25% de la superfície de l'ús al que complementa.
- (7) Les activitats dels usos compatibles no podran superar, en el seu conjunt el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la. Les activitats de l'ús esportiu no podran superar el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la.
- (8) Les activitats dels usos compatibles no podran superar, en el seu conjunt el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la. Les activitats de l'ús religiós no podran superar el 10% del volum màxim construïble de la parcel·la. Aforament màx. 500 persones.
- (9) Les activitats dels usos compatibles no podran superar, en el seu conjunt el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la. Les activitats de l'ús de serveis urbans o serveis funeraris no podran superar el 25% del volum màxim construïble de la parcel·la. Les persones.

El polígon d'activitat econòmica del Ripoll és un dels àmbits més limitats pel que a l'admissió d'usos compatibles, juntament amb la majoria de zones industrials de configuració aïllada de Can Roqueta, i les zones 4E1 de Can Gambús. En aquest sentit, les zones amb configuració aïllada, juntament amb la zona industrial del Ripoll, són les que tenen els usos més restringits a usos industrials.

Això s'explica, en el cas de Can Roqueta, per la voluntat de preservar l'activitat industrial, i en el cas del Ripoll també per la voluntat del planejament vigent de mantenir el caràcter industrial, per la singularitat del parc fluvial i les condicions de mobilitat.

L'altre àmbit amb indústria de gran dimensió, i amb configuració aïllada, o en volumetries especials, és a zona 6F de Sant Pau de Riu-sec. En aquest àmbit s'hi admeten molts més usos compatibles, tot i que també amb una limitació de percentatge respecte dels usos totals, però les condicions de mobilitat i la situació en relació amb la xarxa viària és molt diferent, i molt més favorable.

Dels usos, també cal tenir en consideració el fet que alguns dels usos admesos com a usos compatibles, com és el cas de l'esportiu, hi ha ocasions en què no requereix de volum construït (en el cas de pistes esportives). En aquests casos, amb la redacció actual de la normativa, hi poden haver dubtes de com aplicar-la. I això mateix s'ha produït en algun cas pel que fa a l'ocupació màxima.

També cal precisar que en les qualificacions industrials d'eixample, on l'admissió dels usos compatibles, excepte en alguns casos puntuals, no està limitada en cap sentit, s'aprecia que no hi ha una transformació global dels usos en les zones qualificades com a tals. Malgrat que unitats d'ordenació concretes es destinin en la seva totalitat a l'ús compatible, si considerem la zona global, es manté l'ús dominant. Probablement la limitació dels usos compatibles al Ripoll també respon al fet que la per seva configuració dispersa i aïllada en molts punts de l'àmbit, es

tinguin reserves de si s'aconseguiria mantenir el caràcter industrial, en cas que unitats senceres es destinessin a usos compatibles.

A part de les consideracions fetes, també cal indicar que les condicions d'ús, de densitat i dimensió mínima d'establiments, que estableix la MPG-80, no són d'aplicació a la unitat d'ordenació del polígon d'actuació UA-R20 Vapor Buxó, atès que durant la tramitació del document, a partir de les consideracions fetes per la CTUB, es va optar per excloure l'àmbit del document.

#### 1.9.2.9 Nombre màxim d'establiments admesos.

La regulació de la compartimentació a la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) la va introduir la MPG-5, establint que no s'admetrien compartimentacions interiors de les edificacions que poguessin donar lloc a instal·lacions industrials independents de superfície inferior a 1.500 m<sup>2</sup>.

Posteriorment la MPG-80 va establir que el nombre màxim d'establiments és el resultant de dividir la superfície de cada parcel·la urbanística per 750 m<sup>2</sup>, i que la compartimentació de l'edificació i les instal·lacions no poden donar lloc a establiments amb una superfície construïda inferior als 300 m<sup>2</sup>.

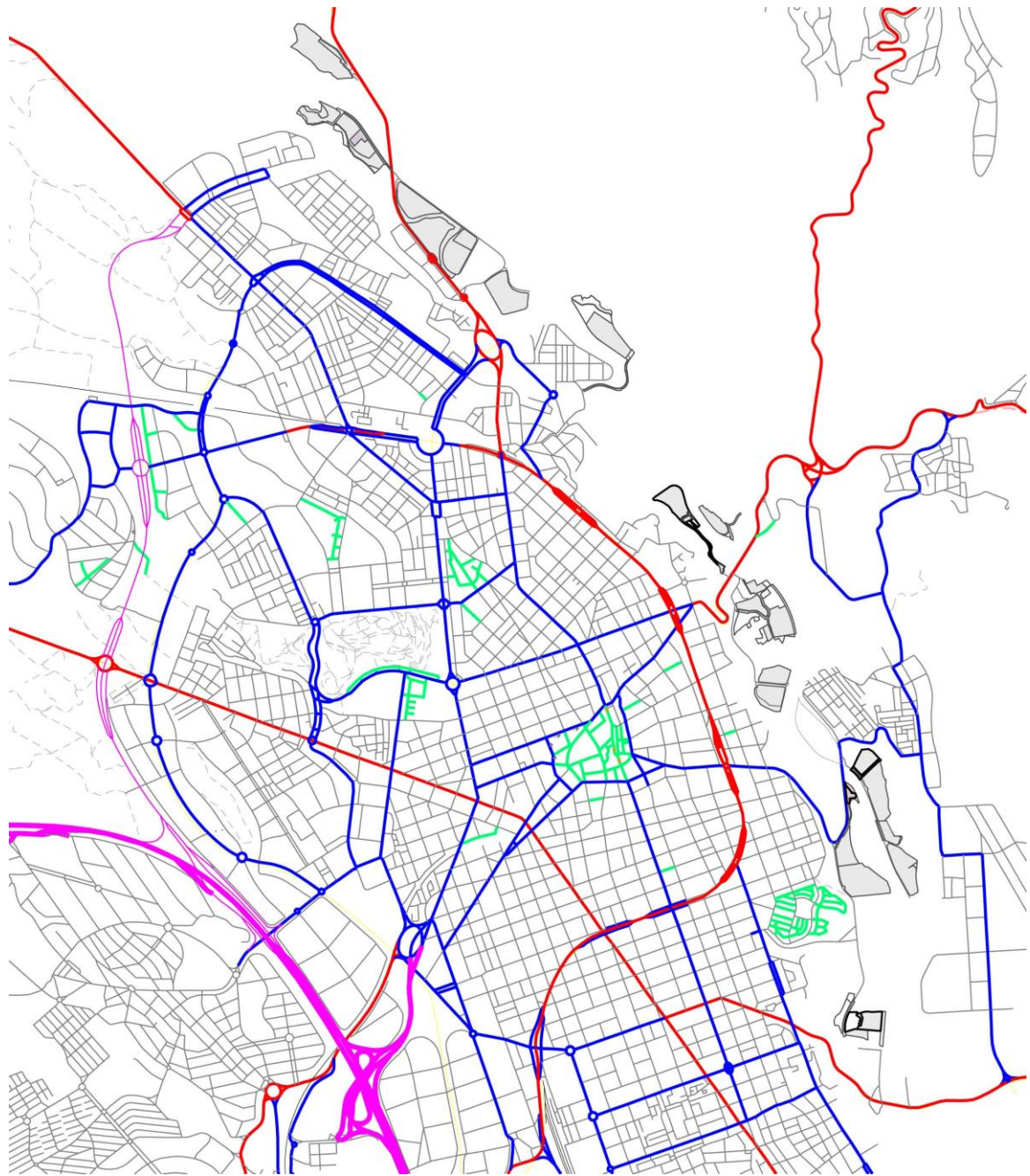
Al quadre comparatiu de les condicions d'edificació del punt 1.9.2.7 es poden apreciar les determinacions pròpies de cada zona industrial.

En termes generals, la dimensió mínima dels establiments admesa per la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) sembla que està en consonància amb al resta de qualificacions. L'únic paràmetre més limitador, i que és únic en aquesta zona, és la limitació del nombre màxim d'establiments.

#### 1.9.2.10 Xarxa viària i connectivitat de l'àmbit

La mobilitat de l'àmbit del Ripoll és un factor molt important en el plantejament dels usos que es poden admetre.

Les zones industrials del Ripoll es situen al llarg del curs fluvial, discorrent de manera tangent a la ciutat, i la majoria d'elles es situen a les terrasses baixes i mitges del riu. El camí del riu és la via a partir de la que s'estructuren. I aquesta, com s'aprecia a l'esquema adjunt, no té continuïtat al llarg del riu i potser en algun punt té unes dimensions reduïdes.



El camí del riu (que dóna accés a les implantacions industrials) funciona com una via radial, que va conformant bosses d'indústria aïllada, que a la vegada pengen d'alguna via més important i que no tenen continuïtat.

Un altre factor important és que el camí del riu no està connectat amb a la xarxa viària principal territorial. El seu accés des de l'autopista i les vies principals es fa travessant tota la ciutat a través de la Gran Via, o bé a través de Can Roqueta.

A nivell de planificació territorial, hi ha previst el traçat de la ronda nord, que oferiria una bona oportunitat de connexió de la part nord del Ripoll amb una via principal, i la Ronda Est. Però la realitat actual és que per ara manquen infraestructures viàries bàsiques per executar, i això no es preveu que canviï a curt termini, amb l'excepció de la connexió del camí de Can Quadres a la B-140.

#### 1.9.2.11 Inundabilitat

Per la singularitat del lloc i per la ubicació de les unitats al costat del riu, sembla oportú analitzar la inundabilitat d'aquests àmbit.

En la imatge que s'adjunta s'ha sobreposat al planejament la zona del domini públic hidràulic, i la zona inundable en un període de retorn de 500 anys.

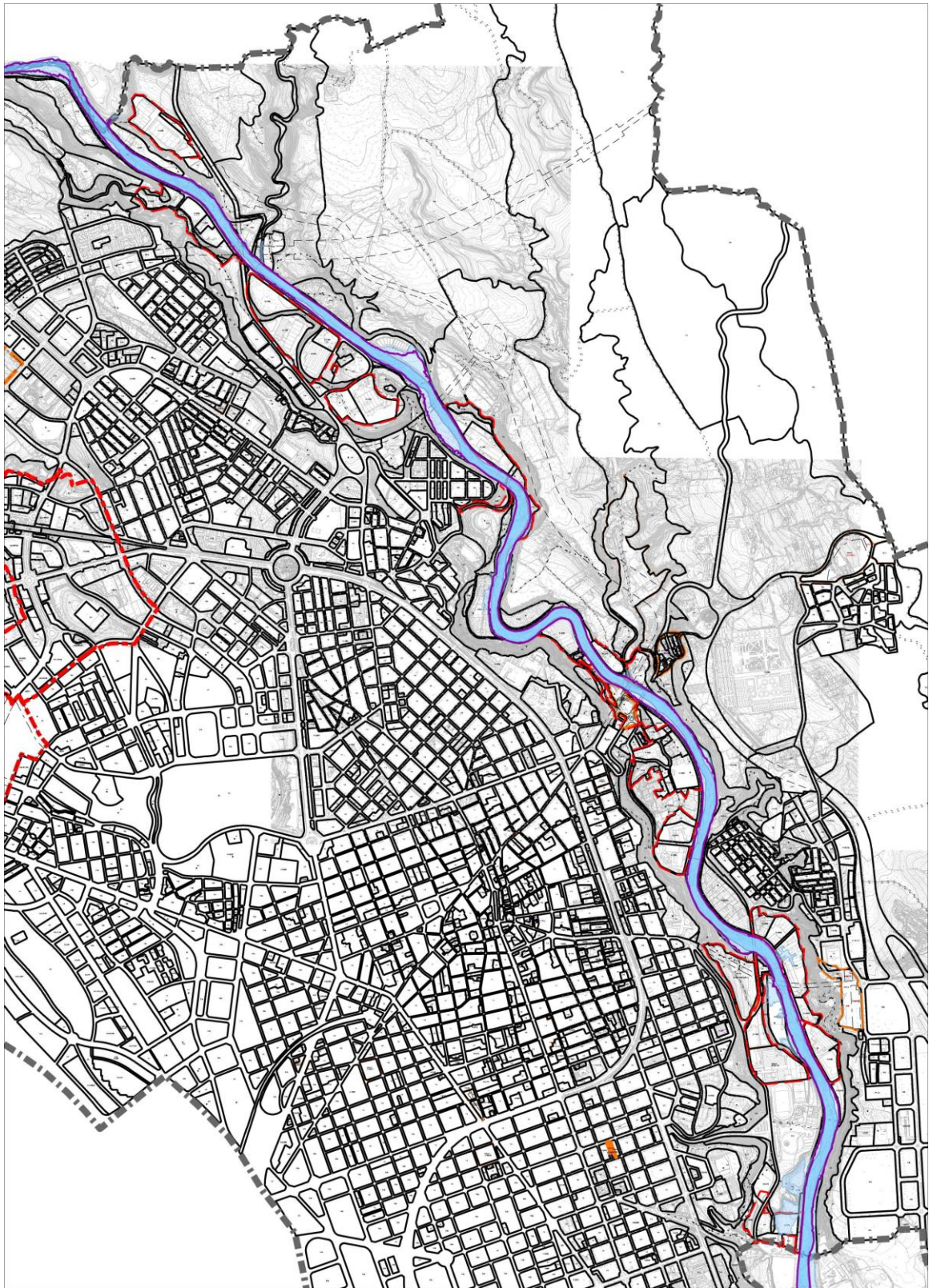
Observant detalladament, apreciem que hi ha una petita part de la Fàbrica Castelló que resulta afectada, i una part de la Fàbrica Grau. També s'aprecia que del polígon d'actuació UA-R26\* Miel Enrile, la part de la unitat d'ordenació prevista a la terrassa baixa del riu, qualificada de Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), resulta gairebé tota inundable.

Un altre paràmetre rellevant en la delimitació de les zones inundables és la zona de flux preferent. S'entén com la unió de la zona constituïda per la via d'intens desguàs (VID) i la zona en la que es poden produir greus danys sobre les persones i els béns o zona d'inundació greu.

Si revisem amb detall la zona de flux preferent, apreciem que pràcticament no hi ha cap unitat d'ordenació afectada. L'única afectació és una petita part de l'extrem nord-est de la Fàbrica Castelló. Els altres dos àmbits, Cal Grau i Miel Enrile, no es veuen afectats.

Per tant podem considerar que la zonificació actual del Ripoll no es veu afectada de manera rellevant per les zones inundables.





#### 1.9.2.12 Riscos geològics

L'any 2019, l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya va fer un Estudi per la identificació de riscos geològics a Sabadell.

El document estudia tots els talussos del Ripoll, i detecta alguns punts que presenten cert nivell de perillositat, i en els quals s'hi ha de dur actuacions per l'estabilització del talús.

L'Estudi per la identificació de riscos geològics a Sabadell s'adjunta com a document annex 7.6.

#### 1.9.2.13 Previsió mínima de places d'aparcament

La previsió mínima de places d'aparcament, amb caràcter general, està recollida a l'article 165 del PGMOS. Aquest article estableix uns ratis mínims de places per cada ús, generalment per superfície construïda o bé per nombre de persones, o habitacions en cas d'hotels o llits en cas d'hotels i residències.

Posteriorment, l'Ordenança municipal reguladora de l'edificació va modificar aquestes previsions, de manera que els ratis es refereixen a superfície útil i no construïda, i incorpora més casos en què hi ha una superfície mínima o nombre mínim de persones a partir de les quals cal proveir places d'aparcament.

La MPG-5 va incorporar una regulació particular, a l'article 58, per l'ús industrial, a la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1). No s'incorpora cap particularitat per la Zona terciària en edificacions patrimonials (clau 4-2), on s'admeten diversos usos dotacionals i terciaris.

La MPG-80, posteriorment, amb la incorporació de nous usos compatibles, també estableix una regulació específica, per la zona 6-1, per l'ús de comerç singular (l'aparcament del qual no es trobava específicament regulat en cap article), i per a l'ús religiós (on va mantenir el rati de persones per m<sup>2</sup>, però va eliminar l'exempció de superfície mínima que fixava el Pla general).

La resta d'usos admesos a l'àmbit del Ripoll, tant per a la zona 6-1 com per a la zona 4-2, queden regulats pel Pla general i la OMRE.

En aquest punt cal indicar que la regulació de la zona 6-1 explícita que les necessitats d'aparcament s'han de resoldre a l'interior de la parcel·la.

Segurament la regulació vigent, tant del Pla general com de l'ordenança, pel què fa a l'establiment d'exempcions de previsió de places d'aparcament ja sigui per superfície mínima o per aforament mínim, tenen sentit en el context urbà, on per establiments petits, atesa la facilitat d'accés i de comunicacions fan que la majoria de gent hi assisteixi a peu o amb transport públic.

La particular situació del Ripoll però, és el seu allunyament de la trama urbana i la poca cobertura de transport públic, fa que sigui necessari replantejar-se la conveniència de mantenir les exempcions per motius de dimensió o aforament.

També caldria valorar la conveniència de regular en el mateix sentit, la previsió de places d'aparcament per la zona 4-2.

### **1.9.3 Conclusions**

A partir de l'anàlisi realitzat, en relació amb els aspectes de gestió urbanística:

- Caldria establir amb claredat quins polígons tenen la consideració de transformació i per tant estan subjectes a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, quins tenen la consideració d'actuacions aïllades de dotació, i que per tant estan subjectes a la cessió

del 10% de l'increment de l'aprofitament, i quins són ajustos de vialitat i espais lliures i no estan subjectes a cessió d'aprofitament.

- Ajustar els polígons d'actuació en els que es poden reduir càrregues.
- Ajustar, quan es cregui convenient, els polígons d'actuació en els que hi hagi desajustos entre les cessions efectuades amb anterioritat a la MPG-5 i la delimitació d'aquesta.
- Plantejar solucions pels polígons d'actuació que no siguin viables, o no valgui la pena mantenir.

En relació amb els aspectes del planejament urbanístic:

- Per la zona industrial del Ripoll (clau 6-1):
  - o Incorporar el paràmetre d'edificabilitat màxim per definir l'aprofitament.
  - o Plantejar solucions a la manca d'ordenació de volums a les unitat d'ordenació del Ripoll ja edificades.
  - o Plantejar solucions per a les parcel·les de dimensió inferior a la mínima, que han estat consolidades o edificades d'acord amb el planejament del moment en què es van executar, i que no es corresponen a les excepcions ja recollides pel planejament vigent.
  - o Clarificar aspectes de la normativa de la zona industrial del Ripoll (clau 6-1). Simplificar els tràmits per l'ordenació de volums, establint els mecanismes necessaris per poder-lo fer amb la llicència d'obres, implantant un paràmetre d'edificabilitat màxima i clarificant aspectes de l'ocupació màxima per aquells usos que no requereixen d'edificació. Valorar també la necessitat de mantenir el condicionant de la circulació perimetral, entre d'altres.
  - o Ajustar quan sigui possible la delimitació dels sòls qualificats de verd privat a la cartografia actualitzada.
  - o Revisar els usos compatibles admesos al Ripoll, especialment en relació amb els usos dotacionals. Relacionar de forma adequada els usos admesos amb l'edificabilitat.  
  
Això també comportarà revisar la regulació de la previsió mínima de places d'aparcament per aquests usos.
  - o Revisar la normativa d'integració en l'entorn del Ripoll.
- Per la Zona terciària en edificacions patrimonials (clau 4-2):
  - o Incorporar el paràmetre d'edificabilitat màxim per definir l'aprofitament.
  - o Revisar els usos compatibles admesos.  
  
Revisar la regulació de la previsió mínima de places d'aparcament pels usos admesos a la zona 4-2 (els ja vigents, i els nous).

A partir de l'anàlisi i estudi de l'àmbit del Ripoll, també es detecten oportunitats per dur a terme una modificació del Ripoll més ambiciosa que la que planteja en aquest document, a partir d'alguna millora de la xarxa viària del riu i de les transformacions d'algunes zones on es detecten possibilitats de millorar el caràcter del parc fluvial, i millorar algunes implantacions vigents, a fi de dinamitzar l'àmbit. En tot cas, aquestes potencialitats es troben en un nivell d'estudi molt inicial, i s'han treballar més a fons. I la viabilitat d'aquestes, a part de l'encaix adequat en el planejament urbanístic de la ciutat, també caldrà analitzar-la amb els propietaris del Ripoll.

### 1.10 Planejament objecte de modificació

El planejament objecte de modificació és el Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (DOGC 07.01.1994). En concret el Text refós del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell **(MPG-8-TR)** - en endavant PGMOS -, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya el 31 de juliol de 2000 i publicat en el DOGC el 2 d'octubre de 2000, en la seva versió donada per la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació a l'àmbit del Ripoll **(MPG-5)**, la Modificació puntual del pla general d'ordenació al parc esportiu de Sant Oleguer i al parc del Nord de Sabadell **(MPG-45)**, aprovada definitivament en data 10 de juliol de 2007 (DOGC 18.09.07), el Text refós de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'ordenació al parc industrial del riu Ripoll **(MPG-80)**, la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per la regulació de l'ús de serveis funeraris **(MPG-123)**, aprovada definitivament en data 13 de març de 2020 (DOGC 10.06.2020) i el Text refós de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació dels usos: recreatiu i habitatge d'ús turístic **(MPG-127)**, aprovada definitivament en data 27 de setembre de 2022 (DOGC, 15.06.2023).

### 1.11 Tramitació

Abans de procedir a la redacció d'aquest document, s'ha dut a terme una consulta pública prèvia, a fi de donar compliment a l'article 133.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Per decret 10263/2022, de 3 d'agost de 2022, de la Regidora de Planificació Urbanística, es va iniciar el procediment per a la tramitació de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per la simplificació i millora de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al riu Ripoll.

En el marc d'aquesta consulta pública prèvia, s'ha obert un període d'informació pública per un termini de 20 dies hàbils per tal d'obtenir aportacions de la ciutadania i de les organitzacions més representatives.

En el marc d'aquesta consulta prèvia s'han rebut un total de 7 aportacions.

La valoració concreta d'aquestes aportacions, es fa en el document annex 7.4 *Conclusions del procés de consulta prèvia*. Però, de manera resumida, les aportacions fetes són les següents:

#### DOCUMENTACIÓ APORTADA 1

- Es sol·licita que es consideri executat el polígon d'actuació UA-R16 Fàbrica TIMSA

#### DOCUMENTACIÓ APORTADA 2

- Que l'àmbit del Ripoll es sotmeti a avaluació ambiental, que es valori la situació d'emergència climàtica, així com el risc d'inundabilitat.
- Que es regulin les activitats del riu en termes de sostenibilitat, eficiència energètica, tipus i intensitat d'usos.
- Que es fixi l'obligatorietat de redactar un EAMG per les activitats que s'implantin al Ripoll
- Que es limitin els aprofitaments de l'àmbit del Ripoll, i que s'eliminin o es redueixin els àmbits d'aprofitament privat.
- Que es desqualifiquin i desprogramin actuacions que estan en risc d'inundabilitat.

### DOCUMENTACIÓ APORTADA 3

- Es sol·licita que s'elimini el polígon d'actuació UA-R25 Molí de les Tres Creus i se li atorgui la condició de sòl urbà consolidat.
- Reconsiderar alguns paràmetres previstos per la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1):
  - o Es demanen mesures compensatòries en cas que no es pugui assolir l'edificabilitat permesa, argumentant que amb el paràmetre d'ocupació previst, no és possible materialitzar tot l'aprofitament amb edificacions industrials de planta baixa.
  - o Reduir la distància de 6 m prevista als límits de la parcel·la, a 3 m en límits de parcel·la que confrontin sòls qualificats de verd privat i de Parc ecològic-paisatgístic (D-3).
  - o Que en el cas del polígon d'actuació UA-R25 Molí de les Tres Creus, i el sector de Ca la Paula, per tractar-se de sòl urbà, es pugui establir una línia d'edificació a distància inferior dels 25 m de la BV-2432 que fixa la legislació vigent.
  - o Que s'incrementin els usos compatibles i el seu percentatge admès. Es proposa que es vinculi la mobilitat a les llicències a fi de garantir les limitacions en termes de mobilitat.
- Reconsiderar alguns paràmetres previstos per la Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2):
  - o Esmenar el sostre edificat del Molí de les Tres Creus segons dades d'aixecament topogràfic indicades. I considerar l'ampliació del sostre actual per compensar les càrregues que implica la catalogació de l'element.  
  
En aquest sentit, es sol·licita que s'apliqui un índex d'edificabilitat de  $1 \text{ m}^2 \text{ st} / \text{m}^2 \text{ sòl}$ .
  - o S'indica que hi ha usos admesos a la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) que no s'admeten a la zona 4-2, i que s'hi haurien de considerar.
  - o Es sol·licita que el Molí de les Tres Creus es qualifiqui de Zona 6-1.
- Modificar la delimitació de la MPG per incloure els terrenys de l'horta d'en Romau, qualificats de zona b-1, situats a la cruïlla de la BV-2432, la Rda. De l'Ebre i el carrer del riu Ripoll, per donar-los un paper actiu a la transformació de la zona.
- Esmenar error material en l'edificabilitat del sector de Ca la Paula, al quadre de la pàgina 41 del document de consulta prèvia, i modificar el sistema d'actuació del sector, passant-lo d'expropiació a compensació bàsica.

### DOCUMENTACIÓ APORTADA 4

- S'indica que a la finca situada a la ctra. de Prats de Lluçanès núm. 520, qualificada de Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), per les seves característiques, no s'hi pot materialitzar l'edificabilitat prevista, i es sol·licita el canvi de qualificació a sistema viari o zona verda d'espai públic, la qual cosa comportaria la necessitat d'expropiació per part de l'Ajuntament.



#### DOCUMENTACIÓ APORTADA 5

- Sol·liciten que pel sector a desenvolupar per pla de millora urbana S-R22 Molí Torrella, el deure de cessió del 15% de l'aprofitament sigui aplicable només a l'increment de sostre edificable que preveu la MPG-80 per l'àmbit.
- Demanen la imposició de menors costos d'urbanització a l'àmbit o un augment d'aprofitament per assegurar la viabilitat econòmica de l'àmbit.

#### DOCUMENTACIÓ APORTADA 6

- Eliminar la consideració de SUNC de l'àmbit del Vapor de Can Quadres PE-R2.
- Reconsiderar paràmetres reguladors de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1).
  - o Es repeteixen les aportacions fetes a la Documentació aportada 3.
  - o Per l'àmbit de Can Quadres es proposa mantenir la clau 6-1, amb la consideració d'usos dominants i compatibles de les claus 6-1 i 4-2, sense cap limitació de percentatges pels usos compatibles.
  - o Reconsiderar els costos del valor de rehabilitació utilitzats en la valoració de la viabilitat del àmbits de gestió.

#### DOCUMENTACIÓ APORTADA 7

- Que s'admeti l'ús de magatzem sense limitacions a la zona 6-1.
- Sol·liciten que es reconsideri la relació de l'àmbit del Ripoll amb la ciutat, articulant un major nombre de connexions transversals, i plantejant algunes transformacions d'usos en alguns àmbits.

Paral·lelament a aquest procés de consulta pública prèvia, s'han mantingut algunes reunions amb alguns dels agents afectats, de les que també s'han recollit algunes aportacions:

- En el cas de Tints Alavedra (UA-R8), es va fer alguna aportació relativa a la descripció dels usos complementaris, i es va indicar que, pel polígon d'actuació UA-R8, apreciaven algunes millores possibles en relació a les càrregues d'urbanització de sòl destinat a sistema viari i la definició de l'àmbit del propi polígon d'actuació.
- En el cas dels propietaris de la Fàbrica Castelló (UA-R19), s'ha sol·licitat que es simplifiqui en la mesura del possible el polígon d'actuació, ja que amb la definició actual, per dur a terme la urbanització del vial d'accés, hi ha diversos propietaris implicats, la qual cosa en dificulta la gestió. També es sol·licita que s'elimini el vial previst, qualificat de a-1[r], que connectaria amb el riu, pel fet que aquesta comunicació no té continuïtat per configuració topogràfica del riu, i suposa un problema de seguretat per la instal·lació.

A partir d'aquestes aportacions, en el document annex 7.4 *Conclusions del procés de consulta prèvia* s'ha donat una resposta detallada, i en aquest document de memòria, es descriuran i justificaran les aportacions que s'ha considerar oportú incorporar.

De manera resumida:

- Es considera adequat eliminar el polígon d'actuació UA-R16 Fàbrica TIMSA.
- S'incorpora la obligatorietat de redactar un estudi de la mobilitat sostenible en la tramitació de les concrecions de volums o plans de millora urbana, i per la implantació

d'activitats dels usos compatibles en determinades situacions i de magatzem, per garantir que no s'incrementa la mobilitat prevista actualment.

- També s'incorpora un plànol informatiu d'inundabilitat.
- En relació a la petició de mesures compensatòries en cas de no poder assolir l'aprofitament previst, s'incorpora la possibilitat de redactar un pla de millora urbana que pugui modificar puntualment alguns paràmetres, sempre que no es modifiqui l'aprofitament.
- S'incorpora la consideració de reduir la separació als límits de la parcel·la, en la zona industrial del Ripoll (clau 6-1), en els fronts on aquesta limita amb verd privat i Parc ecològic-paisatgístic (clau D-3), establint una distància de 3,5 m.
- S'incorpora la proposta de modificar la línia d'edificació de 25 m a la ctra. BV-2432 pels àmbits del Molí de les Tres Creus, i també pel polígon de Can Quadres (UA-R23b).
- Per la zona 6-1, es modifica la limitació dels usos compatibles, amb la condició que siguin minoritaris i subjectes a la presentació d'un estudi de la mobilitat sostenible que justifiqui que no s'incrementa la mobilitat prevista actualment.
- S'elimina el polígon d'actuació del Molí de les Tres Creus (UA-R25). Es manté la qualificació vigent, i es reconeix l'edificabilitat de l'edifici actualment implantat.
- Es revisen els usos compatibles de la zona 4-2, i s'incorporen els usos d'indústria artesanal, comerç singular, i sanitari assistencial (sense internament).
- S'esmena la consideració en relació al deure de cessió d'aprofitament del sector S-R22 Molí Torrella.
- Es revisa l'admissió de l'ús de magatzem com a ús compatible.
- Es revisa la delimitació del polígon d'actuació UA-R19 Fàbrica Castelló.

Com es detalla al document annex 7.4, només s'han incorporat al document les aportacions que s'ha considerat que eren justificades, oportunes i encaixaven amb els objectius de la modificació de pla.

El document annex 7.4 no dona resposta explícita a les aportacions que no s'han fet mitjançant entrada per registre. En aquest sentit, les consideracions fetes pels propietaris de Tints Alavedra no hi estan recollides. En relació a aquestes, indicar que s'han considerat i que, especialment les aportacions relatives a les càrregues d'urbanització del sistema viari i al replanteig que s'apuntava, creiem necessari estudiar-les amb més detall, i no s'ha incorporat cap modificació al respecte en aquesta modificació de Pla.

També s'han sol·licitat una sèrie d'informes a altres serveis de l'Ajuntament, dels quals s'ha rebut el següent:

- Servei de Llicències i Disciplina d'Activitats

S'ha rebut l'informe sol·licitat en data 25 de gener de 2023.

L'informe fa aportacions relatives a les edificacions que no disposin de llicència d'obres que determini el sostre construïble i/ la ocupació de la parcel·la i la possibilitat d'implantació d'ús, per les que planteja que sigui necessari sol·licitar un informe previ d'edificació on es determini el sostre i/o la ocupació disponible a la parcel·la pels usos



compatibles i la possibilitat d'implantació de l'ús que es sol·licita. També fa aportacions en relació amb la previsió de places d'aparcament.

Pel què fa al primer punt, no es considera oportú establir l'obligatorietat de l'informe indicat, ja que la modificació defineix les diferents situacions que es poden donar, i el cas indicat quedaria englobat en la situació dels volums disconformes. Pel què fa al segon punt, s'ha considerat oportú revisar la regulació de la previsió mínima de places d'aparcament pels usos admesos tant a la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) com a la Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2), atenent a les particularitats de l'àmbit del Ripoll.

A la data de signatura d'aquest document, no s'han rebut la resta dels informes sol·licitats. Atès que ha transcorregut un període de més de 10 mesos des de la seva sol·licitud, s'ha superat amb escreix el termini legal per emetre'ls i procedeix la continuació de la tramitació de l'expedient.

El document també compta amb l'informe favorable de la Taula de Patrimoni. Aquest punt va ser exposat a la sessió celebrada en data 15 de juny de 2023.

### 2.1 Marc legal. Procedència de la modificació

El marc normatiu d'aplicació és el següent:

- a) El Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (PGMOS), aprovat definitivament el 31 de juliol de 2000, (DOGC de 2 d'octubre de 2000), en la seva versió vigent.
- b) El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- c) El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- d) Directiva 2006/123/CE, del Parlament i del Consell, de 12 de setembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior (en endavant, Directiva de Serveis).

Aquest document comporta modificar preceptes del Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell que tenen un caràcter normatiu bàsic i complementari. És per això que, conforme al grau de vinculació normativa definit per l'article 6 de les normes urbanístiques del Text refós del Pla general i a les condicions que han de complir les modificacions del planejament recollides per l'article 10 de les mateixes normes, és procedent la tramitació de la pertinent Modificació puntual del Pla general de conformitat amb les determinacions del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC).

Pel seu abast i els preceptes que modifica, aquest instrument de planejament no es troba en el supòsit establert a l'apartat a) del punt 2 de l'article 99, pel qual, en les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, es requereix l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació.

Les modificacions que incorpora el document no suposen un increment del sostre edificable com es justifica al punt corresponent, ni modifiquen els paràmetres reguladors de la intensitat dels usos, i tampoc transformen els usos establerts anteriorment, atès que si bé es modifica la regulació dels usos compatibles, es mantenen els usos dominants assignats.

Pel que fa a l'apartat a) del punt 1 de l'article 99, tampoc és d'aplicació pels mateixos motius indicats anteriorment.

### 2.2 Objectius de la modificació

Els objectius d'aquesta modificació de pla, d'acord amb l'anàlisi realitzat a l'apartat 1.9 de la memòria informativa, són:

- Pel que fa a la gestió urbanística:
  - o Establir quins polígons d'actuació estan subjectes a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el marc legal vigent.
  - o Esmenar els polígons d'actuació o sectors de pla de millora urbana que no siguin viables, revisar els polígons d'actuació que no sigui necessari mantenir i donar per

- executats els polígons que s'acredita que han assolit el seu nivell de desenvolupament previst.
- Esmenar desajustos produïts en alguns polígons entre les cessions efectuades i les modificacions posteriors a aquestes que han generat situacions incongruents, revisar alguna de les cessions previstes, així com la necessitat d'urbanització d'algun sistema.
  - Pel que fa la regulació del planejament urbanístic vigent:
    - Per la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1):
      - Substituir l'obligatorietat de la redacció d'un Estudi de detall per fer l'ordenació de volums per un mecanisme de concreció de l'ordenació de volums i reconèixer la volumetria de les edificacions implantades legalment en moments en què no era necessari la redacció de l'estudi de detall.
      - Reconèixer les parcel·les de dimensió inferior a la mínima que van ser consolidades o edificades d'acord amb el planejament del moment en què es van executar.
      - Incorporar el paràmetre d'edificabilitat per completar els paràmetres definidors de l'aprofitament urbanístic.
      - Aclarir i simplificar aspectes de la normativa relatius a l'ocupació i la circulació perimetral requerida.
      - Revisar la regulació dels usos compatibles admesos a la Zona industrial del Ripoll.
      - Revisar la regulació de la previsió mínima de places d'aparcament d'acord amb els usos admesos.
      - Revisar i actualitzar la normativa d'impacte en l'entorn.
    - Per la Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2):
      - Incorporar el paràmetre de sostre màxim com a paràmetre definitori de l'aprofitament.
      - Revisar algun dels usos compatibles admesos, especialment pel que fa als usos dotacionals, així com la previsió mínima de places d'aparcament pels usos admesos.

### **2.3 Justificació de la proposta**

El punt de partida de les reflexions d'aquest document ha estat l'estudi i anàlisi dels polígons i unitats d'actuació del Ripoll a efecte de determinar si era pertinent aplicar el deure de cessió d'aprofitament a favor de l'Administració i a partir d'aquí, essent també conscients d'altres mancances en regulació urbanística de l'àmbit del Ripoll, ja hem abordat també la revisió de la regulació normativa de la zona.

En termes de gestió, la superposició de totes les figures de planejament que s'han succeït en el temps, i els canvis de la llei d'urbanisme relatius al nivell de consolidació del sòl i a la incorporació del deure de cessions d'aprofitament en algunes situacions, ha fet que hi hagi afectacions amb caràcter retroactiu, sobre els polígons d'actuació urbanística delimitats amb anterioritat que, en termes de gestió, genera situacions dubtoses.

La figura de planejament que es pot considerar l'origen de l'ordenació de l'àmbit del Ripoll, en els termes en què és vigent actualment, és la Modificació del Pla General a l'àmbit Ripoll (1990) (P-52). En el moment en què es va aprovar era vigent la Llei del sòl de 1975. El PGMOS de l'any

1993 es va redactar en el marc del Decret legislatiu 1/1990. El concepte de sòl urbà consolidat i no consolidat va ser introduït per la Llei d'urbanisme 2/2002. En aquest moment es va incorporar també el deure de cessió d'aprofitament en algunes actuacions. La MPG-5, malgrat aprovar-se l'any 2003, es va redactar en el marc del Decret legislatiu 1/1990.

El desenvolupament dels primers polígons d'actuació es va iniciar després de l'aprovació de la modificació de pla de l'any 1990. L'aprovació del PGMOS l'any 1993 no va suposar modificacions (va recollir els polígons definits per la modificació de l'any 1990). La regulació de la MPG-5, aprovada l'any 2003 però, sí que va tenir afectació en les unitats d'ordenació, atès que ja hi havia nivells de desenvolupament molt diversos, i que la MPG-5 va incorporar ajustos en gairebé tots els polígons d'actuació i en va definir de nous. De manera puntual, fins i tot va delimitar dos polígons d'actuació sobre sòls que ja havien desenvolupat completament els polígons anteriors (com és el cas dels Nois Buxons i de Can Salvi Bros). En altres casos es van reajustar qualificacions de les zones industrials en polígons industrials en els que ja s'havien efectuat les cessions. Amb la delimitació de nous polígons, molts dels sòls que es van incloure ja estaven edificats conforme la regulació anterior, i requerien només ajustos en la viabilitat d'accés.

La MPG-5 també va introduir modificacions en la regulació de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), obrint el ventall d'usos admesos fins aleshores, especialment pel que fa a l'industrial, pel que va eliminar la limitació al ram de l'aigua. I també va introduir la Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2).

Finalment i ja en darrer temps, s'ha aprovat la MPG-80, que ha suposat introduir condicions de compartimentació que permeten establiments de dimensió més petita, i ha suposat incorporar l'ús religiós, esportiu, tecnològic i indústria artesanal com a usos compatibles, seguint la limitació d'usos compatibles ja establerta. També ha modificat el PE-R2 Vapor de Can Quadres, reduint el sòl requerit de cessió, i ha delimitat el S-R22 Molí d'en Torrella, en substitució del polígon d'actuació UA-R22, a fi de fer-lo viable atesa la nova càrrega de mobilitat imputada. Aquesta modificació però, que ha tingut una tramitació molt llarga, no sembla tampoc que hagi tingut massa efecte sobre la dinàmica del riu. D'altra banda, també s'ha constatat que s'han incorporat alguns usos dotacionals com a compatibles, i d'altres de característiques molt similars n'han quedat exclosos.

### **2.3.1 En relació amb la gestió urbanística**

#### Desenvolupament de polígons d'actuació

D'acord amb les consideracions fetes al punt 1.9.1.1 en relació amb el nivell de desenvolupament dels àmbits de gestió:

- El polígon d'actuació UA-R14 Fàbrica Qualitex es pot considerar executat. Els desajustos en la delimitació de les qualificacions i el sòl cedit a l'Ajuntament quedaran esmenades en aquest document, recuperant la delimitació anterior a la MPG-5 (punt següent). La urbanització del sòl qualificat de camins del Ripoll (clau a-1[r]), no sembla tampoc necessària atès que el camí no porta enlloc, més enllà del talús.
- El polígon d'actuació UA-R16 Fàbrica TIMSA es pot considerar executat. Les càrregues d'urbanització ja s'han resolt, i el sòl objecte de cessió, queda acreditat que no pertany a la finca del conjunt industrial i que en tot cas formaria part de l'antiga llera del riu (justificació incorporada en el document de conclusions de la Consulta pública prèvia).
- El polígon d'actuació UA-R25 Molí de les Tres Creus també es considera oportú eliminar-lo. El sòl subjecte a cessió destinat a camins del Ripoll (clau a-1[r]) no forma part de la finca del molí, i pel que fa a la seva urbanització ja és funcional. Restava una petita part de

sòl a cedir destinada a sistema viari (clau a-1), que es podrà resoldre amb una cessió de vial.



### Deure de cessió

L'informe facilitat per l'Associació per a l'impuls de l'àrea del riu Ripoll conclou que les zones industrials del Ripoll incloses en àmbits de gestió no estan subjectes al deure de cessió de sòl d'aprofitament a l'Administració, amb l'excepció del Molí d'en Torrella (pel que la MPG-80 especifica concretament aquest deure). Fa un llistat dels que considera que són els polígons vigents, i considera que aquests àmbits no haurien de tenir impediment per l'obtenció de

llicències definitives d'obres i d'activitats atès que les càrregues d'urbanització pendents que tenen són molt menors.

En aquest sentit, cal indicar que els polígons d'actuació de l'àmbit del Ripoll van ser definits per la Modificació puntual de l'àmbit del Ripoll (P-52) de l'any 1990, i per la Modificació puntual del Ripoll (MPG-5) de l'any 2003. Les dues figures de planejament van ser aprovades emparades en marcs legals en termes urbanístics anteriors a la Llei 2/2002, que és precisament la llei que introdueix el concepte de sòl urbà consolidat i no consolidat, i el concepte del deure de cessió d'aprofitament urbanístic.

La Disposició transitòria segona de la Llei d'urbanisme estableix que el sòl urbà inclòs en polígons o unitats d'actuació i en sectors a desenvolupar per planejament especial, en virtut de planejament aprovat anteriorment a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, tindran la consideració de sòl urbà no consolidat. I el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic serà aplicable en polígons i sectors que tinguin alguna de les finalitats a les que fa referència l'article 70.2.a, sempre que no tinguin aprovat el projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004. Les finalitats de l'article 70.2.a són: reforma interior, remodelació urbana, la transformació d'usos, la re-urbanització o completar el teixit urbà.

En aquest sentit, el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme ens ajuda a precisar millor ens quins supòsits és d'aplicació el deure de cessió. A l'article 40.2.b) especifica que és d'aplicació en les actuacions urbanístiques que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent, i especifica que aquest concepte no engloba les actuacions d'abast limitat per l'ajust, ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures.

I la Llei del sòl 7/2015, també concreta quines actuacions tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística. I en aquest punt especifica que són les actuacions d'urbanització que, en sòl urbanitzat, tenen per objecte reformar o renovar l'àmbit, per crear, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis que exigeix l'ordenació territorial i urbanística.

De l'anàlisi detall de tots els polígons d'actuació vigents de l'àmbit del Ripoll, apreciem que, en relació amb el deure de cessió d'aprofitament urbanístic, hi ha situacions diverses, i no és possible posar tots els polígons i sectors al mateix sac. L'evolució de cadascun d'ells és particular i cal tenir-la en compte.

- Els polígons vigents de la zona nord, UA-R2a Molí d'en Galí i UA-R2b Molí Mornau, en el moment de la seva delimitació ja tenien la consideració de sòl urbà, amb una zona industrial qualificada com a tal de característiques molt similars a l'actual. L'objectiu de la delimitació del polígon entenem que va ser el de millorar els accessos. I en aquest sentit, no tenen la consideració de transformació urbanística.

En el cas del Molí Mornau-Estruc (UA-R2b), malgrat que en el moment de la delimitació del polígon d'actuació, l'any 1990, no tenia per finalitat cap dels punts a què fa referència l'article 70.2.a del TRLUC, amb l'aprovació de la MPG-5, l'àmbit pròpiament ocupat pel Molí Mornau, l'element catalogat, passa a ser qualificat de zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2). Amb aquest canvi, aquesta part de sòl qualificada de clau 4-2 comporta una transformació d'usos, i per tant, aquesta part del polígon té la consideració d'actuació de transformació urbanística. La resta del polígon té la consideració d'actuació d'abast limitat d'ajust de vialitat i espais lliures.



El polígon del Sector Hidexa, que ja no és vigent actualment, hauria tingut la mateixa consideració que el Molí d'en Galí.

- De la zona de la Llanera, els quatre polígons que s'havien delimitat ja estan desenvolupats. Tots ells es van desenvolupar en els anys 1996 i 1997, moment en el que no existia el deure de cessió d'aprofitament urbanístic en favor de l'Ajuntament. Caldria analitzar-los amb detall, però segurament aquests polígons, en el marc legal vigent, haurien tingut la consideració d'actuacions de transformació urbanística, atès que eren sòl urbanitzable pendent del desenvolupament del pla parcial en el moment de la seva delimitació.
- A la zona de l'Horta Vella, atesa la situació anterior a la delimitació dels polígons, entenem que les actuacions tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística.

D'acord amb els criteris exposats, la UA-68 Tints Alavedra i la UA-70 Molí Xic tenen la consideració d'actuació de transformació urbanística atès que prèviament a la delimitació del polígon d'actuació es trobaven en sòl no urbanitzable, pendent del desenvolupament del pla parcial. El planejament anterior a la delimitació del pla parcial, només reconeixia com a zona industrial el Molí xic pròpiament dit i la implantació original de Tints Alavedra. Els àmbits industrials delimitats pel planejament vigent, pels dos casos, són ampliacions previstes del sòl industrial, que transformen sòl anteriorment considerat com a espai lliure.

En la mateixa situació hauríem hagut de considerar la resta de polígons d'aquest àmbit, però tots ells es van desenvolupar entre els anys 1995 i 1997.

- La UA-67 Molí de l'Amat, malgrat una petita part de l'àmbit tenia la classificació de sòl urbà i estava qualificada de zona industrial, amb la modificació de l'any 1990 es va ampliar la zona industrial, canviant la classificació de sòl no urbanitzable a sòl urbà de bona de l'àmbit que conforma, motiu pel qual també es considera que és una actuació de transformació urbanística.
- El sector de pla de millora urbana de Ca la Paula (PE-R1), també tindria la consideració d'actuació de transformació urbanística, com a resultat de la modificació que fa la MPG-5 a l'àmbit, al passar-la de sòl industrial a sòl destinat a sistema d'equipaments comunitaris. Aquest cas però, atès que el destí dels sòls són d'equipament, és particular.
- En el cas del sector de pla de millora urbana del Molí d'en Torrella, la MPG-80 estableix normativament que aquest àmbit està subjecte al deure de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament degut a l'increment de sostre edificable respecte al planejament anterior, en el que hi havia delimitat un polígon d'actuació.
- En el cas de la Fàbrica Castelló (UA-R19), el polígon que va delimitar la MPG-5 es va delimitar sobre sòl urbà, que ja tenia la qualificació de zona industrial. El polígon es va delimitar a efectes de millorar els accessos i la vialitat, i ajustar puntualment la delimitació dels espais lliures i de vialitat. En aquest sentit, no té la consideració de transformació urbanística, i no està subjecte al deure de cessió d'aprofitament urbanístic.
- En la mateixa situació es troba el polígon Vapor Buxó (UA-R20).
- A l'àmbit de Can Quadres, tant el Polígon de Can Quadres (UA-R23b) com el Vapor de Can Quadres (PE-R2), delimitats per la MPG-5, no tenen la consideració de transformació urbanística, atès que es delimiten polígons sobre sòl urbà, amb qualificacions industrials, només a efectes d'ajustar la vialitat.

- En el cas del polígon d'actuació UA-R26, Miel-Enrile, aquest també té la consideració d'actuació de transformació urbanística, ja que amb anterioritat a la MPG-5, que va delimitar el polígon i va qualificar la major part del sòl com a zona industrial del Ripoll (clau 6-1), únicament una petita part del sòl estava destinada a ús industrial. Per tant, la major part del sòl del polígon és objecte d'una transformació d'ús.
- Dels polígons de la zona sud i costat est del riu, a sota de Torre-romeu, amb l'aprovació d'aquesta modificació es consideraran tots executats.

Els polígons Fàbrica Qualitex (UA-R14) i Fàbrica TIMSA (UA-R16) tampoc haurien tingut la consideració de transformació urbanística ja que es van delimitar sobre sòl urbà, amb qualificacions industrials similars a les vigents, i amb l'objectiu de fer ajustos de la vialitat i els espais lliures. I en el cas del polígon de la Fàbrica Brujas (UA-77), que ja està desenvolupat i va ser desenvolupat per Modificació de pla de l'any 1990, la part del sòl de la Fàbrica Brujas ja era sòl urbà, qualificat de zona industrial, i la resta era sòl qualificat de reserva de servitud i protecció. En aquest sentit, part del sòl del polígon hauria tingut la consideració de transformació urbanística.

- I finalment, cal analitzar la UAR11 Nois Buxons, polígon delimitat per la MPG-5, sobre els sòls que anteriorment havien estat inclosos en el polígon UA-71, i que ja havien assolit la condició de sòl urbà consolidat en haver desenvolupat el polígon. La MPG-5 delimita un nou polígon, ampliant-ne l'àmbit, definint nous sòls de cessió i ampliant el sòl qualificat de zona industrial de Ripoll. Entenem que aquest cas, ha de tenir la consideració d'actuació aïllada de dotació, i per tant, només subjecte a la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament.

UA-62	UA-R2a	Molí d'en Galí	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
	UA-R2b	Molí d'en Mornau-Estruch	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-67	UA-R7	Molí de l'Amat	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-68	UA-R8	Tints Alavedra	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-70	UA-R10	Molí Xic	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-71	UA-R11	Nois Buxons	ACTUACIÓ AÏLLADA DE DOTACIÓ
UA-73	(PE-R1)	Ca la Paula	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-R19		Fàbrica Castelló	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
UA-R20		Vapor de Cal Buxó	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
UA-R22	S-R22	Molí d'en torrella	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA (cessió sobre increment aprofitament per increment de sostre MPG-80)
UA-R23b		Polígon de Can Quadres	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
UA-R26		Miel Enrile	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
PE-R2		Vapor de Can Quadres	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES



### Desajustos entre la delimitació i les cessions

Respecte als desajustos detectats al punt 1.9.1.3, entre les cessions ja efectuades de sòl d'alguns polígons i la delimitació de la qualificació de la zona industrial del Ripoll en els polígons Molí d'en Galí (UA-R2a), Tints Alavedra (UA-R8), Nois Buxons (UA-R11) i Fàbrica Qualitex (UA-R14):

#### *Molí d'en Galí (UA-R2a)*

La nova delimitació de la zona industrial que va fer la MPG-5 sembla més adequada que l'anterior, atès que evita alguns punts excessivament estrets que dificultaven molt el

desenvolupament d'un àmbit amb una forma que de per si és molt complicada. Tornar a ajustar la delimitació a les cessions anteriors dificultaria molt el desenvolupament de l'àmbit.

#### Tints Alavedra (UA-R8)

Malgrat hi hagi hagut la cessió d'una petita part de sòls destinat a sistema viari, i que la nova delimitació de la MPG-5 els vagi incorporar de nou a sòl qualificat de zona, encara resta pendent la resolució del polígon. Per tant, considerem que el desajust entre la cessió efectuada i la qualificació es podrà resoldre en el moment en què es dugui a terme el projecte de reparcel·lació.

#### Nois Buxons (UA-R11)

En el polígon Nois Buxons els desajustos es deuen a la delimitació d'un nou polígon, i atesa la seva consideració d'actuació aïllada de dotació, en el moment del resoldre el nou polígon es podran resoldre els desajustos.

#### Fàbrica Qualitex (UA-R14)

Aquest polígon té un nivell de desenvolupament molt notable i, per les circumstàncies, sembla que seria convenient que aquesta modificació resolgués un parell d'aspectes.

Quan es va definir el polígon, l'edificació ja ocupava la pràctica totalitat del sòl industrial, i només tenia la consideració d'ajust en termes de vialitat. En el moment en què es van fer totes les cessions previstes, el polígon va quedar vigent atès que no es va fer la urbanització del sòl qualificat de camins del Ripoll (a-1[r]).

Posteriorment, amb la nova delimitació de la zonificació que va fer la MPG-5, es va produir el desajust de la qualificació i les cessions efectuades. Aquest es concentra bàsicament en el frontal de la finca, on es va ampliar la delimitació de la zona industrial, disminuint la dimensió del vial, de manera que, amb l'estructura de la propietat que resulta de les cessions fetes, el sòl qualificat de zona industrial del Ripoll (clau 6-1) de la Fàbrica Qualitex no té accés directe a la via pública en la propietat privada.

El sòl que es va cedir i urbanitzar en concepte de vial en el seu moment va ser qualificat posteriorment per la MPG-5 de zona industrial. En aquest cas, vist que les cessions ja estan totes fetes, sembla raonable i justificat reajustar de nou la qualificació a l'estructura de la propietat, de manera que el sòl cedit sigui sistema local viari (clau a-1).

A més, atès que el sòl que es va cedir a l'Ajuntament estava destinat a sistema viari, i per tant no tenia aprofitament, no era possible, amb posterioritat, atorgar-li aprofitament urbanístic. En aquest sentit, aquesta modificació preveu tornar la delimitació de la zona a la seva configuració original, i malgrat que això suposa una reducció de sòl qualificat de zona i per tant, una aparent reducció de l'aprofitament del polígon, no es pot considerar així ja que l'increment d'aprofitament no es pot considerar com a tal. Senzillament, aquest nou ajust només és una esmena del planejament, que va generar una situació incongruent atès el nivell de desenvolupament del polígon. Per tant, entenem que no es pot considerar que hi hagi una modificació de l'aprofitament.

D'altra banda, i com ja s'ha indicat al punt anterior, es dona el polígon d'actuació per executat.

## Necessitat reals i desajustos en la delimitació dels PAU

### Fàbrica Castelló (UA-R19)

Aquesta modificació preveu reajustar el polígon d'actuació a fi d'eliminar el camí del Ripoll (a-1[r]) previst, ajustar la delimitació del polígon i la qualificació de la Zona industrial del Ripoll al marge esquerre on aquest limita amb el talús ja que s'hi han detectat lleugers desajustos amb la cartografia vigent i de la delimitació de la propietat, i finalment reajustar la delimitació del polígon pel que fa al vial d'accés. En aquest sentit, es preveu reduir el vial d'accés a la fàbrica, a un vial d'un sòl carril de circulació rodada (de dimensió mínima de 3,50 m d'amplada) i un carril de circulació de vianants (de 2 m, per garantir el 1,80 m lliure pel pas de vianants exigint per la legislació vigent), i es preveuen zones d'espera per vehicles, i la senyalització i sistemes necessaris. En el desenvolupament del polígon també caldrà dur a terme els treballs necessaris per l'estabilització dels talussos.

Amb aquesta nova delimitació, es pretén simplificar al màxim el desenvolupament del polígon d'actuació, a fi de que es pugui resoldre només amb els propietaris dels sòls industrials actuals (pràcticament com un polígon de propietari únic). De la manera com està delimitat el polígon, inclou diversos propietaris, a fi de que es puguin obtenir per cessió lliure i gratuïta sòls qualificats d'espais lliures d'estada del Ripoll (clau d-1[r]) i per urbanitzar un vial més ample que el que actualment es proposa i existeix. Els sòls qualificats d'espais lliures i els necessaris per l'ampliació del vial no formen part de la finca de la Fàbrica Castelló, activitat i edificació preexistent a la delimitació de l'àmbit de gestió. Per tant, el desenvolupament del polígon vigent comportaria una situació estranya, ja que en el projecte de reparcel·lació caldria atorgar aprofitament als propietaris d'aquests sòls.

Per tot l'indicat, s'opta per modificar el polígon, deixar els sòls qualificats d'espais lliures d'estada del Ripoll (d-1[r]) fora de l'àmbit de gestió, i reduir al màxim els requeriments pel vial d'accés. Això fa que els sòls que quedaran fora de polígon d'actuació i que tenen la consideració de sistemes locals, que en part són propietaris de la Corporació sanitària del Parc Taulí (de la qual forma part l'Ajuntament de Sabadell), i part són de propietat privada, restaran subjectes a expropiació. També s'exclou del polígon el sòl destinat a sistema viari (clau a-1) des de l'extrem sud del polígon i fins al camí del Molí d'en Torrella, i que són d'un propietari diferent. Tot i així, la urbanització del vial en aquest tram, que té una superfície de 1.152 m<sup>2</sup>, s'inclou com a càrrega externa del polígon d'actuació.

Els sòls que queden fora del polígon es qualifiquen d'espais d'estada del Ripoll (clau d-1[r]), els que formen part del talús, de verd privat (clau 6-1.vp), i la part de camí del Molí d'en Torrella, de sistema local viari (clau a-1). Als sòls que es qualifiquen de verd privat pertocaria qualificar-los de Parc ecològic-paisatgístic (clau D-3), però atès que això suposa canviar la classificació del sòl, i això no encaixa en els objectius de la modificació, no és possible fer-ho d'aquesta manera.

Un altre aspecte que motiva la modificació del polígon, és el fet que el planejament actualment preveu que el nou vial d'accés a la Fàbrica Castelló enllaci amb la ctra. de Caldes a través d'un pont que passaria per costat del Molí Torrella, i només la meitat del pont està inclosa en el polígon d'actuació. Això dificulta enormement resoldre el polígon, ja que l'altra meitat del pont forma part del sector de pla de millora Molí Torrella. D'altra banda, dels estudis en els que s'està treballant, s'aprecia la possibilitat de simplificar l'enllaç previst, amb una solució que desplaçaria la rotonda de la ctra. de Caldes i permetria eliminar el pont.

Pel que fa a l'aprofitament previst, la modificació de pla no varia la superfície qualificada de Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), de manera que no hi ha increment d'aprofitament.

Per tot, aquesta modificació reajusta la delimitació del polígon per facilitar-ne la gestió.

La comparativa de superfícies per aquest àmbit és la següent:

	MPG-80		MPG-132		diferència
	UA-R19		UA-R19		
6-1	17.056,00	71,05%	17.056,00	80,82%	0,00
a-1	4.986,00	20,77%	2.267,27	10,74%	-2.718,73
a-1[r]	779,00	3,25%	0,00	0,00%	-779,00
6-1(vp)	1.183,00	4,93%	1.779,14	8,43%	596,14
TOTAL	24.004,00		21.102,41		-2.901,59

<b>Sòls que queden fora de l'àmbit del PAU amb la MPG-132</b>				
<b>Subjectes a expropiació</b>				
d-1[r]	0,00		1.064,70	1.064,70
a-1	0,00		545,37	545,37
<b>No subjectes a expropiació</b>				
a-1	0,00		908,84	908,84
6-1.vp	0,00		566,94	566,94
				3.085,85

(total àmbit modificat) 24.188,26 184,26

(la sup. afectada a l'àmbit de la UA-R19 és lleugerament a la del planejament vigent per un ajust de cartografia)

<b>Sòls que queden fora de l'àmbit del PAU amb la MPG-132</b>				
<b>Subjectes a urbanització (per part de l'Ajuntament de Sabadell)</b>				
d-1[r]	0,00		1.064,70	1.064,70
a-1	0,00		304,20	304,20

S'aprecia que hi ha un increment del sòl qualificat de sistemes d'espais lliures.



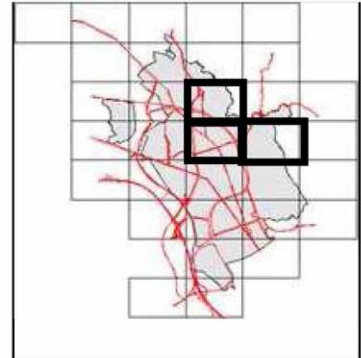
**POLÍGON D'ACTUACIÓ**

**UA-R19**

**DENOMINACIÓ:** FABRICA CASTELLÓ  
**ÀMBIT:** Camí de la Fabrica Castelló-Pont de La Salut

**CLASSIFICACIÓ DEL SÒL:** SÒL URBÀ  
**PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA:** MPG-5  
**PLANEJAMENT QUE EL MODIFICA:** MPG-80 / MPG-132

**OBJECTIUS:**  
 Delimitar un Polígon d'Actuació que permeti repercutir unes càrregues urbanístiques de cessió i urbanització, especialment el camí d'accés a la zona qualificada com a industrial, igual que la resta de les unitats industrials de l'àmbit.



**FITXA NORMATIVA**

Qualificació urbanística	Superfícies					
			Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
Clau	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
6-1	17.056,00	80,82%				
a-1	2.267,27	10,74%	2.267,27	10,74%	2.267,27	10,74%
6-1.vp	1.779,14	8,43%				
<b>Total àmbit</b>	<b>21.102,41</b>	<b>100,00%</b>				
<b>Sòl mínim a cedir</b>			<b>2.267,27</b>	<b>10,74%</b>		
			<b>Sòl mínim a urbanitzar</b>		<b>2.267,27</b>	<b>10,74%</b>

**EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA**

Sostre màxim edificable | 17.056,00 (m<sup>2</sup>)  
 Índex d'edificabilitat neta 6-1 | 1,00 (m<sup>2</sup> sostre privat / m<sup>2</sup> sòl privat)

**COEFICIENT DE CÀRREGUES DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ**

Coefficient de càrregues de cessió 0,133 (m<sup>2</sup> sòl de cessió / m<sup>2</sup> sostre privat)  
 Coeficient de càrregues d'urbanització 0,133 (m<sup>2</sup> sòl a urbanitzar / m<sup>2</sup> sostre privat)

Claus, índexos i percentatges de caràcter normatiu bàsic

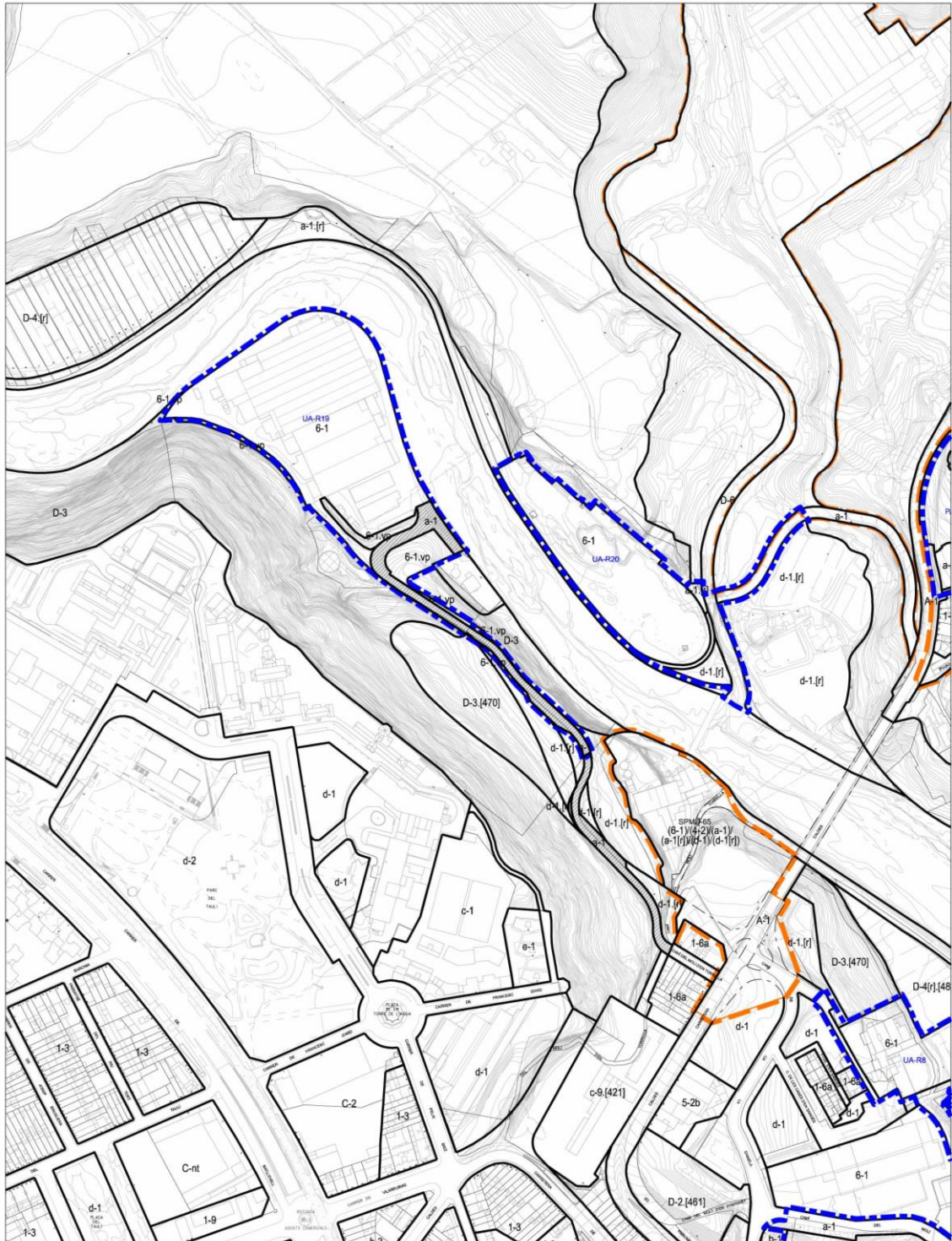
**DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES**

**SISTEMA D'ACTUACIÓ:** COMPENSACIÓ **CONVENI URBANÍSTIC RELACIONAT:**

**PLA D'ETAPES:** ETAPA ÚNICA DE 4 ANYS

**ALTRES DETERMINACIONS:**

1. La Propietat es responsable del manteniment del sòl industrial [vp] espai verd privat.
2. Es preveu una servitud de 4 metres (aprox. 1.160 m<sup>2</sup>) entre la indústria i la llera de riu per a funcions de policia. Aquesta només serà d'aplicació en el cas de reforma total, nova planta o associada a motius de causa major.
3. S'aplicarà la Normativa d'Integració ambiental en l'entorn del Ripoll.
4. Caldrà fer les tasques d'arranjament del talús per garantir la seva estabilitat
5. S'inclou una càrrega externa consistent en la urbanització el vial d'accés fins a l'enllaç amb el camí del Molí d'en Torrella, i que té un superfície de 1.152 m<sup>2</sup>.



LLEGGENDA

- DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ
- DELIMITACIÓ QUALIF. URBANÍSTICA
- DELIMITACIÓ UNITAT D'EDIFICACIÓ

- SÒL A CEDIR
- SÒL A URBANITZAR
- SÒL A CEDIR I URBANITZAR

### Fàbrica Qualitex (UA-R14)

Per resoldre els desajustos de l'àmbit entre les cessions fetes i la qualificació vigent, s'ha optat per modificar la qualificació i tornar a adoptar la delimitació prèvia a la MPG-5.

Pel què fa al sòl que manca per urbanitzar, qualificat de camins del Ripoll (clau a-1[r]) és un camí que únicament serveix per accedir al talús que hi ha a la part posterior de la unitat d'ordenació i no té prevista cap continuïtat. I en la seva configuració actual, ja és suficient.

Aquesta modificació de pla considera que és oportú exonerar el deure d'aquesta urbanització, i així poder donar el polígon per executat.

La comparativa de superfícies entre el planejament vigent i el proposat és la següent:

	MPG-80		MPG-132		diferència
	UA-R14		UA-R14	(executada)	
6-1	11.267,00	82,89%	10.769,90	79,24%	-497,10
a-1	852,00	6,27%	1.508,80	11,10%	656,80
a-1[r]	1.473,00	10,84%	1.313,10	9,66%	-159,90
TOTAL	13.592,00		13.591,80		-0,20

### Viabilitat econòmica dels polígons d'actuació urbanística

De l'anàlisi realitzat hem constatat que tots els polígons d'actuació urbanística i sectors a desenvolupar per Pla de millora urbana són viables.

En el cas del polígon UA-R25 Molí de les Tres Creus, manca disposar de les conclusions de l'estudi patrimonial per determinar quina part de l'edificació té interès patrimonial. Aquest aspecte és clau per poder determinar les càrregues de rehabilitació a què està sotmès, i en funció d'això, podria variar la viabilitat de l'àmbit.

Tot i així, el cas concret del Molí de les Tres Creus el què cal és valorar és la necessitat de mantenir el polígon, ja simplement a efectes de si té o no té sentit tal i com està plantejat.

- El sòl qualificat de sistema viari-camins del Ripoll (clau a-1[r]) que està previst al polígon d'actuació, que és objecte de cessió i d'urbanització, no consta com a propietat dels propietaris del Molí de les Tres Creus. També es constata que el camí no forma part de la parcel·la de l'altre costat del camí (la parcel·la està en procés de passar a ser titularitat de l'Ajuntament, i no consta que el camí formi part de la finca).

A efectes del camí, el polígon d'actuació permetria a l'Ajuntament inscriure aquests sòls a l'inventari del patrimoni municipal de sòl i habitatge, i el rebria urbanitzat. Però estrictament, no són sòls que es puguin cedir per part dels propietaris del Molí de les Tres Creus.

- Pel que fa a la urbanització, el camí es troba en ús actualment. I malgrat que hi ha alguns aspectes que es poden millorar, el camí és funcional i ja es troba en ús.
- Del polígon, únicament restaria la cessió i urbanització d'una petita part de sistema local viari (clau a-1), la qual cosa es pot resoldre amb una afectació de vial.

Per tot l'anàlisi realitzat del Molí de les Tres Creus, aquesta modificació considera oportú eliminar el polígon d'actuació. Es mantindrà la qualificació de Zona terciària en edificacions patrimonials (clau 4-2) per la unitat d'ordenació prevista, la qual quedarà afectada per la cessió del sòl destinat a sistema viari (clau a-1) al camí de Torre-romeu.



L'obtenció del sòl destinat a camins del Ripoll (clau a-1[r]) s'haurà de fer per un altre procediment, i pel què fa a la urbanització, el camí ja està urbanitzat com a tal, i banda de millores que s'hi puguin fer, ja es considera funcional.

### **2.3.2 En relació amb l'ordenació del planejament urbanístic**

#### **2.3.2.1 Zona industrial del Ripoll (clau 6-1)**

En la regulació urbanística a l'àmbit del Ripoll, sobretot pel que fa la zona industrial del Ripoll (clau 6-1), s'hi ha detectat algunes disfuncions i alguns aspectes que fan complicat el procés d'implantació d'edificacions i activitat industrial.

La regulació per la Zona industrial del Ripoll, amb les modificacions i ajustos que s'enumeren a continuació, també serà d'aplicació a la unitat d'ordenació del polígon d'actuació Vapor de Cal Buxó (UA-R20). La voluntat del document és que la regulació de la zona 6-1 sigui la mateixa per tots els àmbits així qualificats. En el marc de la tramitació de la MPG-80, aquest àmbit es va excloure (i per tant les determinacions de la MPG-80 actualment no són d'aplicació al Vapor de Cal Buxó), a partir d'unes consideracions de la CTUB, per les que indicava que seria convenient plantejar la transformació de l'àmbit, i no mantenir-lo com a zona industrial. Malgrat tot, i també essent conscients de la conveniència de replantejar aquest àmbit, això cal fer-ho en el marc d'una modificació que pugui plantejar àmbits de transformació més grans, on poder traslladar l'aprofitament que té la unitat d'ordenació indicada. En qualsevol cas, excedeix dels objectius d'aquesta modificació de pla, així com excedia els objectius de la MPG-80.

#### **Aprofitament del sòl industrial**

La MPG-5 va eliminar el paràmetre d'edificabilitat màxima de la regulació de la zona industrial del Ripoll (clau 6-1), que fins aleshores havia estat de  $1 \text{ m}^2 \text{ st} / \text{m}^2 \text{ sòl}$ , i el va substituir pel paràmetre de volum màxim construïble, amb un valor de  $8 \text{ m}^3 / \text{m}^2 \text{ sòl}$ .

En les seves consideracions respecte els paràmetres reguladors del sòl industrial, estableix que *"el paràmetre d'edificabilitat no és sempre útil pel que fa a les indústries ja que aquestes són grans superfícies amb molta alçada, creant grans volums on el seu interior pot estar dividit en diferents sostres. Pel que el volum hauria de ser el paràmetre per regular les indústries"*. Pel que fa a l'alçada, la MPG-5 va considerar que els 12 m que fixava el PGMOS eren insuficients per les necessitats industrials, i el va augmentar a 16m.

Amb aquest canvi, la regulació deixava aquesta zona sense paràmetre d'aprofitament pròpiament dit, ja que el volum màxim construïble és un paràmetre d'ordenació volumètrica. Això, probablement, en el marc dels usos industrials potser no generava disfuncions, ja que els usos industrials bàsicament necessiten alçades importants i majoritàriament es desenvolupen un planta baixa. Però en el moment que amb l'aprovació de la mateixa MPG-5, i posteriorment de la MPG-80, es van autoritzar usos compatibles de tipus terciari i dotacional, que tenen uns requeriments d'alçades molt inferiors a l'ús industrial, sí que esdevé un problema. I de fet, hauria pogut donar lloc a la implantació de molt sostre, sense superar el volum màxim construïble, i que hauria suposat un increment d'aprofitament important respecte a la regulació anterior.

Per tant, en el context dels usos compatibles, i per tant diferents a l'industrial, es fa necessari poder regular l'aprofitament en els termes que estableix el TRLUC. Actualment és impossible comptabilitzar el sostre possible a ubicar i per tant quin és l'aprofitament.

Estrictament, el marc legal què es va redactar la MPG-5, el Decret legislatiu 1/1990, no definia el concepte d'aprofitament urbanístic. La Llei 2/2002 va incorporar explícitament el concepte i la definició de l'aprofitament urbanístic, i que és la mateixa del TRLUC vigent.

El TRLUC defineix a l'article 37 l'aprofitament urbanístic. Concretament, al punt 1 estableix:

*1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.*

Per tant, el planejament ha de regular el paràmetre de l'edificabilitat, a fi de poder establir l'aprofitament.

En aquest sentit, es torna a incorporar el paràmetre d'edificabilitat màxima, amb la voluntat que això no suposi un increment d'aprofitament per la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1). Atès que la MPG-5 no defineix aquest paràmetre i no és possible determinar quin és l'aprofitament previst, es proposa tornar a establir un valor de 1 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> sòl, que era el valor que fixava el PGMOS abans de l'aprovació de la MPG-5. Analitzada la informació del sostre edificat segons les dades que consten al cadastre, apreciem que no hi ha unitats d'ordenació que tinguin efectivament materialitzada una edificabilitat superior (amb l'excepció de Ca la Daniela, que té un bé protegit pel seu valor arquitectònic). A més, aquest valor és coincident amb l'edificabilitat màxima de la zona industrial de configuració aïllada (clau 6-2), que per dimensions i característiques, seria la més similar a la zona industrial del Ripoll (clau 6-1).

A fi de que no es produeixin discordances amb els Estudis de detall aprovats en el marc de la MPG-5 i aquesta nova regulació, per les unitats d'ordenació amb Estudi de detall aprovat d'acord amb la MPG-5 i que es regeixen pel paràmetre del volum màxim construïble:

- Es podrà mantenir l'ordenació aprovada.
- En les unitats d'ordenació o parcel·les on encara no s'ha executat l'edificació, el projecte d'edificació amb el que es demani llicència, haurà de justificar que la proposta no supera l'índex d'edificabilitat màxim de 1 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> sòl.
- Per les unitats d'ordenació ja edificades i en les que es vulgui ampliar el sostre i l'ocupació, no es podrà superar, a la parcel·la, l'índex d'edificabilitat màxim fixat.

El paràmetre de l'edificabilitat s'entendrà referit a la parcel·la.

En les parcel·les amb elements protegits per raó del seu valor patrimonial pel Pla especial de protecció de patrimoni vigent que tinguin una edificabilitat superior a la fixada per aquesta modificació, es reconeixerà l'edificabilitat de l'element protegit.

En relació amb el paràmetre del volum màxim construïble, aquest es mantindrà com a paràmetre regulador del volum.

Tot això es concreta amb la modificació de l'article 54 de la MPG-5, i en l'annex normatiu on es recullen totes les fitxes dels polígons d'actuació urbanística i sectors de pla de millora urbana amb l'actualització del paràmetre de sostre màxim i índex d'edificabilitat.

### Ordenació de volums

Es constata que el fet que encara hi ha molts polígons d'actuació vigents, i molts en àmbits edificats, dificulta la implantació de noves activitats, que acaben recorrent a la via dels usos provisionals, o bé s'implanten sense llicència. Amb tot, en aquest sentit està a l'abast dels propietaris resoldre les càrregues dels polígons i assolir la condició de sòl urbà consolidat.

D'entre les zones industrials que ja tenen la consideració de sòl urbà consolidat, es detecta una disfunció particular. Hi ha molt poques unitats d'ordenació a l'àmbit del Ripoll amb estudi de detall aprovat, mentre que aquest és l'instrument requerit per la regulació de la clau 6-1 per fer l'ordenació de volums. Això, com ja s'ha comentat a l'apartat d'anàlisi, es deu al fet que la majoria d'unitats d'ordenació edificades ja ho estaven abans de què fos preceptiu l'estudi de detall. O bé es van edificar en el marc del Pla Comarcal o anteriorment a aquest, o bé són unitats d'ordenació que fins a l'aprovació de la MPG-5 estaven qualificades de zones industrials aïllades (subzona 6-2a). Però el fet és que moltes d'elles no tenen ordenació de volums.

En global, l'obligatorietat de redactar un estudi de detall, atesa la seva tramitació, fa que el procés per implantar noves edificacions o dur a terme ampliacions i determinades reformes, sigui llarg i costós.

A partir d'aquestes consideracions, aquest document proposa substituir l'obligatorietat de fer estudis de detall per concrecions de volums que es pugui fer mitjançant la llicència d'obres.

D'acord amb el punt 3 de l'article 58 del TRLUC, de Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal, és possible fer la concreció de volums sempre i quan el planejament ofereixi alternatives d'ordenació o bé concreti els paràmetres d'edificació necessaris.

#### *Article 58*

##### *Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal*

*3. En sòl urbà consolidat, i en els àmbits del sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.*

Definir una ordenació de volums obligatòria o diverses alternatives a l'àmbit del Ripoll no és una opció factible, ja que no és possible definir ordenacions de volums que no tinguin en consideració el programa concret i les consideracions específiques de l'activitat que es pretengui implantar.

La zona industrial del Ripoll (clau 6-1) però, té definits el paràmetre d'ocupació màxima, volum màxim construïble, i l'alçada màxima. I en aquest sentit, només manca definir la separació a tots els límits per tal de tenir un gàlib màxim en planta. La determinació del gàlib màxim es justifica en el punt següent de *Paràmetres d'ordenació de l'edificació*.

Amb tot, s'establirà la possibilitat de fer un pla de millora urbana si es vol fer una ordenació que modifiqui algun dels paràmetres fixats per la normativa. Els paràmetres modificables seran aquells que no tinguin incidència en l'aprofitament urbanístic. En aquest sentit la modificació de pla fixa el caràcter de norma bàsica (NB) o norma complementària (NC), atès que actualment no estan fixats.

Per tant, s'estableix la obligatorietat de redactar una concreció de l'ordenació de volums que es realitzarà amb el projecte pel que es sol·licita llicència d'edificació. La concreció de volums haurà d'ordenar la totalitat de la parcel·la, i s'haurà d'acompanyar de l'estudi d'impacte en l'entorn i un estudi de la mobilitat sostenible corresponent, que garanteixi que la mobilitat no supera el nombre màxim de viatges previstos, per la unitat d'ordenació, per l'EAMG de la MPG-80 i que justifiqui la previsió de places d'aparcament.

Atès que actualment la legislació vigent regula el procediment de la concreció de l'ordenació de volums a l'article 45 del DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, però no estableix el procediment per la tramitació de l'ordenació de volums, aquesta es regula en el document, i s'estableix el següent:



- Per fer la concreció de l'ordenació de volums s'ha de presentar la documentació fixada per la legislació vigent.
- La concreció de l'ordenació volumètrica s'adjuntarà en la documentació del projecte pel qual es sol·licita la llicència.
- En el cas que hi hagi més d'una parcel·la dins de la unitat d'ordenació, cal donar audiència de 20 dies hàbils a les persones propietàries d'aquestes. La tramitació de la llicència d'edificació resta en suspens fins que s'exhaureixi el termini d'audiència. L'acta d'aprovació de l'ordenació volumètrica s'ha de notificar a totes les persones propietàries de la unitat d'ordenació.

Es reconeixen les ordenacions de volums aprovades amb Estudi de detall o Plans de millora urbana de concreció de volums aprovats anteriorment a l'entrada en vigor d'aquest document de modificació de pla.

Pel que fa a les edificacions existents, implantades legalment amb anterioritat a l'obligació de fer un estudi de detall, es proposa reconèixer la volumetria implantada legalment. Per reconèixer aquests volums, caldrà que amb el projecte amb el que es sol·licita llicència d'obres o d'activitats, o amb les comunicacions, s'acrediti la volumetria implantada a partir de les llicències d'obra concedides.

Per modificar volumetries existents o ordenacions de volums aprovades caldrà fer una nova concreció de volums.

Per tant, per les actuacions en volumetries existents, s'estableix que:

- En edificacions implantades legalment abans de l'entrada en vigor d'aquesta modificació, i que no disposin d'Estudi de detall aprovat:
  - o Es podran fer obres de reforma sense ampliació de sostre ni d'ocupació. S'haurà d'acreditar la volumetria implantada legalment, aportant la documentació de les llicències d'edificació corresponent.
  - o Per fer obres d'ampliació s'haurà de fer una concreció de volums de la totalitat de la parcel·la amb el projecte pel qual es sol·licita la llicència d'edificació, que doni compliment als paràmetres fixats per la normativa per la zona industrial del Ripoll (clau 6-1).
  - o Per les llicències o comunicacions d'activitats, s'haurà d'acreditar la volumetria implantada legalment, aportant la documentació de les llicències d'edificació corresponent.
- En edificacions implantades legalment i que disposin d'Estudi de detall aprovat:
  - o Es podran fer obres de reforma i ampliació que s'ajustin a l'ordenació de volums aprovada. S'haurà de justificar que l'ordenació aprovada no supera l'índex d'edificabilitat que s'estableix per la zona, i en cap cas es podrà superar.
  - o En cas que la intervenció proposada no s'ajusti a l'ordenació definida per l'Estudi de detall, caldrà que amb el projecte pel qual es sol·licita llicència es faci una nova concreció de volums de la totalitat de la parcel·la, d'acord amb els paràmetres fixats per la normativa. En aquest cas, el projecte pel que es sol·licita llicència d'obres haurà d'incorporar l'Estudi d'Impacte en l'Entorn.

Les edificacions o volums que hagin estat implantades legalment, i així s'acrediti mitjançant la llicència d'obres corresponent, podran mantenir-se malgrat que no compleixin algun dels

paràmetres establerts per la normativa vigent. En cap cas es podran ampliar aquests volums si això suposa un major grau de disconformitat amb el planejament.

Les edificacions que no disposin Estudi de detall aprovat, i que no hagin estat implantades legalment, tindran la consideració de volums disconformes, i els serà d'aplicació la normativa vigent.

En relació amb l'ordenació de volums mitjançant el projecte amb el què es sol·liciti llicència d'obres, s'establirà l'obligatorietat d'ordenar la totalitat de la parcel·la, i donar compliment a tots els paràmetres, malgrat es pugui dur a terme l'edificació per fases. I el projecte que concreti la volumetria de la unitat d'ordenació, haurà de ser informat pel Servei de planificació urbanística. També caldrà que la concreció de volums indiqui la distribució dels usos i justifiqui que és viable la implantació de tots els usos de la zona.

#### Parcel·les inferiors a la parcel·la mínima

Aquest document pretén resoldre les situacions irregulars que es produeixen per les parcel·les inferiors a la parcel·la mínima de 8.000 m<sup>2</sup>, i que tampoc es troben en el supòsit fixat pel punt 1 de l'article 56 de la MPG-5, pel qual s'estableix que s'entendran també com a parcel·les mínimes les que sorgeixen de polígons d'actuació en què el sòl qualificat com a industrial és menor.

De les parcel·les que es troben en aquesta situació, descrites al punt 1.9.2.3:

- Les parcel·les de l'antic polígon del Torrent de Can Bages i les dues parcel·les de l'antic polígon de Ca la Daniela, es pot considerar que en el moment en què es van edificar complien els requisits de la parcel·la mínima, o van ser edificats abans que hi haguessin condicions de parcel·la mínima. En aquest sentit, es considera oportú reconèixer aquestes parcel·les com a mínimes.
- Les dues finques que conformen l'actual polígon de Can Quadres (UA-R23b) també van ser edificades d'acord amb la regulació de la clau 6-2a, complint les condicions de parcel·la mínima d'aquell moment. Es considera oportú, que la regulació urbanística reconegui aquestes parcel·les com a mínimes, de manera que per la resolució del polígon d'actuació no es vegin obligades a unificar-se.
- Pel què fa a parcel·la ubicada a la crta. de Prats de Lluçanès, 520, també de dimensió inferior a la mínima, però no edificada, atesa la dimensió forma i situació, no es considera apta per a ser considerada parcel·la mínima amb la qualificació vigent. En aquest cas, per assolir les condicions que li atorga el planejament vigent, hauria d'agregar-se amb la parcel·la contigua.

No sembla adequat mantenir aquesta discrepància entre la parcel·la mínima i les parcel·les o finques amb edificació consolidada, i implantada legalment. També cal tenir en compte la redacció de l'article 56 de la MPG-5, que fa referència a sòls inclosos en polígons d'actuació en què "el sòl qualificat com a industrial sigui menor" que la parcel·la mínima. Algun d'aquests sòls, amb aquesta modificació de pla passaran a ser sòl urbà consolidat (com en el cas de la UA-R16 Fàbrica TIMSA), i amb el redactat de l'article, es poden generar confusions.

En aquest sentit es modifica l'article 56 de la MPG-5, de condicions de parcel·la, i s'estableix que la parcel·la mínima serà de 8.000 m<sup>2</sup>, a excepció de les parcel·les que s'indiquen com parcel·la admesa com a mínima (de dimensions inferior a 8.000 m<sup>2</sup>) en els plànols d'ordenació o-2a, o-2b i o-2c. En aquests casos, es reconeixerà com a mínima la parcel·la corresponent a la unitat d'ordenació indicada. Les parcel·les resultants de segregacions o divisions no podran donar lloc a parcel·les inferiors a 8.000 m<sup>2</sup>, i hauran de tenir accés directe als vials públics.

## Paràmetres d'ordenació de l'edificació

Amb aquesta modificació de pla es redefeixen o s'incorporen els conceptes següents:

➤ **Gàlib màxim en planta**

En relació amb la necessitat de definir un gàlib màxim en planta a fi de fer possible la concreció de volums amb el projecte d'edificació amb el què es sol·licita llicència, actualment la normativa té definida la distància mínima entre el límit de parcel·la que dona front al riu Ripoll i l'edificació equivalent a l'alçada de l'edificació per tots i cadascun dels volums que apareguin, i que com a mínim serà de 8 m. Per la resta de límits de la parcel·la, no s'estableixen distàncies, més enllà la distància d'1 m d'espai enjardinat més la circulació rodada i de manteniment perimetrals.

Després d'haver valorat i fet proves de les separacions possibles als límits, i per tal de garantir que aquestes no impossibilitin la implantació de l'edificació industrial es manté la regulació relativa al límit de parcel·la amb front al riu Ripoll, i s'estableix una separació mínima de l'edificació als altres límits de 6 m.

També es recull un dels suggeriments aportats en el marc de la consulta pública prèvia en relació amb la separació als límits, i s'estableix que en el cas dels fronts de la parcel·la que limitin amb sòl qualificat de verd privat (clau 6-1.vp) i de Parc ecològic-paisatgístic (clau D-3), la distància de separació als límits es podrà reduir fins a 3,5 m. Els sòls qualificats de verd privat i de D-3, són els que conformen els talussos del Ripoll, i sembla adequat permetre aquesta reducció de la separació.

Per establir aquest gàlib màxim, s'ha fet l'exercici gràfic corresponent, i s'ha valorat la superfície ocupable que en resulta. D'això, n'observem que amb les separacions als límits proposades és possible materialitzar l'aprofitament previst.

Partint de les distàncies indicades, s'inclouen els plànols d'ordenació o-2a, o-2b i o-2c, de Condicions d'edificació on es representen gràficament els gàlibs màxims permesos, on a més de considerar la distància als límits indicats, s'han regularitzat el gàlib d'alguns àmbits a fi d'evitar algunes "punxes" o "estretaments" que no són convenients.

També s'ha revisat quins límits de parcel·la tenen la consideració de front al riu Ripoll. La normativa vigent estableix que s'entén per límit de parcel·la que dona al riu Ripoll, el límit de la parcel·la que dona façana a la llera del riu o al vial paral·lel, de totes i cadascuna de les parcel·les. D'aquesta norma en queden excloses: Polígon Torrent de Can Bages, unitat d'ordenació "La Llanera" amb front al a ctra. de Prats de Lluçanès, Polígon de Can Quadres i el sector de Pla de millora del Vapor de Can Quadres. A banda de la dificultat d'interpretar, a partir d'alguns dels noms quins són els àmbits exclosos d'aquesta regulació, també hem constatat que això no recull àmbits en els que els límits de la parcel·la tampoc donen directament a la llera o al vial paral·lel, com és el cas de la unitat d'ordenació de l'antic polígon d'actuació Can Salvi-Bros, Tints Alavedra i Ca la Daniela. A fi d'unificar el criteri i fer-lo més entenedor, es modifica el redactat d'aquest punt i es representen gràficament els fronts que tenen la consideració de límit al riu Ripoll, als plànols d'ordenació o-2a, o-2c i o-2d de *Condicions d'edificació*.

I ha estat objecte de reflexió el requeriment d'establir a l'interior de la parcel·la una circulació rodada i de manteniment perimetrals. En aquest sentit entenem que la voluntat de la normativa és que totes circulacions que es deriven de l'aparcament requerit, de les operacions de càrrega i descàrrega de mercaderies i la circulació necessària pel

manteniment es facin a l'interior de la parcel·la. Per tant, en la revisió de la regulació de la zona industrial del Ripoll, amb aquest document s'opta per aclarir aquest punt, establint que totes les circulacions s'han de resoldre a l'interior de la parcel·la, i que aquest aspecte s'ha de justificar amb el projecte pel qual es sol·liciti llicència.

Finalment, també s'ha reconsiderat la dimensió de la franja d'enjardinament perimetral al límit de la parcel·la. En la regulació de la MPG-5 es fixava una distància de 1 m. Ara bé, a partir de les consideracions aportades a l'informe ambiental en relació amb com s'han de configurar les zones enjardinades i les funcions que han de tenir, és convenient ampliar una mica l'amplada d'aquesta franja, i es proposa fixar una amplada mínima de 2m. Amb aquesta distància es podrà anar més enllà de crear una filera d'arbrat, i es podran crear espais biodiversos, amb més d'un estrat de vegetació sempre que sigui possible. Amb tot, i d'acord amb les aportacions en relació als fronts que limitin amb sòl qualificat de verd privat (clau 6-1.vp) o de Parc ecològic-paisatgístic (clau D-3), i les consideracions fetes pel què fa la a la separació mínima al límit de parcel·la, s'eximeix del compliment de preveure la franja d'enjardinament en aquests límits.

➤ Ocupació màxima

El paràmetre d'ocupació màxima del sòl, sembla clar i adequat als requeriments d'aquest àmbit.

L'únic dubte que ha sorgit en alguna ocasió, sobretot a partir de l'admissió d'usos compatibles com l'esportiu, és l'aplicació d'aquest concepte quan l'activitat que es vol implantar no requereix edificació. En aquest sentit, amb aquest document es vol aclarir que en aquestes situacions, l'ocupació que el punt 1 de l'article 57 de la MPG-5 fa referent a l'edifici industrial, s'entendrà referida a la superfície de sòl que es requereixi per desenvolupar l'activitat. El fet que l'ocupació màxima estigui redactada com a la superfície que resti de la ubicació de l'enjardinament, places d'aparcament, vialitat interior, espai de càrrega i descàrrega i instal·lacions tècniques i mediambientals, sense que en cap cas es pugui superar el 75% de la superfície de sòl, també és aplicable en activitats que no requereixin edificació, atès que també han de proveir l'espai per resoldre a l'interior de la parcel·la, les necessitat de circulació, aparcament, enjardinament i d'altres que se'n derivin.

➤ Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima a l'àmbit del Ripoll sembla coherent quan la mirem en el context de les alçades màximes de les qualificacions industrials del municipi (veure quadre a punt 1.9.2.7 *Condicions d'ordenació de l'edificació*).

L'alçada de 16 m és una alçada correcte per permetre el desenvolupament de l'ús industrial. I vist els usos compatibles admesos, i la regulació que fa aquest document de l'edificabilitat màxima de la zona 6-1, tampoc està justificat plantejar un increment.

A banda de l'exposat, en l'entorn tant particular del riu, admetre alçades superiors de manera generalitzada, suposaria un impacte paisatgístic molt important, amb una integració molt difícil o impossible, i que fugirien molt de les implantacions tradicionals de la zona. De totes maneres, aquest és un paràmetre que en cas necessari i justificat es podria ajustar amb la tramitació d'un pla de millora urbana d'ordenació de volums.

➤ Distància de separació a la carretera BV-2432.

A partir de les peticions fetes en el procés de consulta pública prèvia, es fixa una línia límit de l'edificació coincident amb el front de la unitat d'ordenació en els àmbits de sòl urbà del Molí de les Tres Creus i del polígon d'actuació UA-R23b Polígon de Can Quadres.

Aquesta és una distància inferior als 25 m fixats per legislació vigent, però atesa la condició de sòl urbà i la situació de les edificacions ja existents, és convenient plantejar-la. Amb la distància de 25 m, pràcticament la totalitat de l'edificació del Molí de les Tres Creus quedaria afectada i puntualment, les edificacions del Polígon de Can Quadres, també.

En el cas del sector de pla de millora de la Ca la Paula, això es concretarà amb la figura de planejament corresponent.

Tot l'indicat es concreta en la modificació de l'article 57 de la MPG-5.

#### Condicions del sòl lliure d'edificació

En relació amb les valoracions fetes de les possibilitats d'ajustos del verd privat al punt 1.9.2.5, en general es desestima abordar aquest aspecte en el marc d'aquesta modificació.

Modificar les delimitacions del sòl qualificat de verd privat implica increments d'aprofitament, i per tant requeriria preveure cessions de sistemes i de sòl amb aprofitament. I això excedeix els objectius d'aquesta modificació de pla, i en qualsevol cas, incrementar aprofitaments no està gens en consonància amb els plantejaments que hi ha per l'àmbit del Ripoll.

En el marc d'una modificació posterior, on es puguin replantejar alguns àmbits del Ripoll, amb la possibilitat de transformar alguns àmbits, sí que serà possible resoldre aquests desajustos.

Pel què fa a la normativa, s'actualitza l'article 60 de la MPG-5 per eliminar les referències a l'Estudi de detall i substituir-les per la concreció d'ordenació de volums.

S'especifica que la concreció de volums haurà de preveure i garantir els espais necessaris per fer les operacions de càrrega i descàrrega a l'interior de la parcel·la, així com la circulació rodada i l'aparcament. La concreció de volums, també haurà de garantir el compliment de la normativa de bombers pel què fa a l'accessibilitat.

#### Condicions d'ús

En el marc de la consulta pública prèvia s'han rebut diverses aportacions sol·licitant que s'ampliïn els usos compatibles admesos, que s'elimini la limitació del percentatge dels usos compatibles, així com també que es reconsideri la regulació de l'ús de magatzem.

L'anàlisi previ fet en el marc del document de la consulta pública ja posava de manifest que la regulació vigent dels usos compatibles de la Zona industrial de Ripoll (clau 6-1) és molt restrictiva en comparació amb la resta de zones industrial (amb l'excepció de les zones 6-2 de Can Roqueta). Malgrat les diferents modificacions de pla han anat obrint una mica els usos compatibles, ja sigui per les consideracions de mobilitat, per les particularitats de l'entorn fluvial, i la reticència a què més usos compatibles anessin transformant el caràcter industrial de l'àmbit, la realitat és que els usos compatibles admesos són molt pocs, i la limitació del percentatge molt important.

La situació actual del Ripoll és que des del declivi de la indústria tèxtil, tot i obrir el ventall d'usos industrials a tots els altres rams, no s'ha aconseguit dinamitzar l'àmbit. Els nivells d'ocupació i desenvolupament del Ripoll es mantenen molt baixos, les activitats que s'hi implanten sovint són de poca qualitat i hi ha edificacions que estan poc cuidades, i per tant, es va deteriorant.

Les darreres modificacions de pla no han servit per revertir la situació.

D'altra banda, apreciem que l'admissió d'usos compatibles, pràcticament sense limitacions, a la majoria de zones industrials de la ciutat no ha suposat una transformació global dels àmbits. S'hi produeixen unes certes mixtures d'usos que enriqueixen els conjunts, però es manté l'ús global industrial.

Pel què fa a les limitacions de la mobilitat, també es poden fer reflexions. És cert que la xarxa viària del Ripoll no està ben comunicada amb la xarxa viària principal (els vials d'alta capacitat), però es comunica al nord amb la ctra. de Castellar, a la zona mitja, amb la ctra. de Caldes, i al sud, amb la B-140 a través de Can Roqueta. Actualment s'està redactant el projecte tècnic per fer un enllaç directe del camí de Can Quadres a l'extrem sud amb aquesta última via. Per tant, potser l'organització del sistema viari, sense ser òptima des del punt de vista de l'accessibilitat en vehicle privat i de la seva capacitat, sí que té ofereix possibilitats de comunicació i un nivell de servei adient. Els EAMG i altres estudis han determinat que la mobilitat del Ripoll ja estava al límit de la seva capacitat. I aquest és l'escenari que es deriva d'una plena ocupació i desenvolupament de l'àmbit. La realitat actual però, és que la xarxa viària del Ripoll no sembla que estigui saturada, ja que l'ocupació del polígon és baixa. I de fet, des de l'escenari de la pandèmia de la COVID19 s'ha apreciat un nivell d'utilització més alt de les vies precisament pel lleure del cap de setmana, quan molta gent arriba al Ripoll a passejar, anar amb bicicleta, etc. Això també ens porta a reflexionar sobre la visió en cert sentit "estàtica" dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada que tenim, on es valora el sostre total i els usos assignats, però potser no es té en consideració l'alternança i la diferent distribució que alguns usos poden tenir en el temps. Mentre que la mobilitat de l'ús industrial es condensa en els dies laborables, en l'horari de treball, la mobilitat que genera el lleure és més pròpia del cap de setmana. També cal tenir en compte que alguns usos terciaris generen uns viatges amb característiques diferents que poden millorar la sostenibilitat de la mobilitat generada, bé perquè els vehicles pesants són menors, bé per una millora notable en la distribució modal i temporal dels mateixos.

Per tot l'indicat, s'ha considerat oportú revisar la regulació dels usos compatibles.

Per les característiques de l'àmbit, format per implantacions aïllades i sense continuïtat, com si que passa en la resta de zones industrials, si que cal prendre mesures per evitar que es produeixin transformacions globals d'algunes zones.

I per descomptat, la mobilitat (consideracions a banda que es puguin fer) continua essent un aspecte molt important a tenir en compte. I en aquest sentit, atès que des de la redacció de la MPG-80 no hi ha hagut encara cap canvi ni millora en la xarxa viària, es considera oportú partir de l'EAMG aprovat amb la MPG-80, i considerar com a vàlid l'escenari que es va fixar. Per tant, la principal premissa és que no es pot incrementar la mobilitat prevista a l'àmbit del Ripoll.

En aquest sentit, el document fa les següents propostes i consideracions pel què fa als usos:

- Es manté la regulació de l'ús dominant actual, la indústria agrupada.
- Es manté la regulació actual relativa als usos d'indústria artesanal, indústria urbana i tecnològic, que s'admeten com a usos compatibles sense limitacions.
- S'amplia el ventall d'usos dotacionals admesos. Actualment hi ha alguns usos admesos (esportiu i religiós), mentre que altres no s'hi admeten. En aquest sentit es proposa admetre com a usos compatibles l'ús educatiu, el cultural, l'associatiu i el sanitari-assistencial (sense allotjament).

En relació amb els usos dotacionals s'estableix la limitació que siguin minoritaris respecte de l'ús dominant, i que no generin una mobilitat superior a la prevista per la MPG-80, i que aquesta, no impossibiliti la implantació de l'ús dominant.



- En relació amb l'ús de magatzem, aquest actualment és un ús admès sense limitacions com a ús complementari de l'activitat industrial, però limitat com a ús compatible a tres àmbits (sector Hidexa, la unitat d'ordenació de la Llanera amb front a la ctra. de Prats de Lluçanès, i el polígon de Can Quadres), i com a ús provisional al Vapor de Can Quadres (a l'espera de la redacció del PMU). En aquests tres àmbits citats, es pot implantar sense limitacions. Aquest és un ús que es reclama fa temps al Ripoll. I també s'ha sol·licitat la seva admissió en la consulta pública prèvia. Analitzant l'ús, es considera que és possible admetre l'ús de magatzem com a ús compatible a totes les unitats d'ordenació industrials del Ripoll, sempre i quan aquests siguin magatzems que tinguin una funció de dipòsit de mercaderies (per tant un magatzem de caràcter estàtic), i amb la limitació que conjuntament amb els usos complementaris que s'implantin, sigui minoritari respecte l'ús dominant (industrial). Aquest tipus de magatzem hauria de tenir un comportament molt similar a l'ús industrial en termes de mobilitat.

En aquest sentit es proposa admetre l'ús de magatzem, com a ús compatible i complementari, limitant-lo a instal·lacions destinades a dipòsit i emmagatzematge de mercaderies, sense que aquestes estiguin sotmeses a cap procés de transformació, ni cap procés de ruptura de càrrega. No s'admetran activitats logístiques, ni de paqueteria ni de cross-docking o similar. Les activitats d'ús de magatzem que s'implantin com a ús compatible hauran d'aportar un estudi de la mobilitat sostenible que justifiqui que l'activitat no genera més viatges que els estipulats per l'ús industrial segons el Decret regulador dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada vigent. També s'estableix que no s'admetran magatzems a cel obert.

- L'ús de taller de reparació de vehicles també mereix una reflexió. Aquest ús està limitat com a ús compatible als mateixos àmbits que l'ús de magatzem, al 33% del volum edificat, i a 1.000 m<sup>2</sup> de superfície útil. Analitzant el PGMOS (en la versió donada per la MPG-88) aquesta estableix que quan el taller de reparació de vehicles superi els 500 m<sup>2</sup> de superfície de taller, només s'admetrà en zones amb l'ús global industrial. També s'estableix que quan més del 50% de la superfície útil es destina a planxa i pintura, es considera adscrit a l'ús d'indústria agrupada (que és l'ús dominant a la zona 6-1).

Per tant, els establiments que tinguin més del 50% de la superfície útil destinada a xapa i pintura, tenen la consideració d'indústria agrupada, que és l'ús dominant de la zona 6-1, i per tant amb la regulació vigent, es poden implantar a tot arreu. I malgrat aquesta regulació, no sembla que s'hagi implantat cap taller de reparació de vehicles (que en tinguem constància).

Eliminar les restriccions actuals de dimensió i percentatge no sembla que suposi un canvi substancial. I d'altra banda, no té massa sentit limitar els establiments de petita dimensió i no els de gran dimensió.

En aquest sentit, es proposa admetre'l a tots els àmbits industrials del Ripoll, amb la limitació que conjuntament amb els usos complementaris que s'implantin, sigui minoritari respecte l'ús dominant (industrial). La seva implantació també requereix la presentació d'un estudi de mobilitat sostenible que garanteixi que no es supera la mobilitat prevista per l'EAMG de la MPG-80, i que no s'impedeix la implantació de l'ús dominant.

- L'ús de serveis urbans comprèn els establiments i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja). La majoria de les activitats associades a aquest ús són activitats de prestació de servei públic, que es fan des de l'administració, i que no atrauen pràcticament usuaris. En termes de mobilitat, pot encaixar bé.

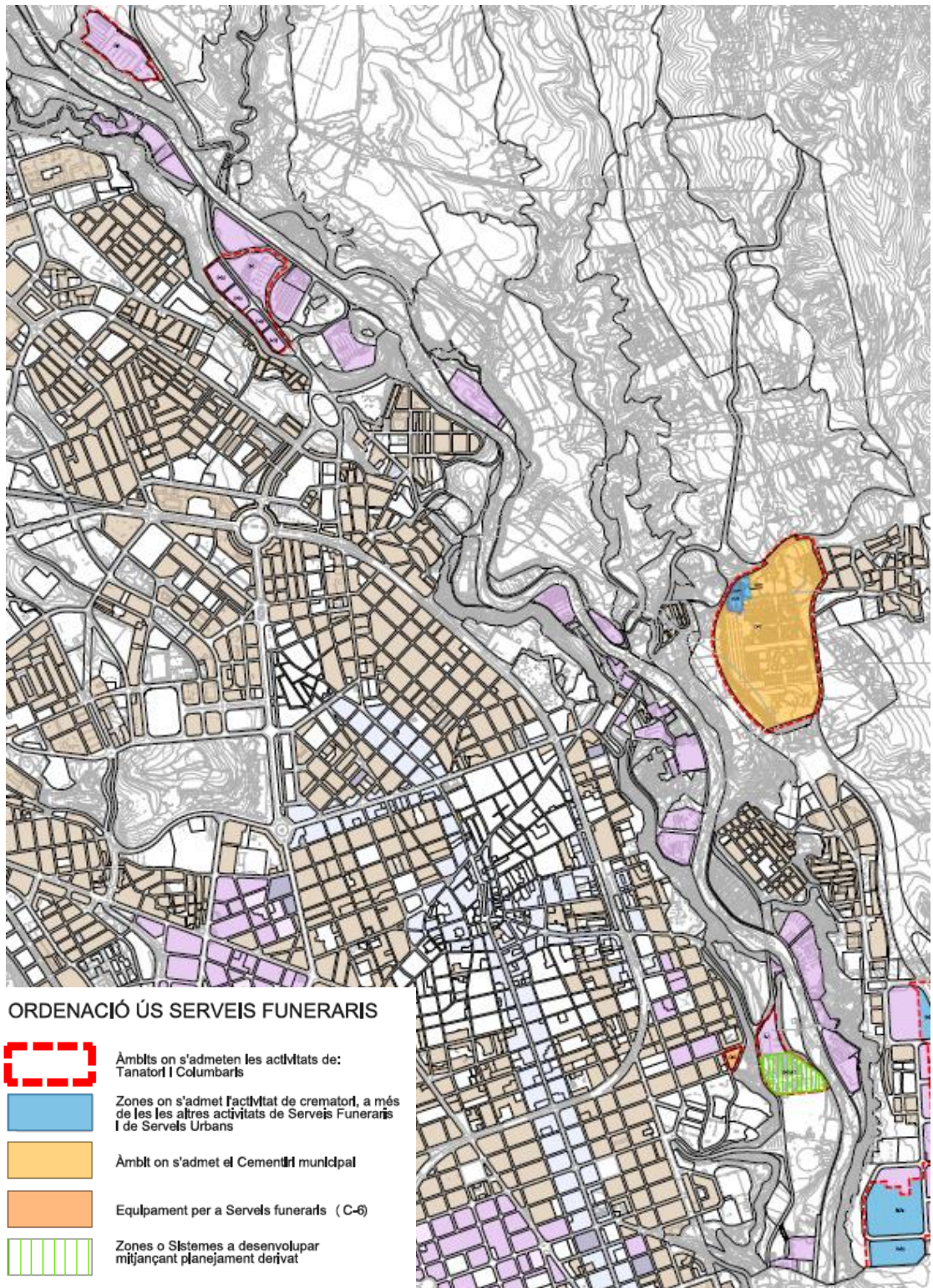
L'admissió de l'ús resta subjecte a què sigui minoritari, juntament amb els altres usos compatibles i complementaris que s'implantin respecte de l'ús dominant, i a la presentació de l'estudi de mobilitat sostenible.

- Serveis funeraris (tanatoris, crematoris, columbaris i el cementiri municipal).

Fins ara aquest ús estava limitat al 25% del volum màxim construïble. I només en alguns emplaçaments (sector Hidexa, la Llanera, i polígon de Can Quadres i Vapor de Can Quadres) s'hi admeten les activitats de tanatori i columbari. A la resta d'unitats d'ordenació la MPG-123 no els admet les activitats ni de tanatori, crematori, columbari ni de cementiri municipal (que són les activitats que s'engloben dins de l'ús de serveis funeraris).

Els emplaçaments on s'admet estan ben comunicats (ctra. de Prats de Lluçanès) i la zona del Can Quadres (futura rotonda de connexió a la ctra. de Mollet). Per tant, es mantindrà la limitació d'ubicacions. Eliminar la limitació del percentatge, en canvi, es considera admissible. I en qualsevol cas, s'estableix la obligatorietat de presentar un estudi de mobilitat sostenible per la seva implantació ateses les particularitats de la mobilitat que genera (molta gent en períodes curts de temps).

L'admissió de l'ús resta subjecte a què sigui minoritari, juntament amb els altres usos compatibles i complementaris que s'implantin respecte de l'ús dominant.



(Plànol d'ordenació de la MPG-123)

- L'ús d'oficines i serveis, fins ara, estava limitat al 33% del volum construïble de la parcel·la. La dinàmica de funcionament d'aquesta activitat és particular, i a Sabadell està concentrada a l'Eix Macià, on darrerament també hi ha moltes oficines buides.

Es proposa admetre l'ús únicament limitat a què sigui minoritari respecte a l'ús dominant. Igual que en el cas dels usos dotacionals, queda subjecte a la presentació d'un estudi de la mobilitat sostenible conforme no es superen els paràmetres fixats per l'EAMG de la MPG-80.

- El comerç singular comporta activitats de venda a l'engròs, venda d'automoció i carburants, venda d'embarcacions i altres vehicles, venda de maquinària, venda materials per la construcció i articles de sanejament, venda de pirotècnia, centres de jardineria i viviers.

D'acord amb els estudis relacionats amb la mobilitat de la MPG-80, l'ús de comerç singular es pot assimilar en termes de mobilitat a l'ús industrial. En aquest sentit no hauria de suposar un increment de la mobilitat respecte de l'ús dominant.

Per tant es proposa admetre'l sense limitacions del percentatge, sempre que sigui minoritari en relació amb l'ús dominant, i subjecte a presentar l'estudi de mobilitat sostenible.

- En el cas de la restauració, fins ara limitada al 10% del volum màxim construïble de la parcel·la també es proposa admetre'l condicionat només a què sigui minoritari respecte l'ús dominant.

Actualment aquest ús es troba limitat a un aforament màx. de 150 persones, limitació que es preveu mantenir.

La implantació d'aquest ús, atesa l'alta mobilitat que pot generar aquest ús (d'acord amb el Decret 344/2006 genera 50 viatges dia /100 m<sup>2</sup>), també està subjecte a presentar un estudi de mobilitat sostenible, que justifiqui que la unitat d'ordenació on s'implanti, conjuntament amb els altres usos implantats, no supera el nombre màxim de viatges admesos per l'EAMG de la MPG80, i que no impossibilita la implantació de l'ús dominant.

- En el cas del sub-ús recreatiu d'oci, aquest entenem que també és un ús admissible al Ripoll com a ús compatible. No és un ús que hagi de generar impactes ambientals negatius, i és similar a molts dels que ja s'admetien. Igual que en els altres casos, s'admet amb la condició de que sigui minoritari respecte l'ús dominant. Igual que en el la resta d'usos terciaris i dotacionals també s'estableix, per la seva implantació, l'obligatorietat de presentar un estudi de mobilitat sostenible, que justifiqui que la unitat d'ordenació on s'implanti, conjuntament amb els altres usos que s'hi estableixin, no supera el nombre màxim de viatges admesos, i que no impossibilita la implantació de l'ús dominant.

El sub-ús recreatiu d'oci i la seva regulació és objecte de la MPG-127, document aprovat definitivament, i publicat al DOGC, i per tant executiu.

- Centres de culte. Es manté la regulació vigent, que limita l'aforament a 500 persones. El fet d'eliminar el percentatge de volum admès (10% en la regulació vigent), no ha de suposar una variació, atès que l'aforament no varia.

Pel què fa a la limitació dels percentatges amb els que s'admetien fins ara els usos compatibles, vistes les consideracions, es proposa únicament establir la limitació de què els usos compatibles siguin minoritaris respecte de l'ús dominant, de manera que es garanteixi que no hi ha una transformació global de l'àmbit, o de parts de l'àmbit. Els usos: d'indústria artesanal, indústria urbana i tecnològic, s'exceptuen d'aquesta limitació i s'admeten, com fins ara sense limitacions.

Aquesta ampliació del percentatge d'usos compatibles admesos es condiona a què no suposi un increment de la mobilitat prevista a l'àmbit del Ripoll per l'EAMG de la MPG-80.

I en aquest sentit s'estableix que tant per les concrecions de volums, com per la implantació d'activitats dels usos compatibles que estan subjectes a la limitació de ser minoritaris respecte de l'ús dominant, caldrà aportar l'estudi de la mobilitat sostenible corresponent, que justifiqui que la mobilitat generada no supera la mobilitat prevista per l'EAMG de la MPG-80 per la unitat d'ordenació, i que no impossibilita la implantació de l'ús dominant.

També es proposa que els usos compatibles d'una unitat d'ordenació es puguin agrupar en una parcel·la, en els casos que la unitat d'ordenació estigui formada per més d'una parcel·la. La regulació vigent que limita els percentatges i els regula per parcel·la, fa que la implantació dels usos compatibles només es pugui fer amb tipologies d'edificació d'usos mixtes, i aquest és un model que sembla que no funciona. Per tant, els usos compatibles es podran agrupar en una parcel·la de la unitat d'ordenació. Quan les parcel·les que conformin la unitat d'ordenació siguin de propietaris diferents, caldrà aportar un acord entre els diferents propietaris sobre la distribució d'usos compatibles, i aquest repartiment haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat

Pel què fa a la regulació dels usos complementaris es manté la regulació vigent, aprovada amb la MPG-80, la qual, per la implantació dels usos complementaris de comerç singular, restauració i taller de reparació de vehicles establia una limitació per la qual no podien superar el 25% de la superfície d'aquests de l'ús al que complementaven.

Per tant, les condicions d'ús admeses a la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), són:

- |      |    |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|----|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (NB) | 1. | <i>Ús dominant</i>                                                       | <i>Indústria agrupada</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| (NC) | 2. | <i>Usos compatibles:</i>                                                 | <i>Indústria artesanal (1)</i><br><i>Indústria urbana (1)</i><br><i>Tecnològic (1)</i><br><i>Comerç singular (2)(3)(7)</i><br><i>Oficines i serveis (2)(3)</i><br><i>Restauració (2)(3)(4)</i><br><i>Recreatiu (només en la modalitat del sub-ús recreatiu d'oci) (2)(3)(5)</i><br><i>Magatzem (2)(3)(6)</i><br><i>Taller de reparació de vehicles (2)(3)</i><br><i>Educatiu (2)(3)</i><br><i>Sanitari-assistencial (sense allotjament) (2)(3)(8)</i><br><i>Esportiu (2)(3)</i><br><i>Cultural (2)(3)</i><br><i>Associatiu (2)(3)</i><br><i>Religiós (aforament màxim 500 persones) (2)(3)(9)</i><br><i>Serveis urbans (2)(3)</i><br><i>Serveis funeraris (2)(3)(10)</i> |
| (NC) | 3. | <i>Ús complementari obligatori:</i>                                      | <i>Aparcament</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| (NC) | 4. | <i>Usos complementaris vinculats a les activitats dels usos admesos:</i> | <i>Serveis tècnics i mediambientals</i><br><i>Magatzem (6)</i><br><i>Oficines i serveis</i><br><i>Comerç singular (11)</i><br><i>Restauració (11)</i><br><i>Taller de reparació de vehicles (11)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (NB) | 5. | <i>Usos incompatibles:</i>                                               | <i>Plurihabitatge</i><br><i>Unihabitatge</i><br><i>Comerç</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



*Hoteler  
Indústria separada  
Estació de serveis*

- (NB) 6 *Les activitats dels usos d'indústria urbana, indústria artesanal i tecnològic s'admetran com a usos compatibles sense limitacions (1).*
- (NB) 7. *Les activitats dels usos compatibles indicades amb el subíndex (2) hauran de ser minoritàries respecte de l'ús dominant.*
- (NC) 8. *Condicions específiques dels usos compatibles i complementaris:*
- (3) *Per la implantació de les activitats adscrites a aquests usos caldrà presentar un estudi de mobilitat que justifiqui i garanteixi que amb la seva implantació, la totalitat de les activitats implantades a la unitat d'ordenació no superen el nombre màxim de viatges previst per l'EAMG de la MPG-80, i que la seva implantació no impossibilita la implantació de l'ús dominant.*
- En el cas que prèviament a la implantació de l'activitat s'hagi tramitat una concreció de volums o un pla de millora urbana que ja prevegi la implantació de l'ús corresponent i ja contingui l'estudi de mobilitat sostenible, no s'haurà de tornar a presentar.*
- (4) *L'aforament màxim per les activitats de restauració es limita a 150 persones.*
- (5) *L'ús recreatiu s'admet només en la modalitat de sub-ús recreatiu d'oci.*
- L'aforament màxim per les activitats adscrites a l'ús recreatiu (subús d'oci) es limita a 150 persones. L'aforament admès per cada emplaçament concret està subjecte a la regulació de la MPG-127.*
- (6) *L'ús de magatzem admès com a ús compatible i complementari s'entén com aquelles instal·lacions destinades al dipòsit i emmagatzematge de mercaderies, sense que aquestes estiguin sotmeses a cap procés de transformació, ni cap procés de ruptura de càrrega. No s'admetran activitats logístiques, ni de paqueteria ni de cross-docking o similar. No s'admetran magatzems a cel obert.*
- Les activitats adscrites a l'ús de magatzem que s'implantin com a ús compatible hauran d'aportar un estudi de la mobilitat sostenible que justifiqui que l'activitat no genera més viatges que els estipulats per l'ús industrial pel Decret regulador dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada vigent. Aquesta justificació ha de ser raonada, i aportada les dades pròpies de l'activitat, a part dels valors estàndars fixats pel decret de mobilitat.*
- (7) *Pel què fa a l'ús de comerç singular, s'admeten les categories d'establiments comercials (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> de superfície de venda SV).*
- (8) *No s'admeten les activitats de l'ús sanitari-assistencial que requereixin allotjament.*
- (9) *L'aforament dels centres de culte, serà d'un màxim de 500 persones.*
- (10) *Es manté la limitació relativa a les ubicacions concretes on s'admet l'ús que fa la MPG-123.*
- (11) *Les activitats dels usos establerts com a complementaris de: comerç singular, restauració i taller de reparació de vehicles seran admesos com a activitat integrada dels usos industrials i tecnològic i en cap cas podran superar el 25% de la superfície d'aquests.*



(NB) 9. *Inadmissió d'activitats:*

*No s'admeten les activitats afectades pel règim d'autorització ambiental de la Llei de Prevenció i Control Ambiental de les activitats o tramitació que la substitueixi, ni per la normativa sectorial que sigui vigent.*

(NB) 10 *La regulació dels usos s'entendrà referida a la totalitat de la unitat d'ordenació.*

*S'admet una distribució dels usos compatibles que no sigui uniforme a les diferents parcel·les urbanístiques que conformin una unitat d'ordenació, sempre i quan s'aporti un acord entre els diferents propietaris sobre la distribució dels usos compatibles. El repartiment des usos haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat.*

S'adjunta a continuació un quadre comparatiu dels usos admesos respecte del planejament vigent.

Plànolament Vigent MPG-80 i MPG-123		Limitacions del usos
<b>Relació d'usos</b>	Indústria agrupada	
<b>Usos compatibles</b>	Indústria urbana Indústria artesanal Tecnològic Magatzem	limitat a 3 àmbits
<b>Usos compatibles</b>	limitació	
<b>limitats en conjunt al</b>	33% volum Oficines i serveis	
<b>33% volum edf parcel</b>	33% volum Taller de reparació de vehicles	sup Màx 1.000 m <sup>2</sup>
	33% volum Esportiu	
	25% volum Serveis funeraris	
	10% volum Comerç singular	
	10% volum Restauració	màx. 2.500 m <sup>2</sup> sv PEC / MEC / GEC
	10% volum Religios	Afor. Màx 150 pers
		Afor. Màx 500 pers
<b>Usos complementaris</b>	Serveis tècnics i mediambientals Magatzem Aparcament Oficines i serveis Comerç singular (Màx25%) Restauració (Màx25%) Taller de reparació de vehicles	
<b>Usos incompatibles</b>	Comerç Unihabitatge Plurihabitatge Hotel Recreatiu Indústria separada Estació de serveis	

Usos i regulació normativa de nova implantació a la MPG-80

Proposta MPG-132		Limitacions del usos	Estudi mobilitat sostenible (EMS)	Subíndex
<b>Relació d'usos</b>	Indústria agrupada			
<b>Usos compatibles</b>	Indústria artesanal Indústria urbana Tecnològic			(1)
<b>Usos compatibles</b>	Comerç singular			(1)
<b>femb la limitació de ser minoritari respecte als dominants)</b>	Oficines i serveis Restauració Recreatiu Magatzem	màx. 2.500 m <sup>2</sup> sv Afor. Màx. 150 pers. Afor. Màx. 150 PPS. (segons MPG-127)		(2) (3) (4) (2) (3) (5) (2) (3) (6)
	<b>Taller de reparació de vehicles</b>	Dipòsit/emmagatzema (ge (no logístic))		(2) (3)
<b>Us complementari obligatori</b>	Educatiu Sanitari-assistencial Esportiu Cultural Associatiu Religiós Serveis urbans Serveis funeraris Aparcament	Sense allotjament		(2) (3) (2) (3) (8) (2) (3) (2) (3) (2) (3) (2) (3) (9) (2) (3) (2) (3) (10)
<b>Usos complementari</b>	Serveis tècnics i mediambientals Magatzem Oficines i serveis Comerç singular Restauració Taller de reparació de vehicles			(6) (11) (11) (11)
<b>Usos incompatibles</b>	Plurihabitatge Unihabitatge Comerç Hotel Indústria separada Estació de serveis			

Usos i regulació normativa de nova implantació a la MPG-132

- (1) Les activitats dels usos compatibles d'indústria artesanal, indústria urbana i tecnològic s'admeten sense limitacions.
- (2) Les activitats dels usos compatibles hauran de ser minoritàries respecte de l'ús dominant, amb excepció de les activitats dels usos indicats al punt (1).
- (3) Per la implantació de les activitats adscrites a aquests usos caldrà presentar un estudi de mobilitat que justifiqui i garanteixi que amb la seva implantació, la totalitat de les activitats implantades a la unitat d'ordenació no superen el nombre màxim de valges previst per l'EAMG de la MPG-80, i que la seva implantació no impossibilitarà la implantació de l'ús dominant.  
En el cas que prèviament a la implantació de l'activitat s'hagi tramitat una concreció de volums o un pla de millora urbana que ja prevegi la implantació de l'ús corresponent i ja contingui l'estudi de mobilitat sostenible.
- (4) L'atorament màxim per les activitats de restauració es limita a 150 persones.
- (5) L'ús recreatiu s'admet només en la modalitat de sub-ús recreatiu d'oci.  
L'atorament màxim per les activitats adscrites a l'ús recreatiu (sub-ús d'oci) es limita a 150 persones. L'atorament admes per cada emplaçament concret està subjecte a la regulació de la MPG-127.
- (6) L'ús de magatzem admes com a ús compatible i complementari s'entén com aquelles instal·lacions destinades al dipòsit i emmagatzematge de mercaderies, sense que aquestes estiguin sotmeses a cap procés de transformació, ni cap procés de ruptura de càrrega. No s'admeten activitats logístiques, ni de paqueteria ni de cross-docking o similar. No s'admetran magatzems a cel obert.
- Les activitats adscrites a l'ús de magatzem que s'implantïn com a ús compatible hauran d'aportar un estudi de la mobilitat sostenible que justifiqui que l'activitat no genera més valges que els estipulats per l'ús industrial pel Decret regulador dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada vinent. Aquesta justificació ha de ser raonada, i apropiada les dades pròpies de l'activitat, a part dels valors estàndards fixats pel decret de mobilitat.
- (7) Pel que fa a l'ús de comerç singular, s'admeten les categories d'establiments comercials (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> de superfície de venda SV).
- (8) No s'admeten les activitats de l'ús sanitari-assistencial que requereixin allotjament.
- (9) L'atorament dels centres de culte, serà d'un màxim de 500 persones.
- (10) Es mantindrà la limitació relativa a les ubicacions concretes on s'admet l'ús que estableix la MPG-123.
- (11) Les activitats dels usos establiments com a complementaris de: comerç singular, restauració i taller de reparació de vehicles seran admeses com a activitat integrada dels usos industrials i tecnològic i en cap cas podran superar el 25% de la superfície d'aquests.

L'increment previst del percentatge admès dels usos compatibles no suposa un increment d'aprofitament atès que no es modifica l'ús global industrial, i es garanteix que l'ús dominant sigui majoritari i no s'impossibiliti la seva implantació.

S'eliminen les consideracions particulars referides al centre d'empreses.

Amb la proposta feta, els usos compatibles han de ser minoritaris respecte de l'ús principal, de manera que es garanteix que no es modifica l'ús global industrial. En aquest sentit es pot afirmar que la regulació proposada no produeix cap transformació global dels usos, i per tant no hi ha increment de l'aprofitament. L'única excepció a aquest punt és en el cas dels usos: d'indústria artesanal, indústria urbana i tecnològica, els quals, en el planejament vigent ja s'admetien sense limitacions, i de fet són usos industrials.

#### Nombre màxim d'establiments admesos

Pel que fa al possible increment del nombre màxim d'establiments admesos, el primer punt a valorar és si això comporta, d'acord amb el TRLUC, increments en les reserves de sistemes i si comporta deures de cessió d'aprofitament. Aquesta modificació de pla, atès el seu caràcter instrumental, no hauria d'incorporar modificacions que suposessin increments d'aprofitament.

En la tramitació de la MPG-80, es va fer una consulta a la Comissió d'urbanisme respecte aquest punt. I en la resposta de la CTUB (29 de gener de 2014), es va indicar que pels instruments aprovats inicialment amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 3/2012, l'augment de la intensitat de l'ús industrial en sòl urbà consolidat sense increment de sostre no està subjecte a cap exigència legal d'incrementar les reserves per a sistemes i els propietaris no tenen el deure de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic. El redactat de la llei, en aquest punt no ha variat, i per tant, entenem que la situació és la mateixa.

En la regulació vigent hi ha dos aspectes que incideixen en la intensitat dels usos: la limitació del nombre màxim d'establiments, i la dimensió mínima d'aquests.

La regulació de la dimensió mínima de l'establiment a la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) està en els mateixos paràmetres i és coherent amb les altres zones industrials de la ciutat. Per tant es considera que en termes globals, la dimensió mínima prevista de 300 m<sup>2</sup> és suficient.

I pel que fa al nombre màxim d'establiments, la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) sí que té una restricció més important que la resta de qualificacions industrials. En qualsevol cas, en termes globals també es considera que la regulació és correcta, i pels casos puntuals en què calgui revisar aquest punt, es podrà tramitar el Pla de millora urbana corresponent.

#### Elements protegits pel Pla especial de patrimoni

La volumetria dels elements protegits pel Pla especial de patrimoni prevaldrà per sobre de les condicions de la zona industrial del Ripoll (clau 6-1).

A nivell normatiu es concreta que es reconeixerà tant el sostre com el volum dels elements protegits.

També sembla oportú, amb aquesta modificació deixar sense efecte la Disposició Addicional Segona, de Protecció de béns patrimonials, de la MPG-80. La MPG-80 va incorporar recomanacions dels informes sectorials emesos pel Departament de Cultura, un en primera aprovació inicial del document i l'altre en la segona aprovació inicial.

Els informes emesos pel Departament de Cultura en la tramitació de la MPG-80 són favorables, i es recomana la incorporació de les següents consideracions (les quals es corresponen íntegrament amb el contingut de la DA 2a de la MPG-80):

*a. En quant a l'àmbit UA-R2b, atès que coincideix la seva delimitació amb l'àmbit de l'entorn de protecció del monument del Molí Mornau, d'acord amb la Llei 9/93 del Patrimoni cultural Català, qualsevol projecte d'urbanització, intervenció o actuació en l'esmentat entorn de protecció del monument ha de contemplar que el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions proposades no poden alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del monument, valoració que es realitzarà per part de la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Barcelona de manera preceptiva i vinculant.*

*b. Pel que fa al resta dels àmbits de la present modificació i que continguin qualsevol element patrimonial inclòs en el PEP[BAMAS], caldrà l'emissió d'un informe del Departament de cultura per tal de la valorar la interacció entre proposta i element protegit.*

*c. Pel que fa als elements del patrimoni arqueològic la redacció resultant de la modificació que es proposa haurà de recollir que qualsevol intervenció dirigida a la conservació i restauració d'aquests béns es requerirà, de manera prèvia, l'estudi arqueològic i l'aixecament tipogràfic, prohibint-se l'enderroc de l'element.*

El punt a) estableix que les intervencions a l'entorn del Molí Mornau estaran subjectes a la valoració per part de la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Barcelona, de manera preceptiva i vinculant. Atesa la catalogació del Molí Mornau i el seu entorn, que tenen la consideració de BCIN, ja queden subjectes a aquesta consideració d'acord amb la Llei de Patrimoni Cultural Català vigent.

Pel què fa al punt c), les condicions recollides en relació amb el patrimoni arqueològic, també es corresponen amb el que estableix la Llei de Patrimoni Cultural Català, i per tant, resulten redundants.

I en relació amb el punt b), el fet que s'obligui a sol·licitar un informe per qualsevol proposta que es presenti per algun àmbit que contingui elements protegits d'acord amb el PEPBAMAS, cal indicar que tant el Pla especial de protecció de patrimoni vigent (PEPBAMAS), com el Pla especial de protecció de patrimoni que s'està tramitant actualment (PEPS), ja contemplen els mecanismes per supervisar les intervencions que es duen a terme en àmbits amb elements protegits. Exigir que per qualsevol intervenció en aquests àmbits calgui sol·licitar informe del Departament de Cultura atès que els béns tenen la consideració de BCIL o BPU, segons el cas concret, llevat del cas del Molí d'en Mornau abans esmentat on les intervencions han de ser autoritzades pel Departament de Cultura prèviament a la concessió de la llicència municipal — com s'ha explicat anteriorment—, excedeix el què estableixen tant el pla especial de protecció vigent com el que està en tramitació, el control de les disposicions dels quals sobre aquest béns és competència municipal en la tramitació de la llicència d'obres corresponent, d'acord amb el que estableix la Llei de Patrimoni Cultural Català. Això a més, imposa condicions més restrictives als elements protegits que es troben en l'àmbit del Ripoll que no pas els de la resta de la ciutat. Els elements patrimonials de l'àmbit del Ripoll ja es troben recollits al Pla especial de protecció vigent (també en el document que s'està tramitant), i conseqüentment en el marc de la tramitació d'aquests documents, ja han estat considerats.

Per tot l'indicat, sembla adequat no mantenir les condicions relatives a la protecció del patrimoni de la Disposició Addicional Segona de la MPG-80, atès que això no disminueix les garanties relatives a la protecció d'aquests elements.

### Previsió mínima de places d'aparcament

Amb l'admissió de nous usos compatibles, ja sigui els que admet aquest document, o els que va introduir la MPG-80, es fa necessari revisar la regulació de la previsió de places d'aparcament. El context del Ripoll és diferent de la resta de la ciutat, i la regulació vigent (ja sigui pel PGMOS o per la OMRE), que exigeixen de la previsió de places d'aparcament per determinades superfícies o aforaments, no sembla que tingui sentit.

La MPG-80 ja va incloure una regulació específica per l'ús religiós, atès que el PGMOS (i la OMRE també) fixaven una exempció de places fins a una superfície mínima. També va incorporar una regulació particular per l'ús de comerç singular. Pels usos de restauració i esportiu, que també incorporava de nou, no va recollir cap regulació específica. En aquests dos casos, el PGMOS estableix un rati en funció de l'aforament sense exempció per motiu d'un nombre mínim de persones, i en aquest aspecte, segurament es va considerar que no calia modificar res. Ara bé, el que sembla discordant aquí, és que la OMRE, que es d'aprovació més recent que el PGMOS, si que estableix per aquests dos usos, una exempció fins a un nombre mínim de persones.

L'ús de serveis funeraris, definit de nou per la MPG-123, incorpora la seva regulació específica en la mateixa MPG-123, i per tant, ja ha estat estudiat en base a la mobilitat que genera.

Per tot l'indicat, es creu oportú amb aquesta modificació de pla, modificar l'article 62 de la MPG-80, de Regulació específica en l'ús d'aparcament (i que en aquesta modificació fusiona l'article 58 i el 62 de la MPG-5 en un únic article 62), a fi d'eliminar els casos d'exempció per motiu de superfície o de nombre de persones.

En aquest sentit, a nivell normatiu, s'estableix:

- Per l'ús industrial, es manté la regulació de la MPG-5 (es manté amb la MPG-80).
- Per l'ús tecnològic, s'aplicarà la previsió mínima de places d'aparcament corresponent a l'ús industrial.
- Per l'ús religiós i el de comerç singular, es manté la regulació vigent de la MPG-80.
- Per l'ús de serveis funeraris, es manté la regulació vigent de la MPG-123.
- Per l'ús sanitari-assistencial (sense allotjament) s'estableix 1 plaça c/ 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda. Entenem en aquest punt, que l'ús esportiu, o de centres cívics es pot assimilar.
- Per la resta d'usos admesos, la previsió mínima de places d'aparcament serà la prevista pel Pla general, a l'article 165, sense l'exempció per superfície o aforament mínim.

La regulació proposada es recull a la versió donada per l'article 62 de la MPG-80 (en l'article 19 d'aquesta normativa).

A continuació s'adjunta una taula amb la regulació vigent i la proposada:

Regulació urbanística apartament		PMG-5	MPG-80	MPG-123	MPG-132
Ús urbanístic	Industrial	OMRE 1 pl c/ 200 m <sup>2</sup> sup. constr. o fracció	MPG-5 _Irs 6.000_ 1 pl c/ 100 m <sup>2</sup> sol ocupat per edif. _ resta sup. _ 1 pl c/ 200 m <sup>2</sup> sol ocupat per edif.	MPG-123	MPG-132
Tecnològic					igual que l'ús industrial
Serveis urbans					
Serveis funeraris					
Oficines i serveis					
Comerç singular					1 pl c/4 seients sala cerimònies 8 pl c/2 primeres sales de vetlla 4 pl c/ sala de vetlla a partir de les següents
Restauració					1 pl c/ 60 m <sup>2</sup> sup. constr. o fracció
Esportiu					
Religiós (500 p)					1 pl /10 persones o fracció
Taller de rep. Vehicles					1 pl c/ 15 persones o fracció
Magatzem					
Educatiu					
Sanitari-assistencial (sense internament)					
Cultural					
A associatiu					
Recreatiu (oci)					
Hoteler					

ZONA 6-1 i ZONA 4-2 (en cas que l'ús sigui admès per la regulació de la zona)

## Estudi d'impacte en l'entorn i normativa d'integració ambiental en l'entorn del Ripoll

A fi de revisar millor aquesta normativa s'ha dut a terme un informe ambiental de l'àmbit del riu.

De les conclusions de l'informe ambiental, i vistes les consideracions fetes en relació amb les mesures per prevenir, reduir i corregir els efectes negatius rellevants en el medi ambient, així com l'enfoc global que planteja, apreciem que és convenient modificar aquesta normativa d'integració. El document ambiental elaborat, treballa amb una visió de l'entorn del Ripoll molt més encarada a la integració ambiental i ecològica, i no pas purament paisatgística. El paisatge de fet, s'entén que acaba essent el resultat.

El document ambiental proposa una aproximació a la integració en l'entorn diferent del plantejament de la normativa vigent. Es planteja que el desenvolupament dels espais lliures, inclòs el verd privat, s'ha de fer de manera que fomenti la millora de la biodiversitat i la seva funcionalitat. Es proposa afavorir la connectivitat i permeabilitat ecològica, entesa com la qualitat dels espais que possibilita o facilita els moviments ecològics a través seu, i que tot el projecte de l'espai lliure i la seva posterior gestió es fomentarà en Solucions basades en la natura "NBS".

Tot plegat també porta a replantejar el propi títol de la normativa. Fins ara es parlava d'integració paisatgística, però el concepte plantejat sembla més ampli, no té voluntat de quedar-se només a nivell de paisatge, sinó que busca una integració ecològica i ambiental. El paisatge ha de ser que resulti de l'aplicació d'aquestes mesures.

A nivell de la normativa això es concreta en l'ajust d'alguns dels punts, tal i com s'especifica a continuació:

- Es modifica, en el punt 1 de verd privat sense aprofitament, el requeriment relatiu als talussos, indicant que s'aplicaran tècniques de bioenginyeria per estabilitzar-lo.
- Es modifica el punt 2 de tractaments dels espais lliures.

S'amplia la franja d'enjardinament perimetral fixant el mínim en 2 m. La normativa vigent preveia una franja de 1 m, però el document ambiental incorpora el fet que els espais verds haurien de ser biodiversos, formats per composicions multi-estrat (arbres, arbustos, herbàcies..), i sembla que per poder desenvolupar un espai més complex cap ampliar la dimensió d'aquesta franja.

També s'estableix que es prioritzarà la formació d'apantallaments visuals amb vegetació en aquesta franja perimetral a fi de minimitzar l'impacte visual de les edificacions a l'entorn del parc fluvial.

- També en relació amb els talussos, en el punt 2 de tractament dels espais lliures, es determina que sempre que sigui possible, el pendent màxim de 3H:2V per garantir-ne l'estabilitat al llarg del temps.
- S'estableix que es mantingui la màxima superfície de sòl permeable, que afavoreixi la infiltració de l'aigua en el sòl, i que s'implementin sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) de recollida i infiltració d'aigües de pluja.
- També cal prendre en consideració criteris d'estalvi d'aigua (fonts ornamentals, sistemes de reg)
- Les zones de verd hauran de compondre d'espècies autòctones, evitar les espècies amb comportament invasor, i utilitzar espècies vegetals ben adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona i del tipus de sòl.
- S'estableix que els espais de verd siguin biodiversos i que es plantegin de manera que es maximitzi la complexitat estructural dels hàbitats, mitjançant composicions multi-estrat



(amb més d'un estat de vegetació: arbres, arbustos, herbàcies, lianes...). També s'estableix que es combinin diverses espècies, i que es prioritzï l'agrupació d'arbres abans que les alineacions.

- S'estableix que les zones d'aparcament s'han d'integrar paisatgísticament en l'entorn. S'hi prioritzaran les superfícies de sòl permeable, i es disposaran alineacions d'arbrat planifoli de fulla caduca combinades amb algunes espècies de fulla perenne.
- S'elimina la condició que hi havia fixada per la qual les cobertes dels edificis serien preferiblement inclinades i de tipus seriat. Aquesta condició és coherent amb la tipologia tradicional de l'entorn del Ripoll, però és una característica que en les darreres construccions que s'han fet, no s'ha implantat. La tendència de les darreres construccions ha sigut a fer cobertes planes. I d'altra banda aquesta condició, no sempre és compatible amb la implantació d'instal·lacions de plaques solars.
- També s'estableix que la instal·lació de panells fotovoltaics i/o d'energia solar tèrmica ha de minimitzar el seu impacte visual, que s'han de situar ben agrupats i ordenats, han de ser el mínim de reflectants possible, i eficients de manera que es redueixin al màxim les superfícies de captació.

En cap cas la superfície de les instal·lacions de panells fotovoltaics serà superior a la necessària per cobrir la demanda real de l'activitat.

- S'incorpora la prescripció de fer xarxes d'aigües pluvials i residuals separatives, i que es prevegin sistemes per l'ús i aprofitament d'aigües pluvials.
- També s'estableix que les implantacions tant industrials com terciàries siguin al màxim d'autosostenibles energèticament, a partir de la reducció de la demanda energètica i l'aprofitament de recursos energètics locals. Pels sistemes de climatització es prioritzaran les energies renovable.
- Caldrà garantir una bona integració paisatgística en l'entorn, i que tingui el mínim impacte possible, i aquests efectes s'hauran de presentar imatges renderitzades que ho justifiquin.
- S'incorporen també condicions relatives a l'execució de les obres. Caldrà conservar els conjunts arbrats i masses de vegetació amb especial valor, i en cas necessari es traslladaran en altres indrets del projecte, integrats ecològic i paisatgísticament. També es realitzarà una inspecció faunística per part d'un equip especialitzat, i els individus afectats seran traslladats fora de la zona d'obres. També s'evitarà el dessecament o l'afectació de basses permanents o temporals que puguin acollir amfibis.

A banda dels punts indicats, és d'obligat compliment tota la normativa sectorial que sigui d'aplicació, així com les ordenances municipals vigents.

S'adjunta també en aquesta modificació de pla un document de guia de criteris ambientals, on es recullen recomanacions i aclariments dels conceptes recollits.

També esmentar que aquesta normativa, en la MPG-5, formava part de la regulació de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), però després, també es considerava d'aplicació a la clau 4-2. Creiem oportú treure la regulació de la Normativa d'integració ambiental en l'entorn del Ripoll de la regulació de la clau 6-1, i tant aquest punt com la regulació de l'Estudi d'impacte en l'entorn, queden recollits en un capítol específic de la normativa d'aquesta modificació de pla.

També es considera oportú establir que l'Estudi d'impacte en l'entorn sigui preceptiu per les unitats d'ordenació qualificades de Sistema d'infraestructures de serveis tècnics (clau b-1).

### Servituds aeronàutiques

Part de l'àmbit del Ripoll està afectat per les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell.

A la normativa, s'actualitza la regulació normativa de les servituds aeronàutiques continguda a la MPG-80.

#### 2.3.2.2 Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2)

La regulació de la zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (4-2) també presenta alguna disfunció.

#### Aprofitament urbanístic

L'aprofitament urbanístic d'aquesta zona també està definida en volum. Concretament s'estableix que el volum màxim edificable serà la pròpia edificació d'interès patrimonial.

En aquest punt es planteja el mateix dubte que amb la zona 6-1, i és el fet que el volum és un paràmetre que no pot definir l'aprofitament. Aquest només el podem valorar amb sostre màxim. Per tant, amb aquesta modificació també es planteja introduir el paràmetre d'aprofitament, i establir que l'edificabilitat màxima sigui la pròpia de l'edificació catalogada.

També es manté, com ja havia fixat la MPG-5, que sempre que estigui justificat per la recuperació del bé patrimonial s'admetrà un increment de sostre, i que s'avaluarà en cada cas que sigui compatible amb l'element catalogat.

El paràmetre del volum màxim edificable també es mantindrà, ateses les característiques de les edificacions protegides, i dels aspectes que protegeix el Pla especial de protecció de patrimoni.

El PGMOS només defineix tres unitats d'ordenació qualificades com a zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2): el Molí Mornau, el Molí Torrella i el Molí de les Tres Creus.

El Molí Mornau està subjecte a protecció integral. Atès que la delimitació del polígon d'actuació coincideix amb l'àmbit de l'entorn de protecció del monument del Molí Mornau, d'acord amb la Llei 9/93 del Patrimoni cultural Català, qualsevol projecte d'urbanització, intervenció o actuació en l'esmentat entorn de protecció del monument ha de contemplar que el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions proposades no poden alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del monument, valoració que es realitzarà per part de la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Barcelona de manera preceptiva i vinculant.

El Molí Torrella està subjecte a protecció parcial. I la fitxa de protecció de la segona aprovació inicial del PEPS (PE-131), preveu que es puguin fer ampliacions amb cossos d'edificació d'obra nova, d'acord amb el planejament urbanístic. En aquest cas per tant, el paràmetre d'edificabilitat màxima, amb l'excepció que es podran fer ampliacions de sostre sempre que estigui justificat i no malmeti l'element protegit, és coherent amb l'establert a la fitxa de protecció.

El Molí de les Tres Creus està subjecte a protecció documental, i a l'espera que es completi l'estudi patrimonial, que determinarà el valor de l'element protegit. D'aquest cas es planeja un dubte respecte la regulació vigent. Tant la definició de la zona com el paràmetre de volum màxim construïble vigent estan referits a "*l'edificació amb interès patrimonial*". Però de l'informe patrimonial presentat, es podria arribar a la conclusió que no tot l'edifici té interès patrimonial, i això generaria el dubte de quin és el volum màxim admès, i de fet s'entraria en contradicció amb la pròpia definició de la zona. Per resoldre aquesta situació, s'ha optat per modificar la definició de la zona, continguda a l'article 44 de la MPG-5, i referir-la a "*les edificacions existents incloses en el Pla especial de protecció de patrimoni vigent*". Aquesta mateixa apreciació s'ha traslladat a

la definició del sostre i del volum màxim. Així, malgrat alguna part de l'edifici no tingués interès patrimonial, el sostre i volums màxim seran els de l'edificació catalogada.

De la normativa vigent, a l'article 47 de la MPG-5, els punts 3 i 4 han quedat obsolets atès que els edificis d'interès patrimonial als quals fa referència, i que estan recollits en el catàleg d'elements patrimonials de la MPG-5, ja estan recollits al PEPBAMAS.

### Condicions d'ús

En relació amb les condicions d'ús, en el llistat d'usos compatibles admesos hi ha la majoria d'usos dotacionals, amb l'excepció de l'ús sanitari-assistencial i l'ús religiós. D'altra banda, en la tramitació de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació dels usos: recreatiu i habitatge d'ús turístic (MPG-127) s'ha proposat l'admissió per la zona 4-2, del sub-ús recreatiu d'oci. D'acord amb el redactat de la MPG-127, el Ripoll quedaria englobat en la zona definida com a B, i l'aforament màxim admès seria de 150 persones. Per tant, aquesta modificació de pla també l'incorpora ja en la definició de les condicions d'ús de la zona.

Del procés de la consulta prèvia, hi ha hagut alguna aportació que sol·licitava la revisió dels usos admesos per la zona 4-2.

De la revisió feta, s'ha constatat que d'entre els usos compatibles admesos en la regulació vigent hi ha l'ús d'indústria agrupada i indústria urbana, i en canvi no s'hi admet l'ús d'indústria artesanal. Aquest ús en canvi, és molt més innocu que la resta d'usos industrials admesos, i sembla adequat amb les característiques dels àmbits qualificats de zona 4-2. En aquest sentit, entenem que la seva admissió no suposa cap canvi substancial respecte el planejament vigent.

El comerç singular també és un ús que el planejament vigent no admet. En canvi, atesa la definició de l'ús, i les activitats que engloba, i vist que es proposa admetre'l a la zona 6-1 (amb les limitacions que s'hi estableixen), també es considera adequat admetre'l a la zona 4-2, amb la limitació que la superfície de venda no superi els 2.500 m<sup>2</sup>. Aquest ús, d'altra banda, és un ús terciari, i per tant, entenem que adequat i compatible per aquesta zona general terciària.

I pel què fa als usos dotacionals, sembla que dels usos admesos, únicament hi falta l'ús sanitari assistencial. Aquest ús és un ús dotacional, i com a tal es pot considerar molt similar a la resta d'usos dotacionals ja admesos per la legislació vigent. L'única apreciació, és que vistes les característiques de les zones 4-2 i de l'ús pròpiament, es limita a activitats sense internament. Valorar si és oportú o no admetre l'internament, potser hauria de ser més propi d'una segona modificació de pla que pugui valorar la possibilitat de fer algunes transformacions a l'àmbit del Ripoll.

Per tant, resumint, aquesta modificació de pla incorpora els usos d'indústria artesanal, comerç singular, sanitari-assistencial (sense internament) com a usos compatibles.

Planejament vigent MPG-80 + MPG-123	
Relació d'usos	limitacions del usos
Us dominant	Oficines i serveis Restauració
Usos compatibles	Indústria agrupada Indústria urbana Tecnològic Hoteler Educatiu Esportiu Cultural Associatiu Serveis urbans
Us complementari obligatori	Aparcament
Usos complementaris	Serveis tècnics i mediambientals
Usos incompatibles	Unihabitatge Plurihabitatge Comerç singular (*) Recreatiu Indústria artesanal Indústria separada Magatzem Taller de reparació de vehicles Estació de servei
(*) Els usos de comerç singular seran admesos en les categories de petit, mitjà i gran establiment (PEC/MEC/GEC) com a activitat integrada a l'activitat principal.	

Proposta MPG-132	
Relació d'usos	limitacions del usos
Us dominant	Oficines i serveis Restauració
Usos compatibles	<b>Indústria artesanal</b> Indústria agrupada Indústria urbana <b>Comerç singular</b> PEC/MEC/GEC màx. 2.500 m <sup>2</sup> sv Tecnològic Hoteler Educatiu Esportiu Cultural Associatiu Serveis urbans <b>Sanitari-assistencial</b> sense allotjament <b>Recreatiu</b> Sub-ús recreatiu oci Afor. Màx. 150 pers. (i segons MPG-127)
Us complementari obligatori	Aparcament
Usos complementaris	Serveis tècnics i mediambientals
Usos incompatibles	Unihabitatge Plurihabitatge Indústria separada Magatzem Taller de reparació de vehicles Establiment de servei

### Previsió mínima de places d'aparcament

També és pertinent fer una reflexió o revisió de la previsió mínima de places d'aparcament. De l'anàlisi fet, sobretot en el marc de la regulació de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) apreciem que la regulació vigent en relació a la previsió de places d'aparcament està pensada per un context molt urbà, que no es correspon amb la realitat de l'àmbit del riu. Per la zona 6-1 s'ha considerat oportú, amb la incorporació dels usos compatibles revisar la regulació a fi d'eliminar les exempcions de places d'aparcament per determinades superfícies o aforaments. Aquest criteri també s'hauria d'aplicar per la zona 4-2.

En aquest sentit, es pot considerar vàlid el quadre de proposta incorporat al punt 2.3.2.1 Previsió mínima de places d'aparcament.

Es modifica l'article 48 de la MPG-5 (article 23 d'aquesta modificació de pla), i s'hi incorpora la regulació relativa a la previsió de places mínimes d'aparcament.

### Altres consideracions

I finalment, en relació amb la unitat d'ordenació del Molí de les Tres Creus, també són pertinents les consideracions fetes en relació amb Distància de separació a la carretera BV-2432 al punt 2.3.2.1.

La normativa del document també aclareix la consideració de Norma bàsica (NB) o complementària (NC) de cadascun dels articles que conformen la regulació de la zona 4-2, atès que en el planejament vigent (MPG-5) no està especificat.

Pel què fa a l'aprofitament, per tant, els canvis que incorpora aquesta modificació de pla per la Zona terciària en edificacions patrimonial (clau 4-2), considerem que no suposen cap transformació global d'ús respecte el planejament vigent, atès que tots els usos són similars als vigents, i per tant tampoc es produeix cap increment d'aprofitament.

### 2.3.2.3 Encaix i implicacions en el marc normatiu vigent

La regulació proposada en aquesta modificació de pla té afectacions a les diverses figures de planejament que regulen o han anat regulant l'àmbit del Ripoll. En aquest sentit, s'ha procedit a fer un esquema d'aquestes regulacions, a fi de veure la situació en la que queda cadascuna de les figures de planejament.

- Del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (PGMOS) (DOGC, 7.01.1994) i text refós del PGMOS (MPG-8-TR)

De les qualificacions vigents per les zones d'aprofitament privat de l'àmbit del Ripoll, el Pla general, en la seva versió donada per la MPG-8-TR, únicament contemplava la regulació per la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1). La Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2) va ser introduïda per la MPG-5.

Els articles que regulaven la zona 6-1 al Pla general són els continguts al Títol V, Capítol Setè, Secció Segona, i van de l'article 486 a l'article 494.

La MPG-5, amb la seva aprovació, va definir de nou la regulació per la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1). Específicament la MPG-5, no va modificar els articles del Pla general que regulaven la clau 6-1. La regulació proposada per la MPG-5, es troba recollida al Títol III, Capítol Segon de la MPG5, en els articles que van del 52 al 63. Complementàriament, l'article 4 del Títol I del document, també fa referència a la zona 6-1.

L'equivalència amb l'articulat del Pla general, seria la següent:

PGMOS (MPG-8-TR)		MPG-5	
		Títol I Disposicions comuns	
		Capítol Primer Disposicions de caràcter general	
			Art. 4 Estudi d'impacte en l'entorn
Títol V	Regulació del sòl urbà		
Capítol Setè	Regulació de la zona general industrial amb espais oberts (clau 6)	Títol III	Regulació de les zones
Secció Segona	Zona industrial del Ripoll (clau 6-1)	Capítol Segon	Regulació de la zona industrial del Ripoll (clau 6-1)
	Art. 486 Definició		Art. 52 Definició
	Art. 487 Regulació de l'ordenació		Art. 53 Regulació de l'ordenació
	Art. 488 Edificabilitat		Art. 54 Volum màxim construït
	Art. 489 Unitat mínima d'ordenació		Art. 55 Unitat mínima d'ordenació
	Art. 490 Condicions de la parcel·la		Art. 56 Condicions de la parcel·la
	Art. 491 Condicions de l'ordenació i de l'edificació		Art. 57 Condicions d'ordenació de l'edificació
			Art. 58 Previsió de places d'aparcament
			Art. 59 Sòls lliures d'edificació
	Art. 492 Condicions dels sòls lliures d'edificació		Art. 60 Condicons dels sòls lliures d'edificació
	Art. 493 Condicions d'ús		Art. 61 Condicions d'ús
	Art. 494 Regulació específica dels usos		Art. 62 Regulació específica dels usos i activitats
			Art. 63 Normativa d'integració en el paisatge del Ripoll

- De la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació a l'àmbit del Ripoll (MPG-5).

Aquesta modificació és molt extensa i té un abast molt ampli, des de zones d'aprofitament privat a sistemes.

Com a resultat de la tramitació d'aquesta modificació, i de l'aprovació prèvia de la MPG-80 (i posteriorment la MGP-123), els articles que conformen el Capítol Segon, de Regulació de la zona industrial del Ripoll (clau 6-1) del Títol III Regulació de les zones de la MPG-5, queden tots sense efecte.

També queden sense efecte alguns dels articles que conformen el Capítol Primer, de Regulació de la zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2) del Títol III de la normativa de la MPG-5.

Del Títol I, es deixen sense efecte l'article 4, d'Estudi d'impacte en l'entorn, que es veu modificat per l'article 27 de la normativa de la MPG-132.

En relació a l'article 5 de la MPG-5, que defineix el concepte de Volum màxim construït, tot i que en la nova regulació prevista per les claus 4-2 i 6-1, aquest paràmetre ja no és el definidor de l'aprofitament, si que es considera oportú mantenir-lo vigent atès que el paràmetre de volum màxim continua essent un paràmetre regulador de l'ordenació en les dues zones esmentades, i aquest concepte no està recollit al Pla general.

- Text refós de la modificació puntual del PGMOS de Sabadell a l'àmbit industrial del riu Ripoll (MPG-80)

De la normativa d'aquest document, exceptuant l'article 1 (Àmbit d'aplicació), 2 (Contingut) i 3 (Interpretació de la normativa), amb la normativa proposada per la MPG-132, queda vigent l'article 8, que fa referència al sòl qualificat de Sistema d'infraestructures de serveis tècnics (clau b-1) situat a la cruïlla entra la crta. de Torroreumeu i el camí del Ripoll. Per aquesta unitat d'ordenació s'estableix una reserva destinada de manera obligada a l'ús viari, de 2.500 m<sup>2</sup> de superfície, es prohibeix la creació de nous accessos directes des de la crta. BV-2432 de les noves edificacions que es puguin construir, així com condicions relatives a la implantació d'una estació de subministrament de carburants i prestació de serveis a la xarxa viària, en cas que en un futur aquest ús, finalment hi fós admès amb la tramitació de les modificacions de normativa corresponents.

L'article 9 relatiu als béns protegits, també queda vigent. Aquest article es preveu deixar sense efecte amb la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per possibilitar l'ordenació volumètrica de determinats béns arquitectònics protegits pel PEPS (MPG-122) (que es troba en tramitació). El contingut d'aquest article, de manera més general i no només per la zona industrial del Ripoll (clau 6-1), es trobaria recollit a la modificació que la MPG-122, en la versió que aquesta dona per l'article 99 de les NU del PGMOS, en la versió donada per la MPG-118. La MPG-122 proposa incorporar un punt 7 al redactat de l'article 99 Volum de l'edificació, que reconeix com a normatius els paràmetres del propi edifici protegit que derivin de les seves proteccions, quan els paràmetres establerts pel PGMOS entrin en contradicció amb la protecció atorgada pel PEPS.

També quedarà vigent la Disposició derogatòria de la MPG-80, que deixa sense efecte la Disposició Transitòria Cinquena de la MPG-5, en tant que són d'aplicació les determinacions del Pla especial del Patrimoni de Sabadell PEP[BAMAS] i les seves modificacions, així com l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG), i la resta de documents que conformen el document.

- Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació de l'ús de serveis funeraris (MPG-123)

Queda sense efecte l'article 10 de la MPG-123, que modificava el punt 2 de l'article 493 del PGMOS relatiu a les condicions d'ús de la zona industrial del Ripoll (clau 6-1).

S'adjunta un quadre resum de l'evolució de la planificació:

PGMOS (MPG-8TR)		MPG-5	MPG-80
		<b>Títol I</b> Disposicions comuns	
		<b>Capítol 1r</b> Disposicions de caràcter general	
		Art. 1 Àmbit d'aplicació	Art. 1 Àmbit d'aplicació
		Art. 2 Contingut	Art. 2 Contingut
		Art. 3 Compliment del pla general	Art. 3 Interpretació de la normativa
		Art. 4 Estudi d'impacte en l'entorn	Art. 4 Modificació punt 3 art. 57 MPG-5 (Condicions d'ordenació de l'edificació) (REDACTAT ÍNTEGRE ARTICLE)
			Modificació punt 3 art. 57 MPG-5 (Condicions d'ordenació de l'edificació) (REDACTAT ÍNTEGRE ARTICLE)
		<b>Capítol 2n</b> Regulació de les condicions d'edificació	Art. 5 Modificació art. 61 MPG-5 (Condicions d'ús) (REDACTAT ÍNTEGRE ARTICLE)
		Art. 5 Volum màxim construït	Art. 6 Modificació art. 62 MPG-5 (Regulació específica de l'ús d'aparcament) (REDACTAT ÍNTEGRE ARTICLE)
			Art. 7 Modificació apartats 9 a) i 11.3 de l'article 63 MPG-5 (Normativa integració paisatge Ripoll) (REDACTAT ÍNTEGRE ARTICLE)
		<b>Títol II</b> Regulació de sistemes	Art. 8 Sistema infraestructures de serveis tècnics (b-1) cruïlla orta Torrorenou i camí del Ripoll
		<b>Capítol 3r</b> Camins del Ripoll (clau a-1-[r])	Art. 9 Béns protegits
		Art. 6 Definició	DA 1a Servituds aeronàutiques
		Art. 7 Titularitat	DA 2a Protecció de béns patrimonials
		Art. 8 Condicions d'ús	DA 3a Compliment de la legislació sectorial de carreteres
		Art. 9 Viaductes, guals, ponts i passos segretats	
		Art. 10 Condicions de l'ordenació	
		Art. 11 Règim general	
		<b>Capítol 4rt</b> Equipament tecnològic (clau C-nt)	DD Derogació DT Sa MPG-5
		Art. 12 Definició	
		Art. 13 Titularitat	
		Art. 14 Condicions d'ús	
		Art. 15 Condicions d'ordenació i edificació	
		Art. 16 Règim general	
		<b>Capítol 5è</b> Parc agrícola del Ripoll (clau D-4[r])	
		Art. 17 Definició	
		Art. 18 Funcions	
		Art. 19 Titularitat	
		Art. 20 Desenvolupament del Pla general	
		Art. 21 Règim general	
		Art. 22 Condicions d'ús	
		Art. 23 Condicions d'ordenació de parcel·la i d'integració de l'horta en el paisatge del Ripoll	
		Art. 24 Condicions de l'edificació	
		<b>Capítol 6è</b> Espais lliures d'estada del Ripoll (clau d-1[r])	
		Art. 25 Definició	
		Art. 26 Titularitat	
		Art. 27 Condicions d'ús	
		Art. 28 Condicions d'ordenació i edificació	
		Art. 29 Règim general	
		<b>Capítol 7è</b> Parc veïnal del Ripoll (clau d-2[r])	
		Art. 30 Definició	
		Art. 31 Titularitat	
		Art. 32 Condicions d'ús	
		Art. 33 Condicions d'ordenació	
		Art. 34 Règim general	
		<b>Capítol 8è</b> Marges del Ripoll (clau d-3)	
		Art. 35 Règim general	
		<b>Capítol 9è</b> Parc d'horta (clau d-4)	
		Art. 36 Definició	
		Art. 37 Funcions	
		Art. 38 Titularitat	
		Art. 39 Desenvolupament del Pla general	
		Art. 40 Règim general	
		Art. 41 Condicions d'ús	
		Art. 42 Condicions d'ordenació de parcel·la i d'integració de l'horta en el paisatge del Ripoll	
		Art. 43 Condicions de l'edificació	
		<b>Títol III</b> Regulació de les zones	
		<b>Capítol 1r</b> Regulació de la zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2)	
		Art. 44 Definició	Modificat per art. 20 MPG-5
		Art. 45 Volum màxim edificable	Modificat per art. 22 MPG-5
		Art. 46 Condicions de la parcel·la	
		Art. 47 Condicions d'ordenació de l'edificació	Modificat per art. 20 MPG-5
		Art. 48 Previsió de places d'aparcament	Modificat per art. 22 MPG-5
		Art. 49 Sòls lliures d'edificació	
		Art. 50 Condicions dels sòls lliures d'edificació	Modificat per art. 20 MPG-5
		Art. 51 Condicions d'ús	
		<b>Capítol 2n</b> Regulació de la zona industrial del Ripoll (clau 6-1)	
		Art. 52 Definició	Modificat per art. 21 MPG-5
		Art. 53 Regulació de l'ordenació	Modificat per art. 22 MPG-5
		Art. 54 Volum màxim construït	Modificat per art. 22 MPG-5
		Art. 55 Unitat mínima d'ordenació	Modificat per art. 24 MPG-5
		Art. 56 Condicions de la parcel·la	Modificat per art. 23 MPG-5
		Art. 57 Condicions d'ordenació de l'edificació	Modificat per art. 23 MPG-5
		Art. 58 Previsió de places d'aparcament	Modificat per art. 23 MPG-5
		Art. 59 Sòls lliures d'edificació	Modificat per art. 23 MPG-5
		Art. 60 Condicions dels sòls lliures d'edificació	Modificat per art. 23 MPG-5
		Art. 61 Condicions d'ús	Modificat per art. 23 MPG-5
		Art. 62 Regulació específica dels usos i activitats	Modificat per art. 23 MPG-5
		Art. 63 Normativa d'integració en el paisatge del Ripoll	Modificat per art. 23 MPG-5
		<b>Títol IV</b> Regulació dels sòls no urbanitzables	
		<b>Capítol 3r</b> Regulació general del sòl no urbanitzable	
		Art. 64 Desenvolupament amb pla especial	
		<b>Disposicions addicionals</b>	
		DA 1a Introducció de l'ús específic tecnològic	
		DA 2a Modificació de la clau d-3, marges del Ripoll, i d-4 parc d'horta	
		DA 3a Condició d'usos a l'àmbit del nu Tort	
		DA 4a Rang d'ordenança de l'article "Normativa d'integració en el paisatge del Ripoll"	
		<b>Disposicions transmissibles</b>	
		DT 1a Edificis existents a la zona industrial del Ripoll (clau 6-1) en volum dissonant	Modificat per art. 20 MPG-5
		DT 2a Usos i activitats existents a la zona industrial del Ripoll (clau 6-1) amb compartimentació interior	Modificat per art. 22 MPG-5
		DT 3a Dipòsits i serveis tècnics al verd privat (clau 6-1vp), marges del Ripoll (clau d-3) i parc de valor ecològic-paisatgístic (clau D-3)	Modificat per art. 22 MPG-5
		DT 4a "Condicions de l'edificació" en el parc agrícola, clau D-4[r], i el parc d'horta (clau d-4)	Modificat per art. 23 MPG-5
		DT 5a Protecció del patrimoni arquitectònic	Modificat per art. 23 MPG-5
		DT 6a Concessió de llicències a l'àmbit del nu Tort	Derogada MPG-80
Zona industrial del Ripoll (clau 6-1)			
Art. 486 Definició	Modificat per art. 22 MPG-5		
Art. 487 Regulació de l'ordenació	Modificat per art. 22 MPG-5		
Art. 488 Edificabilitat	Modificat per art. 22 MPG-5		
Art. 489 Unitat mínima d'ordenació	Modificat per art. 24 MPG-5		
Art. 490 Condicions de la parcel·la	Modificat per art. 23 MPG-5		
Art. 491 Condicions de l'ordenació i de l'edificació	Modificat per art. 23 MPG-5		
Art. 492 Condicions dels sòls lliures d'edificació	Modificat per art. 23 MPG-5		
Art. 493 Condicions d'ús	Modificat per art. 23 MPG-5		
Art. 494 Regulació específica dels usos	Modificat per art. 23 MPG-5		

     Articles modificats per planejament posterior  
     Articles deixats sense efecte per la MPG-132  
     Articles deixats sense efecte per la MPG-122 (en tramitació)



MPG-123		MPG-124
<b>Capítol 1r</b> Disposicions generals		<b>Títol I</b> Disposicions generals
Art. 1 (Àmbit d'aplicació)		<b>Capítol 1</b> Disposicions generals
Art. 2 (Marc legal)		Art. 1 Naturalesa i àmbit d'aplicació
Art. 3 (Contingut)		Art. 2 Contingut
Art. 4 (Interpretació de la normativa)		Art. 3 Acompliment del Pla general
		Art. 4 Vigència i aplicació directa de la modificació de pla
		Art. 5 Interpretació
<b>Capítol 2n</b> Regulació de les condicions d'ordenació i d'ús		<b>Capítol 2</b> Desenvolupament de la Modificació de pla
Art. 5 Modif. Art. 146 PGMOS (ús serveis funeraris)		Art. 6 Competència
Art. 6 Modif. Art. 149 PGMOS (ús serveis funeraris)		
Art. 7 Modif. Punt 2 art. 461 PGMOS (ús clau 5-3a)		<b>Títol II</b> Règim urbanístic del sòl
Art. 8 Modif. Punt 2 art. 469 PGMOS (ús clau 5-3b)		<b>Capítol 1</b> Determinacions comunes
Art. 9 Modif. Punt 2 art. 483 PGMOS (ús clau 5-3d)		Art. 7 Qualificació del sòl
Art. 10 Modif. Punt 2 art. 493 PGMOS (ús clau 6-1)	Modificació art. 10 MPG-124	Art. 8 Àmbits de desenvolupament
Art. 11 Modif. Punt 2 art. 502 PGMOS (ús clau 6-2)		Art. 9 Servituds aeronàutiques
Art. 12 Modif. Punt 1 art. 225 PGMOS (equipaments)		Art. 10 Compliment de la legislació sectorial de carreteres
Art. 13 Modif. Apartats a) b) i c) art. 228 PGMOS (equipaments)		<b>Capítol 2</b> Determinacions particulars de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-3)
Art. 14 Plansol Regulació usos serveis funeraris		Art. 11 Modificació art. 52 MPG-5 (Definició)
Art. 15 Afegeix punt 16 a art. 165 PGMOS (edificis destinats a tanatori)		Art. 12 Modificació art. 53 MPG-5 (Regulació de l'ordenació)
Art. 16 Modif. Art. 156 PGMOS (situacions relatives)		Art. 13 Modificació art. 54 MPG-5 (Edificabilitat i volum màxim construït)
Art. 17 Modif. qualificació parcel·la de C-2 a C-6		Art. 14 Modificació art. 55 MPG-5 (Unitat mínima d'ordenació)
DA única Criteris equivalència		Art. 15 Modificació art. 56 MPG-5 (Condicions de parcel·la)
		Art. 16 Modificació art. 57 MPG-5 (Condicions d'ordenació de l'edificació)
		Art. 17 Modificació art. 60 MPG-5 (Condicions dels sòls lliures d'edificació)
		Art. 18 Modificació art. 5 MPG-80 i art. 10 MPG-123 (Condicions d'ús)
		Art. 19 Modificació art. 6 MPG-80 (Regulació específica ús apartament)
		<b>Capítol 3</b> Determinacions particulars de la Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2)
		Art. 20 Modificació art. 44 MPG-5 (Definició)
		Art. 21 Modificació art. 45 MPG-5 (Edificabilitat i volum màxim construït)
		Art. 22 Modificació art. 47 MPG-5 (Condicions d'ordenació de l'edificació)
		Art. 23 Modificació art. 48 MPG-5 (Previsió places apartament)
		Art. 24 Modificació art. 51 MPG-5 (Condicions d'ús)
		Art. 25 Consideració NB / NC articles clau 4-2 MPG-5
		<b>Capítol 4</b> Determinacions particulars
		Art. 26 Àmbit d'aplicació de la normativa d'integració ambiental del Ripoll
		<b>Capítol 5</b> Condicions d'integració en l'entorn
		Art. 27 Estudi d'impacte en l'entorn
		Art. 28 Normativa d'integració ambiental en l'entorn del riu Ripoll
		<b>Capítol 6</b> Condicions de la mobilitat
		Art. 29 (condicions en relació amb la mobilitat)
		<b>Disposicions Addicionals</b>
		DA 1a Riscos geològics
		<b>Disposicions transitòries</b>
		DT 1a Edificis existents a la zona industrial del Ripoll (clau 6-1) en volum disconforme
		DT 2a Usos i activitats existents a la zona industrial del Ripoll (clau 6-1) amb compartimentació interior
		DT 3a Planejament derivat en tramitació
		<b>Disposicions finals</b>
		DF 1a Articles sense efecte de la MPG-5
		DF 2a Articles sense efecte de la MPG-80

## **2.4 Justificació de la proposta conforme a la directiva de serveis**

Tot i que el planejament urbanístic és un àmbit que disposa d'una àmplia potestat discrecional, aquesta no pot implicar una manca de justificació. En aquest sentit, cal tenir en compte el contingut de la Directiva 2006/123/CE, del Parlament i del Consell, de 12 de setembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior (en endavant, Directiva de Serveis). Aquesta, en el seu considerant novè, exclou del seu àmbit d'aplicació les normes urbanístiques i relatives a l'ordenació del territori, que es pot entendre com l'activitat jurídic-pública corresponent a l'ordenació dels usos del sòl. No obstant això, es creu convenient que, d'acord amb la necessitat de motivació esmentada en primer terme, aquesta Modificació de pla ha de trobar el seu encaix en el que, amb caràcter general, prescriu la Directiva de Serveis. És a dir, l'actuació que porta a terme aquesta figura de planejament no pot resultar discriminatòria, ha de ser proporcionada i en cap cas plantejar restriccions. En cas de plantejar restriccions, aquestes han de trobar la seva justificació en una raó imperiosa d'interès general.

Així doncs, cal analitzar la present Modificació de Pla en aquests termes.

Pel que fa a la no discriminació i a la proporcionalitat, es pot afirmar que no s'incorre en cap d'aquests vicis, atès que la Modificació de pla afecta de la mateixa manera a tots els operadors dels respectius usos i, lluny de portar a terme una actuació limitadora, que restringeixi de forma general les possibilitats d'implantació de les activitats vinculades als usos regulats, la intenció de la Modificació de pla és obrir el ventall de possibilitats per aquestes implantacions, sempre respectant el context i el caràcter de l'àmbit. En aquest sentit s'amplia el percentatge d'usos compatibles admesos per la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), amb la única limitació de què siguin minoritaris respecte l'ús dominant, i s'amplien els usos admesos tant en la clau 6-1 com 4-2.

## **2.5 Consideracions en relació amb l'informe ambiental**

Tal i com s'indica al punt 1.1 d'aquest document, l'objecte d'aquesta Modificació de pla és l'actualització de la regulació normativa de l'àmbit del Ripoll a fi d'esmenar algunes deficiències detectades i resoldre algun punt confús.

La Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, estipula en el seu article 7, en correspondència amb el seu article 6, que les modificacions dels plans i programes resten sotmesos a avaluació ambiental sempre que estableixin un marc per a l'autorització de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, i que aquestes modificacions tinguin caràcter substancial.

D'acord amb l'apartat c) del punt 6 de la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels Governos locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, no són objectes d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general, les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà. L'apartat quart de la lletra a, fa referència a modificacions dels plans urbanístics que estableixen el marc per la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que tinguin efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

L'àmbit d'aquesta modificació puntual del PGMOS només afecta a sòl classificat de sòl urbà i malgrat que es troba en l'entorn del riu Ripoll, aquest no forma part de la Xarxa Natura 2000 o d'altres espais del Pla d'espais d'interès natural. Tot i la necessitat de preservar l'entorn natural

on ens trobem, i ésser conscients que les activitats que es desenvolupen a l'àmbit del riu poden tenir molt impacte sobre aquest, aquesta modificació de pla no introdueix modificacions substancials respecte el planejament aprovat anteriorment.

La principal afectació d'aquest document en matèria ambiental són els nous usos compatibles que es proposa incorporar, que ampliaran els usos que ja va admetre la MPG-80.

Els usos que s'incorporen són majoritàriament usos dotacionals, i en aquest sentit, igual que ja es va analitzar i justificar en la tramitació de la MPG-80, no incrementaran la incidència ambiental que actualment ja pugui plantejar l'activitat de l'ús industrial, ni la percepció de risc ambiental que es pot tenir de la mateixa. També es planteja incorporar alguns usos terciari, com és l'ús de comerç singular a la zona 4-2, i el sub-ús recreatiu d'oci a la zona 6-1. A la zona 6-1 es planteja eliminar les restriccions vigent de l'ús de magatzem, i s'incorpora amb la condició de que no siguin magatzem de caràcter logístic. I a la zona 4-2 també s'hi incorpora l'ús d'indústria artesana.

Un altre canvi respecte al planejament vigent, és que s'elimina la restricció dels percentatges dels usos compatibles, que es substitueix per la condició que siguin minoritaris respecte l'ús principal.

Amb tot, cap dels usos admesos són usos que incrementin la incidència ambiental que actualment ja té l'ús industrial dominant.

Igual que en el cas de la MPG-80, els nous usos que ara s'incorporen també es classifiquen a l'annex III de la Llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control Ambiental de les activitats, en el seu redactat vigent, d'acord amb la versió que han donat les diferents modificacions a les que ha estat subjecte. Les activitats de l'annex III estan subjectes a règim de comunicació. La incorporació d'aquests usos compatibles de fet, pot arribar a suposar una disminució de la incidència ambiental de les activitats, atès que es pot veure reduïda la superfície de sostre destinada a usos industrials.

El document no proposa canvis en els usos dominants admesos a la zona. Tampoc s'incrementa la superfície del sòl destinat a zona, i per tant amb aprofitament privat, i s'incrementa lleument el sòl destinat a espai lliure. De fet, no s'altera la classificació del sòl, ni la qualificació urbanística i en principi, no hi ha variació en la dimensió mínima de la parcel·la, ni en la compartimentació dels establiments. I tampoc hi ha variació en l'aprofitament del sòl industrial.

En el cas concret de l'aprofitament del sòl qualificat de Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), el fet que la modificació de pla introdueixi el paràmetre d'edificabilitat màxima i estableixi el valor de 1 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> sòl, mantenint el paràmetre de volum màxim construïble de 8 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup> de sòl privat, no suposa cap increment d'aprofitament. De fet, un dels objectius per recuperar el paràmetre d'edificabilitat és evitar el risc que suposava d'increment de sostre edificat, el fet de poder implantar els usos compatibles admesos en la volumetria definida (que no tenia paràmetre limitador del sostre).

Aquesta modificació també s'aplicarà a la Zona terciària en edificacions patrimonials (clau 4-2) i tampoc suposa un increment de l'aprofitament. Per tant no hi ha increment en la pressió que les activitats poden suposar a l'entorn.

Així doncs, i d'acord amb tot l'anterior i amb els preceptes esmentats, a la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels Governos locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, i al fet de que, en aspectes ambientals, no es realitza cap variació amb respecte a la situació actual que impliqui repercussió ambiental, alteració en els efectes previstos o en la zona d'influència, la present Modificació de Pla no és objecte d'avaluació ambiental.

De totes maneres, malgrat no que no sigui preceptiva l'avaluació ambiental estratègica, vista la particularitat de l'entorn del parc fluvial on ens trobem, si que s'ha considerat rellevant la realització d'un Informe ambiental que faci valoració dels possible efectes ambientals de l'actuació. Aquest document defineix els objectius ambientals a aplicar en el desenvolupament del Pla i estableix les mesures previstes per prevenir, reduir i, en la mesura del possible, corregir qualsevol efecte negatiu rellevant que l'informe ambiental determini.

Les conclusions de l'informe ambiental, han servit també per revisar i actualitzar la normativa d'integració en l'entorn del Ripoll, per garantir una millor adaptació a la preservació ecològica, minimitzant les possibles afectacions i impactes derivats de les actuacions previstes.

## **2.6 Justificació en quant a la mobilitat generada**

### Marc legal

D'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, cal incloure un EAMG en les modificacions de planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

Aquest no és el cas d'aquesta figura de planejament, que té per objecte l'actualització del règim aplicable en àmbits industrials ja existents, tots ells amb la consideració de sòl urbà.

Els canvis proposats es basen fonamentalment, com ja s'explica en tot el document, en una millora de les condicions d'ordenació de les zones 6-1 i 4-2 i en la simplificació dels tràmits per a la concreció de volums, per la que encara estava previst realitzar mitjançant estudis de detall, que van desaparèixer de la legislació urbanística catalana amb la Llei d'urbanisme de 2002 (amb excepcions, perquè encara és una figura procedent en els casos regulats per les disposicions transitòries de la llei). També es preveu modificar la regulació dels usos compatibles.

### Antecedents

Actualment a l'àmbit del Ripoll hi ha vigent l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada de la MPG-80.

Aquest EAMG pren com a antecedents dos estudis previs elaborats pel Laboratori de Mobilitat sostenible de la Universitat Politècnica de Catalunya, que conclouen que la introducció de nous usos compatibles, diferents dels assimilats a l'ús industrial, s'havia de fer de manera que la mobilitat generada no fós superior a la que es genera quan la parcel·la es destina a ús industrial, tenint en compte que aquesta consideració es realitzava en el moment de l'estudi la mobilitat a l'àrea es realitza gairebé exclusivament en vehicle (88%).

La MPG-80 va partir d'aquest escenari en què no es podia incrementar la mobilitat. I a partir d'aquí, va avaluar la demanda generada d'acord amb la nova regulació prevista, d'acord amb els viatges generats per dia segons els usos del sòl d'acord amb l'annex 1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, introduint una correcció pels viatges generats per l'ús de comerç singular, el qual no es troba reflectit al decret.

L'escenari de mobilitat resultant és el següent:

Estimació total de desplaçaments generats pels usos (Decret + correcció)										Modificació MPG-80				
Zona	Àmbit		Sòl mbr. (m²xk)	Viatges generats/dia						Total àmbit	Total zona			
				Segons ús										
				Indústrial		Comerç i sng.		Oficines Equip. Z. Verdes						
Sòl mbr. (m²xk)		Sòl mbr. (m²xk)		Superfície (m²x Z.V. de cessió)		Superfície (m²x Z.V. de cessió)		Superfície (m²x Z.V. de cessió)						
1	UA-R1	Polígon torrent de Can Bages	38.924	26.079	3.892	5.060	3.892	1.304	195	759	778	3.036	5.531	
	UA-R2a	Moll d'en Gall	12.074	8.090	1.207	1.570	1.207	404	60	235	241	942		
	UA-R2b	Moll d'en Morrau-Estruc	18.166	12.171	1.817	2.362	1.817	2.731	609	91	354	363		1.553
2	UA-R3	Moll de l'Onac	23.164	15.520	2.316	3.011	2.316	776	116	452	463	1.807	11.404	
	(UA-R4)	La Llanera	26.960	18.063	2.696	3.505	2.696	903	135	526	539	2.103		
	UA-R5	Moll de la Pobassa-Bosser	25.951	17.387	2.595	3.374	2.595	869	130	506	519	2.024		
	UA-R6	Moll Can Salví-Fàbrica Bros	30.150	20.201	3.015	3.920	3.015	1.010	151	588	603	2.352		
	UA-R7	Moll de l'Arnat	24.424	16.364	2.442	3.175	2.442	24.269	818	122	476	488		1.213
3	UA-R8	Tirba Alevedre	4.711	3.156	471	612	471	984	158	24	92	94	49	417
	(UA-R9)	Ce La Daniela	6.090	4.080	609	792	609	204	30	119	122	475		
	UA-R10	Moll Xic-Grau	19.552	13.100	1.955	2.542	1.955	20.498	665	98	381	391	1.025	2.550
	UA-R11	Nave Buxons	12.944	8.672	1.294	1.683	1.294	6.003	434	65	252	259	300	1.310
	(UA-R12)	Moll d'en Fontanet	17.415	11.668	1.742	2.264	1.742	583	87	340	348	1.358		
	UA-R19	Fàbrica Castelló	17.056	11.428	1.706	2.217	1.706	571	85	333	341	1.330		
	UA-R20	Vapor de Cal Buzó	9.330	6.251	933	1.213	933	313	47	182	187	728		
	S-R22	Moll d'en Torrella	3.056	2.048	306	397	306	102	15	60	61	238		
4	UA-R14	Fàbrica Qualitex	11.267	7.549	1.127	1.465	1.127	377	56	220	225	879		
	UA-R15	Vapor de cal Sec-Grau	26.758	17.528	2.676	3.479	2.676	896	134	522	535	2.087		
	UA-R16	Fàbrica Tim S.A.	7.158	4.796	716	931	716	240	36	140	143	558		
	UA-R17	Vapor Cal Brujals-Arnihons	23.913	16.022	2.391	3.109	2.391	801	120	466	478	1.865		
	UA-R23b	Polígon Can Quadras	14.073	9.429	1.407	1.829	1.407	471	70	274	281	1.098		
PE-R2	Vapor de Can Quadras	26.545	17.785	2.655	3.451	2.655	4.424	889	133	518	531	2.21	2.292	
5	UA-R26	Mel-Ertille	15.629	10.471	1.563	2.032	1.563	524	78	305	313	1.219	1.219	
<b>Total</b>			<b>415.310</b>	<b>278.258</b>	<b>41.531</b>	<b>53.990</b>	<b>41.531</b>	<b>58.905</b>	<b>19.819</b>	<b>2.077</b>	<b>8.089</b>	<b>8.306</b>	<b>2.946</b>	<b>35.340</b>

**Total desplaçaments: 35.340 viatges generats/dia.**

Aquesta estimació de viatges excedia els viatges que es generaven amb el planejament anterior, en 11.629 viatges per dia.

D'acord amb els objectius del Pla de mobilitat urbana de Sabadell vigent en aquell moment, d'incrementar els viatges no motoritzats i del transport públic, la MPG-80 preveu una distribució modal diferent a la que preveia el planejament anterior:

Mode de transport	%
Vehicle privat	59
Transport públic col·lectiu	12
No motoritzat	29
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

I amb aquesta distribució modal, els viatges generats realitzats en vehicle privat, no superaven els viatges que es deriven del planejament vigent en el moment de l'aprovació de la MPG-80. Per tant, l'increment de viatges que es derivaven de la nova regulació dels usos, quedava absorvida pel modes de transport no motoritzats i el transport públic.

Repartiment modal (Decret + correcció):				Modificació MPG-80							
Zona	Àmbit		Total viatges generats/dia	Vianants		Bicicleta		Transport públic		Vehicle privat	
				13%		16%		12%		59%	
				Total àmbit	Total zona	Total àmbit	Total zona	Total àmbit	Total zona	Total àmbit	Total zona
1	UA-R1	Poligon torrent de Can Bages	3.036	395		486		364		1.791	
	UA-R2a	Molí d'en Galí	942	122	719	151	885	113	664	556	3.264
	UA-R2b	Molí d'en Mornau-Estruc	1.553	202		249		186		917	
2	UA-R3	Molí de l'Orriac	1.807	235		289		217		1.066	
	(UA-R4)	La Llanera	2.103	273		336		252		1.241	
	UA-R5	Molí de la Potassa-Bosser	2.024	263	1.483	324	1.825	243	1.368	1.194	6.728
	UA-R6	Molí Can Salvi-Fàbrica Bros	2.352	306		376		282		1.388	
	UA-R7	Molí de l'Amat	3.119	405		499		374		1.840	
3	UA-R8	Tints Alavedra	417	54		67		50		246	
	(UA-R9)	Ca La Daniela	475	62		76		57		280	
	UA-R10	Molí Xic-Grau	2.550	331		408		306		1.504	
	UA-R11	Nois Buxons	1.310	170	1.093	210	1.345	157	1.009	773	4.960
	(UA-R12)	Molí d'en Fontanet	1.358	177		217		163		801	
	UA-R19	Fàbrica Castelló	1.330	173		213		160		785	
	UA-R20	Vapor de Cal Buxó	728	95		116		87		429	
	S-R22	Molí d'en Torrella	238	31		38		29		141	
4	UA-R14	Fàbrica Qualitex	879	114		141		105		519	
	UA-R15	Vapor de cal Seo-Grau	2.087	271		334		250		1.231	
	UA-R16	Fàbrica Tim S.A.	558	73	1.141	89	1.405	67	1.053	329	5.180
	UA-R17	Vapor Cal Brujas-Arrahona	1.865	242		298		224		1.100	
	UA-R23b	Poligon Can Quadras	1.098	143		176		132		648	
	PE-R2	Vapor de Can Quadras	2.292	298		367		275		1.352	
5	UA-R26	Miel-Enrile	1.219	158	158	195	195	146	146	719	719
Total			35.340	4.594	4.594	5.654	5.654	4.241	4.241	20.850	20.850

### Valoració

Aquesta nova modificació de pla no introdueix canvis en les qualificacions industrials i terciàries, no incrementa la seva superfície, i no apareixen noves implantacions que generin més viatges en el context del Ripoll. La modificació de pla tampoc introdueix canvis en la xarxa d'infraestructura viària prevista.

Per tant, en el moment de redactar aquesta modificació de pla, les consideracions de l'EAMG de la MPG-80 continuen essent vàlides.

El que sí que es pot afirmar, és que atès que els nivells d'ocupació a l'àmbit del Ripoll continuen essent molt baixos, i que l'aprovació de la MPG-80 no ha aconseguit incentivar la implantació de noves activitats, aquest escenari de mobilitat plantejat, en què la xarxa viària ja està al límit de la seva capacitat, no s'aprecia com a tal a la realitat. Els nivells d'ocupació a l'àmbit del Ripoll són molt baixos i la tipologia d'activitats implantades són principalment industrials, de manera que la xarxa viària actual, sobretot en horaris de dies feiners, sembla que estigui molt infrautilitzada.

És en aquesta situació que aquesta modificació de pla planteja ampliar el ventall d'usos admesos i incrementar el percentatge d'ús compatibles de tipus terciari i dotacional. En altres zones industrials de la ciutat, on no hi ha limitació en l'admissió dels usos compatibles, es constata que no hi ha una transformació global dels usos. I això ens porta a pensar que al Ripoll, el fet d'ampliar el ventall d'usos compatibles tampoc portarà a una transformació generalitzada. La implantació dels nous usos compatibles no es farà ni a tot arreu, ni amb la mateixa intensitat a tots els àmbits. Però sí que es constata que cal revertir l'actual situació de manca d'activitat.

En aquest document es modifiqui la regulació dels usos, en el sentit següent:

- en la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1):
  - o augmentar els usos compatibles admesos, complementant els usos dotacionals, incorporar algun ús terciari com és el cas del subús recreatiu d'oci, i admetre els

usos de magatzem i de taller de reparació de vehicles de manera general al Ripoll (amb la limitació que el magatzem sigui de tipus estàtic i no logístic).

- Incrementant el percentatge d'usos compatibles admes, pel què als usos dotacionals i terciaris, de manera que siguin minoritaris respecte de l'ús dominant, però sempre condicionats a què no generin més viatges dels previstos per l'EAMG de la MPG-80 per cadascuna de les unitats d'ordenació, i que no impossibilitin la implantació de l'ús dominant (industrial).
- en la Zona terciària en edificacions patrimonials (clau 4-2), es completa el llistat dels usos dotacionals admesos com a usos compatibles.

### (Zona 6-1)

Planejament vigent MPG-80 + MPG-123		Proposta MPG-132			
Relació d'usos		limitacions del usos		Estudi mobilitat sostenible (EMS) Subíndex	
<b>Us dominant</b>	<b>Indústria agrupada</b>	<b>Us dominant</b>	<b>Indústria agrupada</b>		
<b>Usos compatibles</b>	Indústria urbana Indústria artesanal Tecnològic Magatzem	<b>Usos compatibles (sense limitacions)</b>	Indústria artesanal Indústria urbana Tecnològic		(1) (1)
	limitació 33% volum Oficines i serveis	<b>Usos compatibles (amb la limitació de ser minoritaris respecte als dominants)</b>	Comerç singular Oficines i serveis Restauració Recreatiu Magatzem Taller de reparació de vehicles	PEC/MEC/GEC màx. 2.500 m <sup>2</sup> sv Afor. Màx. 150 pers. Sub-ús recreatiu oci Afor. Màx. 150 pers. (i segons MPG-127) Dipòsit/emmagatzematge (no logístic)	(2) (3) (7) (2) (3) (2) (3) (4) (2) (3) (5) (2) (3) (6) (2) (3)
<b>limitats en conjunt al</b>	33% volum Taller de reparació de vehicles sup Màx 1.000 m <sup>2</sup> limitat a 3 àmbits				EMS conforme no es supera mobilitat prevista MPG-80
<b>33% volum edif parcel</b>	33% volum Esportiu 25% volum Serveis urbans 25% volum Serveis funeraris 10% volum Comerç singular Afor. Màx 150 pers 10% volum Restauració 10% volum Religios Afor. Màx 500 pers	<b>Us complementari obligatori</b>	Educatiu Sanitari-assistencial Esportiu Cultural Associatiu Religios Serveis urbans Serveis funeraris	Sense allotjament Afor. màx. 500 pers	(2) (3) (2) (3) (8) (2) (3) (2) (3) (2) (3) (2) (3) (9) (2) (3) (2) (3) (10)
<b>Usos complementaris</b>	Serveis tècnics i mediambientals Magatzem Aparcament Oficines i serveis (Màx 25%) Comerç singular (Màx 25%) Restauració (Màx 25%) Taller de reparació de vehicles	<b>Usos complementari (vinculats a les activitats dels usos admesos)</b>	Serveis tècnics i mediambientals Magatzem Oficines i serveis Comerç singular Restauració Taller de reparació de vehicles		(6)
<b>Usos incompatibles</b>	Comerç Unihabitatge Plurihabitatge Hoteler Recreatiu Indústria separada Magatzem Estació de serveis	<b>Usos incompatibles</b>	Plurihabitatge Unihabitatge Comerç Hoteler Indústria separada Magatzem Taller de reparació de vehicles Estació de serveis		

### (Zona 4-2)

Planejament vigent MPG-80 + MPG-123		Proposta MPG-132	
Relació d'usos		limitacions del usos	
<b>Us dominant</b>	<b>Oficines i serveis Restauració</b>	<b>Us dominant</b>	<b>Oficines i serveis Restauració</b>
<b>Usos compatibles</b>	Indústria agrupada Indústria urbana Tecnològic Hoteler Educatiu Esportiu Cultural Associatiu Serveis urbans	<b>Usos compatibles</b>	<b>Indústria artesanal</b> Indústria agrupada Indústria urbana <b>Comerç singular</b> PEC/MEC/GEC màx. 2.500 m <sup>2</sup> sv Tecnològic Hoteler Educatiu Esportiu Cultural Associatiu Serveis urbans <b>Sanitari-assistencial</b> sense allotjament <b>Recreatiu</b> Sub-ús recreatiu oci Afor. Màx. 150 pers. (i segons MPG-127)
<b>Us complementari obligatori</b>	Aparcament	<b>Us complementari obligatori</b>	Aparcament
<b>Usos complementaris</b>	Serveis tècnics i mediambientals	<b>Usos complementaris</b>	Serveis tècnics i mediambientals
<b>Usos incompatibles</b>	Unihabitatge Plurihabitatge Comerç singular (*) Recreatiu Indústria artesanal Indústria separada Magatzem Taller de reparació de vehicles Estació de servei	<b>Usos incompatibles</b>	Unihabitatge Plurihabitatge Indústria separada Magatzem Taller de reparació de vehicles Estació de servei
(*) Els usos de comerç singular seran admesos en les categories de petit, mitjà i gran establiment (PEC/MEC/GEC) com a activitat integrada a l'activitat principal.			



Aquesta nova regulació dels usos, d'entrada, i fent l'anàlisi en els mateixos termes que l'actual EAMG, considerant la implementació del nou escenari d'usos a totes les unitats d'ordenació, incrementaria la mobilitat de l'àmbit. Ara bé, aquí cal fer diverses consideracions:

- no a totes les unitats d'ordenació s'hi implantaran usos compatibles de caire dotacional i terciari,
- les parcel·les a l'àmbit del Ripoll són molt grans, i en les unitats d'ordenació desenvolupades apreciem que sovint, pels usos industrials, amb el model tradicional d'edificació en planta baixa, no s'esgota l'edificabilitat màxima permesa (de manera que tampoc es genera la mobilitat total possible).
- les activitats industrials i les activitats dotacionals i terciàries tenen uns horaris de funcionament diferents, que generalment es solapen poc.

Això per tant, ens obre la possibilitat que, de manera puntual, es puguin implantar activitats dotacionals i terciàries sense que necessàriament s'hagi d'incrementar la mobilitat màxima permesa.

Per tant, i a fi de garantir que no es superi la mobilitat màxima permesa a l'àmbit, la modificació de pla estableix que per la implantació dels usos compatibles que tenen la limitació de ser minoritaris respecte de l'ús dominant, i que en la regulació dels usos s'identifiquen amb el subíndex (2) (i que bàsicament són els usos dotacionals i terciaris, i els que per tant, generen una mobilitat superior a l'ús industrial), per la seva implantació, hauran de presentar un Estudi de mobilitat sostenible que justifiqui que no generen un nombre de viatges superior als previstos per l'EAMG de la MPG-80 per cadascuna de les unitats d'ordenació, i que no impossibiliten la implantació de l'ús dominant.

Amb l'estudi de mobilitat sostenible que és preceptiu presentar en les concrecions de volums i per la implantació dels usos compatibles subjectes a limitació, es podrà fer una valoració més acurada de la mobilitat que genera l'activitat concreta que es pretén implantar, en el context concret on s'implanta. L'estudi de mobilitat també haurà d'avaluar la necessitat de les places d'aparcament.

## 2.7 Perspectiva de gènere

### Marc legal

Marc normatiu català

- Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret 305/2006, de 18 de juliol).

*Al punt 5 de l'article 69 s'estableix que: "També ha de formar part de la memòria social (del pla d'ordenació urbanística municipal) una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions de planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre homes i dones, així com afavorir els altres col·lectius mereixedors de protecció."*

- Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. A la Disposició addicional catorzena estableix que: "*El Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha d'incorporar la perspectiva de gènere en el desplegament d'aquesta Llei per tal de garantir la promoció*

*de la representació paritària en la composició dels òrgans urbanístics col·legiats i de l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere”.*

- Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva entre homes i dones.

A l'article 53 de Planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitat i mobilitat, estableix que per fer efectius els principis als quals fa referència l'article 3 de l'esmentada llei, les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han d'incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases de disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per col·laborar a eliminar les desigualtats existents.

#### Marc normatiu estatal

- Ley orgànica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y Hombres.

A l'article 31 de Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda, estableix que les Administracions públiques tindran en compte en el disseny de la ciutat, en les polítiques urbanes, en la definició i execució del planejament urbanístic, la perspectiva de gènere, utilitzant per aquesta finalitat, mecanismes i instruments que fomenten i afavoreixin la participació ciutadana i la transparència.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

A l'article 20 de Condiciones básicas de utilización del suelo, concretament a l'apartat c), estableix que les administracions públiques competents en matèria d'ordenació territorial i urbanística hauran de “atendre, tenint en compte la perspectiva de gènere, en l'ordenació dels usos del sòl, als principis d'accessibilitat universal, de mobilitat, d'eficiència energètica, de garantia de subministrament d'aigua, de prevenció de riscos naturals i d'accidents greus, de prevenció i protecció contra la contaminació i limitació de les conseqüències per la salut i el medi ambient.

També d'acord amb la regulació vigent, per elaborar els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'utilitzar indicadors de gènere quantitatius i qualitatius, que permetin l'estudi de la mobilitat de les dones i del seu accés al vehicle privat, a peu, en bicicleta i transport públic.

Per tant, aquesta modificació de pla ha d'incorporar la perspectiva de gènere i contribuir a disminuir les desigualtats existents.

#### La perspectiva de gènere

L'urbanisme amb perspectiva de gènere es pot definir com la disciplina que concep la ciutat i el territori com un espai que facilita i acompanya la realització de les tasques quotidianes i de sosteniment de la vida, amb equitat per a totes les persones i col·lectius.

Es pretén posar el focus d'atenció en permetre i donar suport a les necessitats quotidianes i alhora a ésser respectuós amb el medi ambient. Les persones som interdependents, necessitem la vida en comunitat i societat, i alhora necessitem de l'oxigen, dels boscos, de l'aigua. Aquests són aspectes que tradicionalment no han tingut una presència molt rellevant l'esfera pública, on bàsicament l'element prevalgut ha estat la productivitat i l'economia. Les tasques domèstiques i

de cura, assignades tradicionalment a les dones, han estat poc valorades i invisibilitzades, considerant-se pròpies de l'àmbit privat.

La perspectiva de gènere en l'àmbit de l'urbanisme, malgrat el nom, no pretén tenir únicament un enfoc de gènere, sinó que la vida quotidiana es pugui desenvolupar amb equitat per a totes les persones i col·lectius, sigui quina sigui la seva condició, edat, origen...

Els objectius de l'urbanisme amb perspectiva de gènere són, entre d'altres:

- Treballar per resoldre les desigualtats. Atendre totes les necessitats de les persones (homes, dones, infants...) de forma equitativa, i facilitar una vida sense discriminacions de cap tipus per raó de gènere, econòmiques, d'origen, d'edat, funcionals...
- Col·locar la vida quotidiana al centre. La vida quotidiana es compon de les activitats productives (treball remunerat), activitats reproductives (cura de les persones i tasques domèstiques), activitats comunitàries (per la millora de la comunitat on es viu) i activitats personals (oci, esport, temps de pròpia cura). Totes aquestes activitats s'han de tenir en consideració en la planificació de la ciutat.
- Prendre en consideració la sostenibilitat i la salut. Es pretén que els models de ciutat posin la sostenibilitat de la vida al centre. Es proposa treballar cap a la cura de l'entorn i de les persones, facilitant el cuidar-nos i cuidar els altres, és a dir, basada en la corresponsabilitat de la cura personal, social i ambiental.

Des d'aquesta perspectiva, i en el marc d'aquesta modificació de pla, degut a la seva naturalesa i els seus objectius, la incidència que aquest document pot tenir en la perspectiva de gènere pot ser en certa manera limitat.

L'àmbit del riu Ripoll és un espai amb unes característiques molt concretes. És un parc fluvial, que discorre de manera tangencial i molt proper a la trama urbana, tot i que a la part sud una petita part de la ciutat ha passat a l'altre costat del riu. Al llarg del parc fluvial s'hi distribueixen sòls amb aprofitament privat, destinats bàsicament a ús industrial, configurant parcel·les de gran dimensió, però que a la vegada queden molt disperses pel riu, de manera que no es té la percepció d'estar realment en un polígon industrial. I precisament per la seva configuració, al riu i conviuen activitats molt diferents. Hi ha les activitats industrials, i també les activitats més lúdiques i de lleure que són pròpies del parc fluvial, així com la presència al llarg del riu, de l'activitat d'horta.

Aquestes particularitats fan per tant que hi hagi una utilització del riu molt diferent els dies laborables i els feiners, o en funció de l'hora del dia... Hi ha franges horàries on l'ús majoritari és el que es deriva de l'activitat industrial (amb la consideració que també es troba en nivells d'ocupació baixos), i d'altres en què l'ús és el propi del lleure i el gaudi del parc.

Posat l'àmbit en context, cal indicar que aquesta modificació de pla, atès el seu caràcter principalment instrumental, no comporta transformacions en la configuració de l'àmbit del riu. A més a més, el seu àmbit d'actuació es centra bàsicament en els sòls amb aprofitament privat (majoritàriament industrial, i puntualment terciari) del Ripoll. I per tant, les actuacions proposades, segurament tenen un impacte acotat des de la perspectiva de l'urbanisme inclusiu.

La modificació clarifica l'estat de la gestió urbanística dels diferents àmbits, i simplifica el procediment per dur a terme la ordenació de volums de la parcel·la. Atesa la situació del Ripoll, on hi ha un estancament important en el desenvolupament de molts dels àmbits, amb nivells d'ocupació baixos, amb edificacions en mal estat de conservació, i algunes en estat d'abandonament, el fet d'agilitzar els processos necessaris per obtenir llicències d'obres i activitats hauria de contribuir a què es dinamitzi una mica més l'àmbit del riu i s'incentivi la

implantació d'activitat a l'àmbit del riu. El fet que quan apareguin activitats que tinguin interès en instal·lar-se a l'àmbit del riu, els temps requerits per tota la tramitació siguin raonables i assumibles, es considera un factor positiu i molt important. Actualment les dificultats de tramitació (amb terminis molt llargs), afegides a les característiques particulars del parc fluvial del Ripoll o a la seva connectivitat viària, fa que en molts casos les iniciatives no prosperin.

Aconseguir millorar l'ocupació de determinats àmbits del Ripoll, fent més viable el seu desenvolupament, és important per revertir l'estat de deixadesa que s'aprecia en alguns àmbits del riu. Hi ha emplaçaments, tant desfavorits en aquest sentit, que fins i tot dificulten que s'implantin activitats en les parcel·les veïnes, malgrat que aquestes puguin tenir bones condicions. Aquesta situació dona lloc a què hi hagi trams d'espai públic on es té la percepció de deixats i pocs segurs. Promoure l'ocupació de les parcel·les, ha d'ajudar a revertir la percepció d'inseguretat a l'espai públic.

La modificació de pla també amplia una mica el ventall d'usos admesos com a usos compatibles en la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), especialment pel què fa als usos dotacionals i terciaris. Aquest fet també ha de contribuir, d'una banda, a oferir més sortides per algunes parcel·les desocupades, i de l'altra, a implantar una certa mixtura d'usos. Les implantacions que hi ha actualment al Ripoll són majoritàriament industrials, responen a la tradició del riu i a la regulació urbanística vigent. Incorporant una certa mixtura d'usos (tot i que de manera controlada), s'obre un escenari que possibilita que es diversifiqui una mica el tipus d'activitats, també el perfil dels usuaris (en general el sector industrial té un percentatge d'ocupació femenina molt baix) i també els horaris de funcionament de les activitats. Tot plegat pot contribuir a dinamitzar una mica l'àmbit del riu i contribuir a la millora de l'equitat d'aquests àmbits.

El document també preveu la revisió i millora de la normativa d'integració en l'entorn del riu Ripoll. Aquesta normativa, que es revisa a partir de l'Informe ambiental de l'àmbit del riu, planteja un enfoc lleugerament diferent a la concepció de paisatge que potser hi havia fins ara, i es centra en millorar la integració ambiental i ecològica de les actuacions que s'hi duguin a terme. Es proposa fomentar la biodiversitat i la seva funcionalitat, afavorir la connectivitat i permeabilitat ecològica, i treballar, en els espais lliure, en solucions basades en la natura. Altra vegada, el fet que l'àmbit de la modificació de pla siguin els sòls d'aprofitament privat, fa que l'abast de la revisió d'aquesta normativa d'integració en l'entorn sigui limitat bàsicament a l'interior de les parcel·les privades. Amb tot, si que hi ha en el document la voluntat de recollir el vector de la sostenibilitat i la salut que també és un dels objectius de l'urbanisme amb perspectiva de gènere.

Aquesta modificació té un àmbit d'actuació i uns objectius molt concrets i té un caràcter molt instrumental. En termes de perspectiva de gènere, tot plegat fa que potser tingui un impacte limitat, però si que ha de contribuir a millorar la situació. Com també s'indica en el document, a partir de l'anàlisi i l'estudi realitzat, es detecten oportunitats i potencialitats de millora en alguns trams del riu, on es podria dur a terme alguna transformació i millora de la xarxa viària, que permetria dinamitzar una mica més alguns punts del riu. Aquestes possibilitats es troben en un nivell d'estudi molt inicial, s'han de treballar més a fons, i estudiar-ne bé la viabilitat. Però si que és cert, que aquest segon escenari, obriria la porta a fer actuacions, que si que podrien tenir més incidència i rellevància des del punt de vista de la perspectiva de gènere.

Amb tot, el què si que es pot afirmar és que en qualsevol cas, aquesta modificació de pla no empitjora la situació del Ripoll des de la perspectiva de gènere, i que ha de contribuir a millorar-ne la situació.

#### 3.1 Execució i gestió

Les determinacions d'aquesta Modificació de pla no comporten la delimitació de nous àmbits subjectes a distribució equitativa de beneficis i càrregues, i per tant no són necessaris nous instruments de gestió.

Pel què fa als àmbits de gestió urbanística ja existents, la modificació de pla el què fa és modificar el polígon d'actuació UA-R19 Fàbrica Castelló.

##### Polígon d'actuació UA-R19 Fàbrica Castelló

Els ajustos incorporats al polígon d'actuació UA-R19 Fàbrica Castelló tenen per objecte fer més viable el desenvolupament del polígon.

Aquest polígon d'actuació el va delimitar la MPG-5. La instal·lació industrial, igual que en altres casos, és molt anterior a la delimitació del polígon, i l'objectiu d'aquest era bàsicament fer els ajustos de vialitat necessaris per garantir un accés a la fàbrica en bones condicions. Això s'ha fet en molts altres àmbits, però gairebé sempre de manera que els àmbits dels polígons fossin d'un únic propietari.

En el cas de la Fàbrica Castelló però, hi ha 5 propietaris involucrats. Tot i que excepte els propietaris de la parcel·la de la Fàbrica Castelló, els altres són molt minoritaris, això comporta que en el projecte de reparcel·lació s'hagi de repartir aprofitament a tots els propietaris.

D'altra banda, la solució que preveu el planejament vigent per resoldre el problema de connexió del vial d'accés a la fàbrica amb la carretera de Caldes és una solució costosa, que comporta l'execució d'un pont, la meitat del qual està inclòs en aquest àmbit de gestió i l'altra meitat al S-R22 Molí d'en Torrella. En termes de gestió, és molt difícil la resolució del polígon i del sector amb una infraestructura, com és el pont, dividida entre els dos àmbits. I d'altra banda, dels darrers estudis de l'àmbit s'ha constatat que hi ha opció de resoldre la connexió amb una solució més senzilla que evitaria el pont. Aquesta solució però, s'haurà de concretar en una posterior modificació de pla, atès que s'ha d'acabar d'estudiar i el seu abast excedeix els objectius d'aquesta modificació.

Per tot això, es considera oportú simplificar al màxim el polígon d'actuació. En aquest sentit, s'ha optat per ajustar el vial d'accés a la fàbrica a l'amplada mínima (un carril de circulació únic de 3,5 m d'amplada lliure i un pas de vianants de 2 m d'amplada, amb zones d'estada per vehicles grans en cas de creuament). I aquesta solució permet ajustar l'àmbit del polígon pràcticament al vial existent, amb l'excepció d'alguna petita part. També es retalla el polígon per la part de baix, de manera que s'exclou el pont previst. I també s'ha eliminat la previsió de camí del Ripoll (clau a-1[r]), atès que la finalitat d'aquest, de donar continuïtat al camí del riu per la banda est d'aquest, és difícil atesa la el talús de pendent pronunciat que hi ha a la part nord. I finalment, s'incorpora la prescripció d'arranjar el talús per garantir-ne l'estabilitat atès que hi ha un tram que d'acord amb l'estudi de riscos geològics del Ripoll, està en mal estat.

La nova delimitació del polígon fa que hi hagi sòl qualificat de camins del Ripoll (clau a-1[r]) i sistema local viari que quedin fora de la delimitació, i per tant subjectes a expropiació.

Per tot, cal fer una nova valoració del polígon, i el comparatiu entre el planejament proposat i el vigent.

	MPG-80 UA-R19		MPG-132 UA-R19		diferència
6-1	17.056,00	71,05%	17.056,00	80,82%	0,00
a-1	4.986,00	20,77%	2.267,27	10,74%	-2.718,73
a-1[r]	779,00	3,25%	0,00	0,00%	-779,00
6-1(vp)	1.183,00	4,93%	1.779,14	8,43%	596,14
TOTAL	24.004,00		21.102,41		-2.901,59

Sòls que queden fora de l'àmbit del PAU amb la MPG-132				
Subjectes a expropiació				
d-1[r]	0,00		1.064,70	1.064,70
a-1	0,00		545,37	545,37
No subjectes a expropiació				
a-1	0,00		908,84	908,84
6-1.vp	0,00		566,94	566,94
				3.085,85

(total àmbit modificat) 24.188,26 184,26  
 (la sup. afectada a l'àmbit de la UA-R19 és lleugerament a la del  
 planejament vigent per un ajust de cartografia)

### 3.2 Agenda

Segons el TRLUC, les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal estableixen, per mitjà de l'agenda, quan no tenen cap programa d'actuació urbanística, les determinacions pròpies d'aquests pel què fa a les prioritats i a les previsions temporals de l'execució del pla d'ordenació urbanística municipal.

I d'acord amb l'article 99 del TRLUC, en el cas de modificació de les figures de planejament urbanística general que comporten un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, o la transformació dels usos, caldrà incloure entre la documentació de la modificació de pla, la previsió en el document d'agenda, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha de ser proporcionat a la magnitud de l'operació.

Aquesta modificació de pla no incorpora increments de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, ni comporta una transformació dels usos, i es limita a actualitzar alguns paràmetres de la regulació urbanística de les zones industrials i terciàries del Ripoll, així com l'estat de l'àmbit en termes de gestió urbanística. Per tant no introdueix modificacions que requereixin l'establiment de terminis concret per la seva execució.

### 3.3 Avaluació econòmica i financera

Atès el caràcter i la finalitat de la Modificació de pla, l'avaluació econòmica i financera es limitarà a la valoració de la rendibilitat de l'operació del polígon d'actuació UA-R19 Fàbrica Castelló, on s'ha de justificar en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

L'estudi comparatiu de la viabilitat econòmica s'ha de fer pel polígon d'actuació UA-R19 Fàbrica Castelló, per valorar les modificacions en les càrregues que es detallen a l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol.

També cal fer l'avaluació econòmica dels sòls que queden fora de l'àmbit del polígon d'actuació UA-R19 com a conseqüència d'aquesta modificació de pla.

### 3.3.1 UA-R19 Fàbrica Castelló

La modificació de pla modifica el polígon d'actuació UA-R19 Fàbrica Castelló, reduint-ne l'àmbit, les càrregues de cessió i les càrregues d'urbanització i manté la urbanització.

Per tal de quantificar econòmicament el que representa aquesta modificació, cal realitzar una valoració del sòl que en resulta del planejament vigent, així com de la modificació proposada.

Els criteris de valoració, ja han estat fixats al punt 1.9.1.5 del document.

#### Valor del sòl

Com ja s'ha determinat al punt 1.9.1.5 es disposa de valors de venda del sòl sense edificar, i s'ha optat per agafar el valor mitjà d'aquest, de manera que es preu un valor del sòl de 180 €/m<sup>2</sup> de sòl.

#### Valoració

Les dades del polígon UA-R19 són les següents:

MPG-80			MPG-132		
UA-R19			UA-R19		
6-1	17.056	71,05%	6-1	17.056	80,82%
a-1	4.986	20,77%	a-1	2.267	10,74%
a-1[r]	779	3,25%	a-1[r]	0	0,00%
6-1(vp)	1.183	4,93%	6-1(vp)	1.779	8,43%
	24.004			21.102	
Obligacions			Obligacions		
cessió	5.765		cessió	2.267	
urb	5.765		urb	2.267	
ie neta			ie neta	1	
ie bruta			ie bruta	0,81	
volum const net	8				
volum const brut	5,69				
			càrrega ext urb.	1.152	

I el comparatiu de superfícies:



	MPG-80 UA-R19		MPG-132 UA-R19		diferència
6-1	17.056,00	71,05%	17.056,00	80,82%	0,00
a-1	4.986,00	20,77%	2.267,27	10,74%	-2.718,73
a-1[r]	779,00	3,25%	0,00	0,00%	-779,00
6-1(vp)	1.183,00	4,93%	1.779,14	8,43%	596,14
<b>TOTAL</b>	<b>24.004,00</b>		<b>21.102,41</b>		<b>-2.901,59</b>

Sòls que queden fora de l'àmbit del PAU amb la MPG-132				
Subjectes a expropiació				
d-1[r]	0,00		1.064,70	1.064,70
a-1	0,00		545,37	545,37
No subjectes a expropiació				
a-1	0,00		908,84	908,84
6-1.vp	0,00		566,94	566,94
				3.085,85

(total àmbit modificat) 24.188,26 184,26

(la sup. afectada a l'àmbit de la UA-R19 és lleugerament a la del planejament vigent per un ajust de cartografia)

Sòls que queden fora de l'àmbit del PAU amb la MPG-132				
Subjectes a urbanització (per part de l'Ajuntament de Sabadell)				
d-1[r]	0,00		1.064,70	1.064,70
a-1	0,00		304,20	304,20

#### Valor de l'aprofitament

Planejament vigent					Planejament proposat				
Clau	Sup. (m2)		VRS (€/m2 st)	Valoració (€)	Clau	Sup. (m2)		VRS (€/m2 st)	Valoració (€)
6-1	17.056		145	2.473.120	6-1	17.056		145	2.473.120

Per valorar les despeses d'urbanització es consideren els valors següents:

- Sistema local viari (clau a-1): 179 €/m<sup>2</sup>  
(hem considerat 1.000 €/m<sup>2</sup> per l'àmbit del pont)
- Camins del Ripoll (clau a-1[r]): 75 €/m<sup>2</sup>
- Espais d'estada del Ripoll (clau d-1[r]): 30 €/m<sup>2</sup>
- Verd privat: 30 €/m<sup>2</sup>

Valoració de les despeses d'urbanització:

Planejament vigent				Planejament proposat			
Clau	Sup. (m2)	Cost urb. (€/m2)	Despesa (€)	Clau	Sup. (m2)	Cost urb. (€/m2)	Despesa (€)
a-1	4.596	179	822.684	a-1	3.380	179	604.945
(pont)	390	1.000	390.000				
a-1[r]	779	75	58.425				
6-1.vp	1.183	30	35.490	6-1.vp	1.779	30	53.374
<b>TOTAL</b>			<b>1.306.599</b>	<b>TOTAL</b>			<b>658.319</b>

I per tant, la viabilitat del polígon en els dos casos:

Planejament vigent		Planejament proposat	
Aprofitament	2.473.120	Aprofitament	2.473.120
Despeses urbanització	1.306.599	Despeses urbanització	658.319

L'aprofitament urbanístic previst per l'àmbit de la Fàbrica Castelló no s'incrementa. El que es redueixen són les despeses d'urbanització. El cost d'arranjament del talús (a partir de l'Estudi de riscos geològics) no s'han considerat, atès que s'haurien d'haver fet les tasques d'estabilització també en el supòsit de desenvolupar el planejament vigent.

Conclusió: el valor de l'aprofitament fixat (2.473.120 €) es major al cost d'urbanització corresponent a la modificació plantejada (658.319 €). Per tant, el polígon d'actuació és viable.

### 3.3.2 Sòls que queden fora del polígon com a resultat d'aquesta modificació de pla

De la modificació del polígon d'actuació UA-R19 Fàbrica Castelló, en resulta que hi ha una part de sòl que abans estava inclòs en el polígon i que tenia la qualificació de sistema local viari (clau a-1), que ara queda fora del polígon, i està qualificada d'espais lliures d'estada del Ripoll (clau d-1[r]), sistema local viari (clau a-1) i de verd privat.

El sòl qualificat d'espais lliures d'estada del Ripoll (clau d-1[r]), que té una superfície de 1.064,70 m<sup>2</sup> i una part del sòl de sistema local viari (clau a-1) (hi ha una part que ja és un camí d'ús públic), que té una superfície de 545,37 m<sup>2</sup> restarà subjecte a expropiació per part de l'Ajuntament de Sabadell. Les despeses d'urbanització també recauran sobre l'Ajuntament.

#### Despeses d'urbanització

Clau	Sup. (m2)	Cost urb. (€/m2)	Despesa (€)
d-1[r]	1.064,70 €	30	31.941,00
a-1	304,20 €	179	54.451,80
<b>TOTAL</b>			<b>86.392,80</b>

#### Despeses d'expropiació

La legislació aplicable és la següent:

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la ley del Suelo (RVLS).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

L'expropiació d'aquest terreny ve justificada per la pròpia qualificació urbanística del sòl, ja que són terrenys destinats a sistemes d'ús i domini públics i no estan inclosos en cap àrea d'equidistribució de beneficis i càrregues.

Els terrenys afectats d'expropiació tenen per la seva pròpia naturalesa, el caràcter de finca rústica, per tant, a efectes de valoració es troba en la situació bàsica de sòl rural.

Per aquest motiu s'han de seguir els criteris establerts en l'article 36 del TRLSRU, amb especial atenció a la prohibició de considerar cap tipus d'expectatives urbanístiques establerta per l'apartat 2 del mateix article.

Al respecte, s'emprarà el mètode de capitalització de rendes, rústiques exclusivament, descartant-se altres maneres de valoració més generals que prenen com a base els preus de mercat i que tindrien en compte factors especulatius o expectatives urbanístiques que alterarien el valor inicial dels terrenys.

De l'aplicació d'aquests criteris de valoració, resulten un valors situats, entre 6 i 12 €/m<sup>2</sup>, en funció del rendiment d'explotació considerada, localització, accessibilitat i proximitats a nuclis de població.

A efectes d'aquesta viabilitat econòmica, s'adopta un valor de 10 €/m<sup>2</sup>.

Clau	Sup. (m2)	Valor exprop. (€/m2)	Despesa (€)
d-1[r]	1.064,70	10	16.100,70
a-1	545,37		
<b>TOTAL</b>			<b>16.100,70</b>

Per tant, en total l'Ajuntament ha d'assumir el cost d'urbanització i d'expropiació del sòl, per un valor de 102.493,5 €.

De totes maneres cal tenir en compte que la part d'urbanització que assumeix l'Ajuntament es podria valorar incorporar en una posterior modificació de pla del sector de Molí d'en Torrella. Com ja s'ha indicat, s'ha apreciat que hi ha opcions per modificar la solució del nus viari que hi ha prevista actualment, eliminant el pont que donaria accés a la Fàbrica Castelló. En aquest nou marc, es podria valorar incorporar part dels sòls que ara seran objecte d'expropiació al sector, atès que hi hauria una disminució de les càrregues previstes d'urbanització.

### 3.4 Sostenibilitat econòmica

Pel que fa a la sostenibilitat econòmica a l'àmbit del polígon UA-R19 de la Fàbrica Castelló, el planejament vigent prèvia una superfície total de 5.765 m<sup>2</sup> de sòl qualificat de sistema local viari (clau a-1) i camins del Ripoll (clau a-1[r]), que passaven a ser de propietat municipal.

Amb la proposta continguda en aquest document, hi ha previst que un total de 4.786,18 m<sup>2</sup> de sòl passin a ser de titularitat pública. D'aquests, 3.721,48 m<sup>2</sup> estan qualificats de sistema local viari (clau a-1), i 1.064,70 m<sup>2</sup> d'espais lliures d'estada del Ripoll (clau d-1[r]).

Si valorem les despeses de manteniment, establint un mòdul unitari de cost de manteniment del sistema viari de 3,2 €/m<sup>2</sup> i per espais lliures de 2,2 €/m<sup>2</sup>, el cost anual de manteniment d'aquests espais en resulta el següent:

Planejament vigent				Planejament proposat			
Clau	Sup. (m2)	Mòdul (€/m2)	Despesa (€)	Clau	Sup. (m2)	Mòdul (€/m2)	Despesa (€)
a-1	4.986,00	3,20	15.955,20	a-1	3.721,48	3,20	11.908,74
a-1[r]	779,00	2,20	1.713,80	a-1[r]	0,00	2,20	0,00
				d-1[r]	1.064,70	2,20	2.342,34
<b>TOTAL</b>			<b>17.669,00</b>	<b>TOTAL</b>			<b>14.251,08</b>

Les despeses de manteniment que es deriven d'aquesta modificació de pla són inferiors a les previstes pel planejament vigent.

#### 4 JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT I SUFICIÈNCIA DE LES ZONES VERDES

L'article 97 de Justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic, estableix que per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim els requisits següents:

- a) *S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.*
- b) *No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.*
- c) .....
- d) .....

El punt 1 de l'article 98, de Modificació dels sistemes d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, estableix:

*1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.*

Aquesta modificació de pla, només fa algun ajust puntual de qualificacions urbanístiques, i aquests únicament afecten a sistemes d'espais lliures a l'àmbit del polígon d'actuació UA-R19 Fàbrica Castelló.

L'ajust del polígon de la Fàbrica Castelló suposa que una part del sòl que el planejament vigent qualificava de sistema local viari (clau a-1), ara estigui qualificat de sistema d'espais lliures, de caràcter local, espais lliures d'estada del Ripoll (clau d-1[r]). També hi ha un increment del sòl qualificat de verd privat (6-1.vp).

El balanç de les diferents qualificacions de sòl destinat a sistemes que són objecte d'aquesta modificació, així com del sòl qualificat de verd privat, és el següent:

Comparatiu PLANEJAMENT VIGENT - PROPOSTA MPG				
Clau	Sistemes	Planej. vigent sup. (m2 sòl)	MPG-132 sup. (m2 sòl)	Diferència sup. (m2 sòl)
a-1	Sistema local viari	4.986,00	3.721,48	-1.264,52
a-1[r]	Camins del Ripoll	779,00	0,00	-779,00
<b>d-1[r]</b>	<b>Espais lliures d'estada del Ripoll</b>	<b>0,00</b>	<b>1.064,70</b>	<b>1.064,70</b>
	<i>TOTAL DE SISTEMES</i>	5.765,00	4.786,18	-978,82
6-1.vp	Verd privat	1.183,00	2.346,08	1.163,08
	<i>TOTAL D'ESPAIS LLIURES I VERD PRIVAT</i>	6.948,00	7.132,26	184,26

Com es pot apreciar, la modificació de pla en cap cas redueix la superfície de sòls destinats a sistemes d'espais lliures, sinó que els incrementa en **1.064,70 m<sup>2</sup>**, com tampoc es perd la funcionalitat dels mateixos. A més hi ha un guany del sòl qualificat de verd privat (clau 6-1.vp), que no es considera a efectes del còmput de sistemes d'espais lliures.







## **NORMATIVA**

---

NORMATIVA .....	1
TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....	3
Capítol 1. Disposicions generals .....	3
Capítol 2. Desenvolupament de la Modificació de Pla .....	5
TITOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....	5
Capítol 1. Determinacions comunes .....	5
Capítol 2. Determinacions particulars de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1)...	8
Capítol 3. Determinacions particulars de la Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2) .....	17
Capítol 4. Altres determinacions particulars .....	19
Capítol 5. Condicions d'integració en l'entorn.....	19
Capítol 6. Condicions de la mobilitat .....	23
DISPOSICIONS ADDICIONALS .....	24
DISP. ADDICIONAL 1a. Riscos geològics .....	24
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES .....	25
DISP. TRANSITÒRIA 1a. Edificis existents a la zona industrial del Ripoll (clau 6- 1) en volum disconforme .....	25
DISP. TRANSITÒRIA 2a. Usos i activitats existents a la zona industrial del Ripoll (clau 6-1) amb compartimentació interior .....	25
DISP. TRANSITÒRIA 3a. Planejament derivat en tramitació.....	25
DISPOSICIONS FINALS .....	25
DISP. FINAL 1a. ....	25
DISP. FINAL 2a. ....	26
ANNEX NORMATIU .....	27



# TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS

---

## Capítol 1. Disposicions generals

### Article 1. Naturalesa i àmbit d'aplicació

1. L'objecte d'aquest document és revisar alguns aspectes de la normativa vigent als àmbits industrials i terciaris del riu Ripoll, per esmenar mancances detectades, actualitzar la seva regulació urbanística i aclarir l'estat de l'àmbit en termes de gestió urbanística.
2. Aquest document modifica el Text Refós del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell aprovat definitivament el 31 de juliol de 2000 (publicat al DOGC el 2 d'octubre de 2000) (**MPG-8TR**), en la seva versió donada per:
  - a) El Document refós de la Modificació del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell a l'àmbit del Ripoll (**MPG-5**), aprovat definitivament en el 3 de desembre de 2002 (DOGC 03.03.2003).
  - b) La Modificació puntual del pla general d'ordenació al parc esportiu de Sant Oleguer i al parc del Nord de Sabadell (**MPG-45**), aprovada definitivament en data 10 de juliol de 2007 (DOGC 18.09.07).
  - c) El Text refós de la Modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit industrial del riu Ripoll (**MPG-80**), aprovada definitivament el 9 de juliol de 2019 (DOGC 25.09.19).
  - d) La Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per la regulació de l'ús de serveis funeraris (**MPG-123**), aprovada definitivament en data 13 de març de 2020 (DOGC 10.06.2020).
  - e) Text refós de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació dels usos: recreatiu i habitatge d'ús turístic (**MPG-127**), aprovada definitivament en data 27 de setembre de 2022 (DOGC, 15.06.2023).
3. L'àmbit de la Modificació de pla és el representat en el plànol informatiu *i-2 Àmbit*.
4. Aquesta Modificació del Text refós del Pla General municipal d'ordenació resulta de l'exercici de la potestat administrativa prevista als articles 94 i 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
5. Aquesta Modificació de pla no ha d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb les determinacions de la disposició addicional vuitena, apartat 6.c de la Llei 16/2015 del 21 de juliol, de *simplificació de l'activitat administrativa de la Generalitat de Catalunya i dels governs locals de Catalunya i d'impuls a l'activitat econòmica*.
6. La referència a "legislació urbanística vigent" en aquestes normes urbanístiques cal entendre-la feta a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, conformat per les lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen i la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni contradigui la competència exclusiva de la comunitat autònoma en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.
7. Qualsevol referència a la "legislació sectorial vigent" cal entendre-la feta a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en cada matèria, independentment de la seva font i amb estricte ordre al sistema de prelación entre aquestes fonts.

### Article 2. Contingut

Aquesta Modificació de pla està formada pels següents documents:

- 0 Introducció
1. Memòria descriptiva
2. Memòria justificativa
3. Memòria de l'execució, agenda i avaluació econòmica i financera

4. Justificació del manteniment i suficiència de les zones verdes
5. Normativa
6. Documentació gràfica
  - a) Plànols informatius
  - b) Plànols d'ordenació
  - c) Plànols annexes
7. Annexes
  - 7.1 Informe ambiental
  - 7.2 Document de criteris per la integració ambiental a l'entorn del riu Ripoll
  - 7.3 Normativa comparada
  - 7.4 Conclusions de la consulta pública prèvia
  - 7.5 Estudi de l'evolució històrica dels àmbits
  - 7.6 Estudi per la identificació de riscos geològics a Sabadell
  - 7.7 Ofertes de venda d'edificacions i solars considerats

### **Article 3. Acompliment del Pla General**

Les determinacions d'aquesta Modificació de pla donen compliment a l'article 10 de la Normes urbanístiques d'aquest Pla General, i s'han d'entendre com a modificació o compleció de les contingudes al Text refós del Pla general d'ordenació vigent, que seran d'aplicació universal, sense que sigui excusable el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en aquest document.

### **Article 4. Vigència i aplicació directa de la modificació de pla**

Aquesta Modificació de pla serà executiva i gaudirà de vigència indefinida un cop assolida l'aprovació definitiva i realitzada adequadament la seva publicació.

La modificació de qualsevol dels elements d'aquesta Modificació de Pla s'ajustarà al que estableix la legislació vigent i allò fixat en aquestes Normes.

### **Article 5. Interpretació**

1. Les determinacions d'aquesta normativa s'interpretaran en el seu conjunt i atenent a la seva literalitat i a la seva intencionalitat, de conformitat amb els objectius i finalitats que s'indiquen a la memòria i al Pla general.
2. En cas de dubte, imprecisió o contradicció entre els diferents documents que constitueixen la Modificació, tindran preferència les determinacions contingudes en els documents normatius o vinculants sobre les contingudes en els documents informatius.
3. En cas de contradicció entre documents d'igual tipus, tindran preferència aquelles determinacions que impliquin major superfície de sistemes i proporcionin millor benefici per l'interès públic i/o un índex menor d'aprofitament privat. En cas de contradicció entre documentació gràfica i escrita, prevaldran les determinacions dels documents escrits, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real. En aquest sentit s'estarà a l'establert per l'article 10 del TRLUC.

## Capítol 2. Desenvolupament de la Modificació de Pla

### Article 6. Competència

1. La redacció d'aquesta Modificació de pla correspon a l'Ajuntament de Sabadell en la seva condició d'administració actuant, en l'exercici de les seves competències en matèria de planejament i gestió, sense perjudici de les competències que corresponguin a la Generalitat de Catalunya.
2. Tal com s'estableix a l'article 96 del TRLUC, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, i d'acord amb l'article 76 correspon als ajuntaments de formular els plans d'ordenació urbanística municipal.

## TITOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

---

### Capítol 1. Determinacions comunes

#### Article 7. Qualificació del sòl.

La modificació del Pla general d'ordenació municipal modifica puntualment la qualificació del sòl continguts al seu àmbit d'acord amb els plànols d'ordenació *o-1a*, *o-1b* i *o-1c* de *Qualificació urbanística*.

#### Article 8. Àmbits de desenvolupament

1. Són vigents els polígons d'actuació urbanística i sectors de pla de millora urbana representats al plànols d'ordenació *o-1a*, *o-1b* i *o-1c* de *Qualificació urbanística*:

UA-R2a	Molí d'en Galí
UA-R2b	Molí d'en Mornau-Estruc
UA-R7	Molí de l'Amat
UA-R8	Tints Alavedra
UA-R10	Molí Xic
UA-R11	Nois Buxons
PE-R1	Ca la Paula
UA-R19	Fàbrica Castelló
UA-R20	Vapor Buxó
S-R22	Molí d'en Torrella
UA-R23b	Polígon de Can Quadres
UA-R26*	Miel Enrile
PE-R2	Vapor de Can Quadres

2. Es consideren executats els polígons d'actuació següents:

UA-R14	Fàbrica Qualitex
UA-R6	Fàbrica TIMSA

3. S'elimina el polígon d'actuació UA-R25 Molí de les Tres Creus.
4. Dels polígons d'actuació urbanística i sectors de pla de millora urbana vigents, tenen la consideració de transformació urbanística, i per tant estan subjectes al deure cessió corresponent d'aprofitament urbanístic, a part de les càrregues de cessió i urbanització que determina la fitxa de l'àmbit:

UA-R7	Molí de l'Amat
UA-R8	Tints Alavedra

UA-R10	Molí Xic
PE-R1	Ca la Paula
UA-R26*	Miel Enrile

5. En el polígon d'actuació UA-R2b Molí d'en Mornau-Estruch, la part de sòl qualificada de Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2) té la consideració de transformació urbanística, i per tant aquesta part del sòl també està subjecte al deure de cessió d'aprofitament urbanístic.
6. El polígon d'actuació urbanística UA-R11 Nois Buxons, té la consideració d'actuació aïllada de dotació, i està subjecte a les càrregues definides a la fitxa del polígon d'actuació, així com a la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament.
7. El sector a desenvolupar per Pla de millora urbana SR-22 Molí d'en Torrella, està subjecte a la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte el polígon d'actuació urbanística que hi havia vigent per aquest àmbit anteriorment a l'aprovació de la MPG-80.
8. Els següents polígons d'actuació urbanística i sectors de pla de millora urbana vigent, no tenen la consideració de transformació urbanística, i per tant estan subjectes a les càrregues de cessió i urbanització que determina la fitxa del polígon, però no estan subjectes al deure de cessió d'aprofitament:

UA-R2a	Molí d'en Galí
UA-R2b	Molí d'en Mornau-Estruc (excepte la part de sòl qualificada de Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2)
UA-R19	Fàbrica Castelló
UA-R20	Vapor Buxó
UA-R23b*	Polígon de Can Quadres
PE-R2	Vapor de Can Quadres

9. Es modifica el polígon d'actuació de l'àmbit UA-R19 Fàbrica Castelló, d'acord amb la fitxa que s'adjunta a l'annex normatiu.
10. S'actualitza el paràmetre del sostre màxim i índex d'edificabilitat de les fitxes dels polígons d'actuació i sectors de pla de millora urbana vigents que es veuen afectats per l'actualització de la regulació proposada en aquesta modificació, en les fitxes que s'adjunten a l'annex normatiu.

### **Article 9. Servituds aeronàutiques**

Es modifica la Disposició Addicional Primera de Servituds aeronàutiques del Text refós de la Modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit industrial del riu Ripoll (MPG-80), que queda redactat de la següent manera:

#### **Disposició addicional primera. Servituds aeronàutiques**

*1. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en el terme municipal de Sabadell a les zones afectades per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions de el terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AES), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, de acord amb les excepcions previstes en el Decret 584/72, de 24 de febrer, en el seu actual redactat.*

2. En el cas que les limitacions i requisits imposats per les servituds aeronàutiques no permetin que es duiguin a terme les construccions o instal·lacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti a drets ja patrimonialitzats.

3. Conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72, de 24 de febrer, en el seu actual redactat, en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors - incloses les pales-, mitjans necessaris per la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

4. D'acord amb la disposició addicional segona de el Reial Decret 2591/1998, de 4 de desembre, en el seu actual redactat, les propostes de nous planejaments urbanístics o plans de desenvolupament al terme municipal de Sabadell, de la seva revisió o modificació, hauran de ser informades per la Direcció General d'Aviació Civil, per al que es sol·licitarà informe abans de l'Aprovació Inicial de planejament. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament en el que afecti a l'exercici de les competències estatals. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'apliquin al mateix les condicions que, si és el cas, estableixi l'informe del Ministeri de Foment, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part de Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni de el prestador dels serveis de navegació aèria, excepte quan afecti a drets ja patrimonialitzats.

5. D'acord amb l'article 15, apartat b), del Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques en el seu actual redactat, en les Zones de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució de el terreny, de la seva superfície o dels elements que sobre ella es troben, sense previ consentiment de la Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

6. Segons l'article 10 de Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques en el seu actual redactat, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) pot prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins de la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que faculthin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats, i abastarà, entre altres:

a) Les activitats que suposin o portin associada la construcció d'obstacles de tal índole que puguin induir turbulències.

b) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.

c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.

d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.

e) Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar negativament.

f) Les activitats que facilitin o portin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.

g) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altre tipus.

7. D'acord amb el que preveu l'article 16 de Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pogués

*donar origen a radiacions electromagnètiques perturbadores de el normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulneri les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització. Atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat a raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a aquests efectes s'evacués només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti drets ja patrimonialitzats.*

*8. S'incorpora el plànol normatiu o-3 de Servituds aeronàutiques relatiu a les afeccions acústiques i les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell.*

## **Article 10. Compliment de la legislació sectorial de carreteres**

Es modifica la Disposició Addicional Tercera de Compliment de la legislació sectorial de carreteres del Text refós de la Modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit industrial del riu Ripoll (MPG-80), que queda redactat de la següent manera:

### **Disposició addicional tercera. Compliment de la legislació sectorial de carreteres**

*a) La distància a la línia d'edificació serà de 25m, tal i com s'especifica a l'article 40 Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, o normativa que el substitueixi. No obstant, s'admetrà una distància inferior sempre que es compleixin les condicions de l'article 41 de l'esmentat Decret.*

*Les distàncies dels tancaments s'adequaran al que regula el Reglament General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre, o normativa que el substitueixi.*

*b) Es fixa la línia límit d'edificació al front de la unitat d'ordenació en els àmbits de sòl urbà del Molí de les Tres Creus i el UA-23b Polígon de Can Quadres, tal i com s'indica als plànols d'ordenació o-2c, o-2c i o2-c de Condicions d'edificació.*

## **Capítol 2. Determinacions particulars de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1)**

Es modifiquen les determinacions de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), recollides al capítol segon, del títol III. Regulació de les zones, del Document refós de la Modificació del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell a l'àmbit del Ripoll (**MPG-5**), aprovat definitivament en el 3 de desembre de 2002 (publicat al DOGC el 3 de març de 2003), en la seva versió donada pel Text refós de la Modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit industrial del riu Ripoll (**MPG-80**), aprovada definitivament el 9 de juliol de 2019 (publicada al DOGC el 58 de setembre de 2019), la Modificació puntual del pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació de l'ús de serveis funeraris (**MPG-123**) aprovada definitivament el 10 de març de 2020 (publicada al DOGC el 10 de juny de 2020), i Text refós de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació dels usos: recreatiu i habitatge d'ús turístic (**MPG-127**), aprovada definitivament en data 27 de setembre de 2022 (DOGC, 15.06.2023).

### **Article 11.**

L'article 52 de la MPG-5, que modifica l'article 486 del PGMOS, queda redactat de la següent manera:

#### **Art. 52. Definició**

(NB)

*La clau 6-1 comprèn els sòls de terrasses baixes i mitges del Ripoll destinats a ser ocupats per usos i instal·lacions industrials.*



## **Article 12.**

L'article 53 de la MPG-5, que modifica l'article 487 del PGMOS, queda redactat de la següent manera:

### **Art. 53. Regulació de l'ordenació** (NB)

*1 La regulació de la forma de l'edificació serà segons el sistema d'ordenació de volumetria específica amb la condició preceptiva de respectar les característiques mediambientals de l'entorn i la tradició arquitectònica del lloc.*

*2. L'ordenació de l'edificació i els sòls lliures estarà subjecte al següent:*

*a) L'ordenació de l'edificació i els sòls lliures en cada parcel·la es desenvoluparà mitjançant una concreció de l'ordenació de volums que es realitzarà amb el projecte pel qual es sol·licita la llicència d'edificació.*

*b) La concreció d'ordenació de volums ha d'ordenar la volumetria de la totalitat de la parcel·la i justificar el compliment de tots els paràmetres.*

*c) La concreció d'ordenació de volums ha d'anar acompanyat d'un estudi d'impacte en l'entorn per tal de minorar l'impacte de l'edificació i l'activitat en l'entorn del Ripoll.*

*d) La concreció d'ordenació de volums ha d'anar acompanyat d'un Estudi de la mobilitat sostenible que garanteixi que la mobilitat generada no supera el nombre màxim de viatges previst per l'EAMG de la MPG-80, i justifiqui la previsió de places d'aparcament.*

*e) Per fer la concreció de l'ordenació de volums s'ha de presentar la documentació fixada per la legislació vigent.*

*La concreció d'ordenació de volums haurà de ser informada favorablement pel servei de Planificació urbanística.*

*La concreció de l'ordenació volumètrica s'adjuntarà en la documentació del projecte pel qual es sol·licita la llicència.*

*En el cas que hi hagi més d'una parcel·la dins de la unitat d'ordenació, cal donar audiència de 20 dies hàbils a les persones propietàries d'aquestes. La tramitació de la llicència d'edificació resta en suspens fins que s'exhaureixi el termini d'audiència. L'acta d'aprovació de l'ordenació volumètrica s'ha de notificar a totes les persones propietàries de la unitat d'ordenació.*

*3. En cas necessari, es podran modificar alguns paràmetres d'ordenació fixats, que tinguin la consideració de norma complementària, mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana. En aquest cas, l'àmbit mínim del Pla de millora serà la parcel·la urbanística. No es podrà modificar cap paràmetre que faci variar l'aprofitament.*

*Els plans de millora urbana hauran d'anar acompanyats de l'Estudi d'impacte en l'entorn, així com d'un Estudi de la mobilitat sostenible.*

*4. Ordenacions de volumetries existents:*

*a) En el cas de parcel·les amb Estudi de Detall o Pla de millora urbana d'ordenació de volums aprovats definitivament anteriorment a l'entrada en vigor d'aquesta modificació, l'ordenació de volums vigent serà la definida pel document de planejament urbanístic aprovat definitivament.*

*b) En el cas de parcel·les que no disposin d'Estudi de Detall o Pla de millora urbana d'ordenació de volums aprovat definitivament, i estiguin edificades, es reconeixerà la volumetria de les edificacions implantades legalment amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta modificació.*

*c) Per modificar volumetries existents o ordenacions de volums aprovades caldrà fer una nova concreció de l'ordenació de volums.*

### **Article 13.**

L'article 54 de la MPG-5, que modifica l'article 488 del PGMOS, queda redactat de la següent manera:

#### **Art. 54. Edificabilitat i volum màxim construït**

(NB)

1. *L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la és de 1 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl, excepte que s'indiqui una altra cosa en la fitxa del polígon d'actuació.*
2. *El volum màxim construït serà de 8 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> de sòl.*
3. *El volum màxim construït podrà incrementar-se en 1 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> de sòl en el cas que es destini a coberta inclinada. Aquest espai en cap cas serà ocupable.*
4. *Les construccions auxiliars i els serveis tècnics i mediambientals que tinguin més de 100 m<sup>3</sup> computaran a efectes de volum màxim construït.*
5. *Les construccions auxiliars computaran a efectes d'edificabilitat. Les marquesines computaran d'acord amb el què estableixen les ordenances municipals.*
6. *Per les unitats d'ordenació o parcel·les ordenades mitjançant un Estudi de detall o Pla de millora urbana d'ordenació de volums, d'acord amb la MPG-5, i que es regeixen pel paràmetre de volum màxim construït (i no hi ha fixada l'edificabilitat màxima):*
  - *es podrà mantenir l'ordenació aprovada.*
  - *per executar qualsevol ampliació d'acord amb l'ordenació aprovada, el projecte d'obres pel que es sol·licita llicència d'edificació, haurà de justificar que a la parcel·la no es supera l'edificabilitat fixada al punt 1.*
  - *en les unitats d'ordenació o parcel·les on encara no s'ha executat l'edificació, caldrà justificar amb el projecte pel qual es sol·licita la llicència d'edificació, que la proposta no supera l'edificabilitat màxima que fixa el punt 1.*
7. *En les parcel·les amb elements protegits pel Pla especial de protecció del patrimoni vigent que tinguin una edificabilitat superior a la fixada al punt 1 o un volum màxim construït superior a l'indicat al punt 2, es reconeixeran l'edificabilitat i el volum de l'element catalogat.*

### **Article 14.**

L'article 55 de la MPG-5, que modifica l'article 489 del PGMOS, queda redactat de la següent manera:

#### **Art. 55. Unitat mínima d'ordenació**

(NB)

*Els paràmetres reguladors de l'ordenació aniran referits a la parcel·la.*

### **Article 15.**

L'article 56 de la MPG-5, que modifica l'article 490 del PGMOS, queda redactat de la següent manera:

#### **Art. 56. Condicions de parcel·la**

(NB)

1. *La parcel·la mínima serà de 8.000 m<sup>2</sup>, amb les excepcions següents:*
  - a) *Tindran la consideració de parcel·la mínima les parcel·les representades com a tals als plànols d'ordenació o-2a, o-2b i o.2c, que tenen una dimensió inferior a la indicada al punt 1.*
  - b) *Les parcel·les de dimensió inferior a 8.000 m<sup>2</sup>, incloses en polígons d'actuació, amb edificació consolidada, implantada legalment, i en les quals la dimensió de la parcel·la complia el planejament vigent que li era d'aplicació en el moment que es va obtenir la llicència, podran tenir la consideració de parcel·la mínima.*

- c) En els polígons d'actuació vigents, les unitats d'ordenació en què el sòl qualificat com a industrial sigui menor de 8.000 m<sup>2</sup>, s'admetran com a parcel·la mínima.*
- 2. Les parcel·les resultants de les segregacions o divisions hauran de tenir accés directe des dels vials públics.*
- 3. No s'admeten segregacions o divisions de parcel·les inferiors que donin lloc a parcel·les inferiors a 8.000 m<sup>2</sup>.*

#### **Article 16.**

L'article 57 de la MPG-5, en la seva versió donada per l'article 4 de la MPG-80, i que es corresponia a l'article 491 del PGMOS, queda redactat de la següent manera:

#### **Art. 57. Condicions d'ordenació de l'edificació**

(NC)

- 1. L'ocupació màxima serà la resultant de la ubicació de l'enjardinament, les places d'aparcament, la vialitat interior, l'espai de càrrega i descàrrega i els serveis i instal·lacions tècniques i ambientals. En tot cas l'ocupació de l'edifici industrial no pot ser superior al 75% de la superfície de la parcel·la. Els serveis tècnics i mediambientals computen dins de l'ocupació.*

*En el cas que l'activitat que s'implanti no requereixi edificació, l'ocupació màxima definida, s'entendrà referida a la superfície de sòl necessari per desenvolupar l'activitat.*

(NC)

- 2. L'alçada reguladora màxima es regeix per les següents determinacions:*

*a) Alçada reguladora màxima es fixa en 16 m.*

*b) Per sobre de l'alçada reguladora màxima només s'admeten els elements tècnics de les instal·lacions i els elements de coberta. Les instal·lacions aniran reculades respecte el pla de façana un mínim de 3 m.*

*c) S'admeten els elements de coronament entesos com a tals i no com a prolongació de la façana. Aquests elements no sobrepassaran més d'1 m l'ARM.*

(NC)

- 3. El perímetre regulador es regeix per les següents determinacions:*

*a) La distància entre l'edificació i el límit de parcel·la que dona front al riu Ripoll ha de ser com a mínim igual que l'alçada de les naus per tots i cadascun dels volums que apareguin. Aquesta distància serà com a mínim de 8 m.*

*S'entén per límit de parcel·la que dona front al riu Ripoll com el límit de la parcel·la que dona façana a la llera del riu o al vial paral·lel de totes i cadascuna de les parcel·les. En el cas de tenir més d'un front al riu Ripoll la normativa s'aplicarà a cadascun d'ells independentment.*

*S'indica als plànols normatius o-2a, o-2b i o-2c de Condicions d'edificació, els límits de parcel·la que tenen la consideració de front al riu Ripoll.*

*b) La distància mínima entre l'edificació i els límits de la parcel·les, en les façanes que no tinguin la consideració de front que dona front al riu Ripoll, serà com a mínim de 6 m. Aquesta distància es podrà reduir a 3,5 m en els fronts de parcel·la que limitin amb zones qualificades de verd privat (6-1.vp) o de Parc de valor ecològic-paisatgístic (clau D-3).*

*Als plànols d'ordenació o-2a, o-2b i o-2c de Condicions d'edificació es representen els gàlils màxims d'acord amb aquest punt, regularitzant-ne algunes formes resultants.*

*c) En qualsevol cas caldrà donar compliment als requeriments de bombers en relació a les necessitats d'accessibilitat d'aquests, i a les dimensions dels vials.*

*d) En el cas d'edificacions inclosos en el Pla especial de protecció de patrimoni vigent, prevaldrà la situació d'aquest element davant la distància mínima requerida als punts a) i b).*

e) Es mantindrà com a mínim una franja enjardinada de 2 m perimetral al límit de la parcel·la, amb l'excepció dels fronts que limiten amb sòl qualificat de verd privat (6-1vp) o de Parc ecològic-paisatgístic (clau D-3). Puntualment es podrà interrompre aquesta franja, o reduir-ne la dimensió, sempre i quan se'n justifiqui la seva necessitat per raó de l'ordenació i que la interrupció o la reducció sigui la mínima possible.

(NB)

4. El nombre màxim d'establiments serà el que resulti de dividir la superfície de cada parcel·la urbanística per 750 m<sup>2</sup>. La compartimentació de l'edificació i les instal·lacions no pot donar lloc a establiments amb una superfície construïda inferior als 300 m<sup>2</sup>.

(NB)

5. S'admeten soterranis per sobre dels elements de defensa de protecció del riu. Per tal de garantir la seva seguretat s'incorporarà al projecte d'edificació l'informe d'un tècnic competent en aspectes hidrològics.

(NB)

6. Els molls de càrrega per sota de 1,25 m d'alçada respecte el terreny definitiu tenen consideració de planta baixa.

(NB)

7. El moviments de terres no podran generar desnivells de més de 4,00 m d'alçada en relació al terreny definitiu. Aquest punt serà aplicable tan a l'interior de la parcel·la com al talús com en relació a les parcel·les veïnes.

(NB)

8. Obres de reforma i ampliació:

a) En edificacions implantades legalment i que disposin d'Estudi de detall o Pla de millora urbana d'ordenació de volums aprovat:

- Es podran fer obres de reforma i ampliació de sostre i ocupació que s'ajustin a l'ordenació de volums aprovada, sempre que no es superi l'edificabilitat màxima definida per la regulació de la zona.

- En cas que la intervenció prevista no s'ajusti a l'ordenació definida per l'Estudi de detall, caldrà que amb el projecte pel qual es sol·liciti llicència es faci una nova concreció de volums de la totalitat de la parcel·la, d'acord amb els paràmetres fixats per la normativa. En aquest cas, el projecte pel que es sol·liciti llicència d'obres haurà d'incorporar l'Estudi d'Impacte en l'Entorn.

- Les edificacions o volums implantats d'acord amb una ordenació aprovada per un Estudi de detall aprovat, i que no compleixin algun dels paràmetres vigents per la normativa es podran mantenir i executar.

b) En edificacions implantades legalment abans de l'entrada en vigor de la modificació de pla MPG-132, i que no disposin d'Estudi de detall o Pla de millora urbana d'ordenació de volums aprovat:

- Es podran fer obres de reforma sense ampliació de sostre ni d'ocupació. S'haurà d'acreditar que la volumetria ha estat implantada legalment, aportant la documentació de les llicències d'edificació corresponent.

- Per fer obres d'ampliació de sostre i d'ocupació, s'haurà de fer una concreció de volums de la totalitat de la parcel·la amb el projecte pel qual es sol·liciti la llicència d'edificació, que doni compliment als paràmetres fixats per la normativa per la zona industrial del Ripoll (clau 6-1).

c) En edificacions que no disposin Estudi de detall o Pla de millora urbana d'ordenació de volums aprovat, i que no es pugui acreditar que hagin estat implantades legalment, caldrà que el projecte pel que es sol·liciti llicència d'obres faci una concreció de volums de la totalitat de la parcel·la, d'acord amb els paràmetres fixats per la normativa vigent, i que incorpori l'Estudi d'Impacte en l'Entorn.

## **Article 17. .**

L'article 60 de la MPG-5, que modifica l'article 492 del PGMOS, queda redactat de la següent manera:

### **Art. 60. Condicions dels sòls lliures d'edificació** (NB)

#### **1. Sòls lliures d'edificació**

a) *Els sòls lliures d'edificació són aquells espais situats dins de la parcel·la no ocupats per l'edificació.*

b) *Els sòls lliures es divideixen en dos tipus:*

*i) verd privat sense aprofitament (vp)*

*Són aquells sòls vinculats a una instal·lació industrial que per les seves característiques físiques (talussos, pendents, inestabilitat) no permeten la seva ocupació amb cap mena de construcció, urbanització o instal·lació. Aquests no generen aprofitament i no computen als efectes del compliment dels diversos paràmetres d'ordenació (ocupació màxima, volum).*

*Si les zones verdes privades proposades han de canviar de qualificació, recuperaran la condició de sistemes d'espais lliures.*

*ii) espai lliure privat (EL)*

*Comprèn aquells sòls perimetrals de l'edificació on es situen els elements de servei a la instal·lació industrial, sota criteris paisatgístics. Aquest espai es distribueix en tres àmbits: enjardinament, aparcament- vialitat interior - càrrega / descàrrega, i serveis i instal·lacions tècniques i ambientals.*

(NC)

#### **2. Condicions del sòls lliures d'edificació**

a) *Els sòls lliures d'edificació seran concretats i distribuïts en la concreció d'ordenació de volums i en l'Estudi d'impacte en l'entorn.*

b) *Les característiques dels sòls lliures d'edificació estan contemplades en la Normativa d'integració ambiental a l'entorn del Ripoll continguda en aquest articulat.*

c) *El pendent màxim dels vials interiors de la parcel·la i dels espais enjardinats serà del 6%.*

d) *S'haurà de condicionar com a mínim un 10% de la superfície d'espai lliure privat de la parcel·la qualificada de Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) amb enjardinament i arbrat. Aquest es situarà preferentment al perímetre de la parcel·la per tal de minorar la visual de la indústria des del riu. Els sòls qualificats amb la clau 6-1vp no computen com espais lliure privat enjardinat. Per tal d'evitar la dispersió de les zones verdes enjardinades només seran computades aquelles que tinguin una superfície major de 10 m<sup>2</sup>.*

e) *En l'espai lliure de cada parcel·la s'hi podran ubicar les places d'aparcament.*

f) *No s'admeten coberts auxiliars per l'emmagatzematge de materials i mercaderies a l'exterior del volum edificable regulat en la corresponent concreció d'ordenació de volums.*

g) *La concreció de l'ordenació de volums ha de preveure i garantir l'espai necessari per dur a terme les operacions de càrrega i descàrrega a l'interior de la parcel·la, així com els espais destinats a la circulació rodada interior necessaris pel funcionament de l'activitat, i l'aparcament.*

## **Article 18. .**

L'article 61 de la MPG-5, en la seva versió donada per l'article 5 de la MPG-80, i l'article 10 de la MPG-123, i que equivalia a l'article 494 del PGMOS, queda redactat de la següent manera:

## **Art. 61. Condicions d'ús**

- (NB) 1. Ús dominant *Indústria agrupada*
- (NC) 2. Usos compatibles: *Indústria artesanal (1)*  
*Indústria urbana (1)*  
*Tecnològic (1)*  
*Comerç singular (2)(3)(7)*  
*Oficines i serveis (2)(3)*  
*Restauració (2)(3)(4)*  
*Recreatiu (només en la modalitat del sub-ús recreatiu d'oci) (2)(3)(5)*  
*Magatzem (2)(3)(6)*  
*Taller de reparació de vehicles (2)(3)*  
*Educatiu (2)(3)*  
*Sanitari-assistencial (sense allotjament) (2)(3)(8)*  
*Esportiu (2)(3)*  
*Cultural (2)(3)*  
*Associatiu (2)(3)*  
*Religiós (aforament màxim 500 persones) (2)(3)(9)*  
*Serveis urbans (2)(3)*  
*Serveis funeraris (2)(3)(10)*
- (NC) 3. Ús complementari obligatori: *Aparcament*
- (NC) 4. Usos complementaris vinculats a les activitats dels usos admesos: *Serveis tècnics i mediambientals*  
*Magatzem (6)*  
*Oficines i serveis*  
*Comerç singular (11)*  
*Restauració (11)*  
*Taller de reparació de vehicles (11)*
- (NB) 5. Usos incompatibles: *Plurihabitatge*  
*Unihabitatge*  
*Comerç*  
*Hoteler*  
*Indústria separada*  
*Estació de serveis*
- (NB) 6. *Les activitats dels usos d'indústria urbana, indústria artesanal i tecnològic s'admetran com a usos compatibles sense limitacions (1).*
- (NB) 7. *Les activitats dels usos compatibles indicades amb el subíndex (2) hauran de ser minoritàries respecte de l'ús dominant.*
- (NC) 8. *Condicions específiques dels usos compatibles i complementaris:*
- (3) *Per la implantació de les activitats adscrites a aquests usos caldrà presentar un estudi de mobilitat que justifiqui i garanteixi que amb la seva implantació, la totalitat de les activitats implantades a la unitat d'ordenació no superen el nombre màxim de viatges previst per l'EAMG de la MPG-80, i que la seva implantació no impossibilita la implantació de l'ús dominant.*
- En el cas que prèviament a la implantació de l'activitat s'hagi tramitat una concreció de volums o un pla de millora urbana que ja prevegi la implantació de l'ús corresponent i ja contingui l'estudi de mobilitat sostenible, no s'haurà de tornar a presentar.*
- (4) *L'aforament màxim per les activitats de restauració es limita a 150 persones.*
- (5) *L'ús recreatiu s'admet només en la modalitat de sub-ús recreatiu d'oci.*

*L'aforament màxim per les activitats adscrites a l'ús recreatiu (subús d'oci) es limita a 150 persones. L'aforament admès per cada emplaçament concret està subjecte a la regulació de la MPG-127.*

- (6) *L'ús de magatzem admès com a ús compatible i complementari s'entén com aquelles instal·lacions destinades al dipòsit i emmagatzematge de mercaderies, sense que aquestes estiguin sotmeses a cap procés de transformació, ni cap procés de ruptura de càrrega. No s'admetran activitats logístiques, ni de paqueteria ni de cross-docking o similar. No s'admetran magatzems a cel obert.*

*Les activitats adscrites a l'ús de magatzem que s'implantin com a ús compatible hauran d'aportar un estudi de la mobilitat sostenible que justifiqui que l'activitat no genera més viatges que els estipulats per l'ús industrial pel Decret regulador dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada vigent. Aquesta justificació ha de ser raonada, i aportada les dades pròpies de l'activitat, a part dels valors estàndards fixats pel decret de mobilitat.*

- (7) *Pel què fa a l'ús de comerç singular, s'admeten les categories d'establiments comercials (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> de superfície de venda SV).*
- (8) *No s'admeten les activitats de l'ús sanitari-assistencial que requereixin allotjament.*
- (9) *L'aforament dels centres de culte, serà d'un màxim de 500 persones.*
- (10) *Es manté la limitació relativa a les ubicacions concretes on s'admet l'ús que fa la MPG-123.*
- (11) *Les activitats dels usos establerts com a complementaris de: comerç singular, restauració i taller de reparació de vehicles seran admesos com a activitat integrada dels usos industrials i tecnològic i en cap cas podran superar el 25% de la superfície d'aquests.*

(NB) 9. *Inadmissió d'activitats:*

*No s'admeten les activitats afectades pel règim d'autorització ambiental de la Llei de Prevenció i Control Ambiental de les activitats o tramitació que la substitueixi, ni per la normativa sectorial que sigui vigent.*

(NB) 10 *La regulació dels usos s'entendrà referida a la totalitat de la unitat d'ordenació.*

*S'admet una distribució dels usos compatibles que no sigui uniforme a les diferents parcel·les urbanístiques que conformin una unitat d'ordenació, sempre i quan s'aporti un acord entre els diferents propietaris sobre la distribució dels usos compatibles. El repartiment des usos haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat.*

Proposta MPG-132				
Relació d'usos		limitacions del usos	Estudi mobilitat sostenible (EMS)	Subíndex
Ús dominant	Indústria agrupada			
Usos compatibles (sense limitacions)	Indústria artesanal indústria urbana Tecnològic			(1) (1) (1)
Usos compatibles  (amb la limitació de ser minoritaris respecte als dominants)	Comerç singular Oficines i serveis Restauració <b>Recreatiu</b> <b>Magatzem</b> <b>Taller de reparació de vehicles</b> <b>Educatiu</b> <b>Sanitari-assistencial</b> Esportiu <b>Cultural</b> <b>Associatiu</b> Religiós Serveis urbans Serveis funeraris	PEC/MEC/GEC màx. 2.500 m <sup>2</sup> sv  Afor. Màx. 150 pers. Sub-ús recreatiu oci Afor. Màx. 150 pers. (i segons MPG-127) Dipòsit/emmagatzematge (no logístic)  Sense allotjament  Afor. màx. 500 pers	EMS conforme no es supera mobilitat prevista MPG-80	(2) (3) (7) (2) (3) (2) (3) (4) (2) (3) (5) (2) (3) (6) (2) (3) (2) (3) (2) (3) (8) (2) (3) (2) (3) (2) (3) (9) (2) (3) (10)
Ús complementari obligatori	Aparcament			
Usos complementaris (vinculats a les activitats dels usos admesos)	Serveis tècnics i mediambientals Magatzem Oficines i serveis Comerç singular Restauració Taller de reparació de vehicles			(6) (11) (11) (11)
Usos incompatibles	Plurihabitatge Unihabitatge Comerç Hoteler Indústria separada Estació de serveis			

Usos i regulació normativa de nova implantació a la MPG-132

- (1) Les activitats dels usos compatibles d'indústria artesanal, indústria urbana i tecnològic s'admeten sense limitacions.
- (2) Les activitats dels usos compatibles hauran de ser minoritàries respecte de l'ús dominant, amb l'excepció de les activitats dels usos indicats al punt (1).
- (3) Per la implantació de les activitats adscrites a aquests usos caldrà presentar un estudi de mobilitat que justifiqui i garanteixi que amb la seva implantació, la totalitat de les activitats implantades a la unitat d'ordenació no superen el nombre màxim de viatges previst per l'EAMG de la MPG-80, i que la seva implantació no impossibilitarà la implantació de l'ús dominant. En el cas que prèviament a la implantació de l'activitat s'hagi tramitat una concreció de volums o un pla de millora urbana que ja prevegi la implantació de l'ús corresponent i ja contingui l'estudi de mobilitat sostenible.
- (4) L'aforament màxim per les activitats de restauració es limita a 150 persones.
- (5) L'ús recreatiu s'admet només en la modalitat de sub-ús recreatiu d'oci. L'aforament màxim per les activitats adscrites a l'ús recreatiu (subús d'oci) es limita a 150 persones. L'aforament admès per cada emplaçament concret està subjecte a la regulació de la MPG-127.
- (6) L'ús de magatzem admès com a ús compatible i complementari s'entén com aquelles instal·lacions destinades al dipòsit i emmagatzematge de mercaderies, sense que aquestes estiguin sotmeses a cap procés de transformació, ni cap procés de ruptura de càrrega. No s'admetran activitats logístiques, ni de paqueteria ni de cross-docking o similar. No s'admetran magatzems a cel obert. Les activitats adscrites a l'ús de magatzem que s'implantïn com a ús compatible hauran d'aportar un estudi de la mobilitat sostenible que justifiqui que l'activitat no genera més viatges que els estipulats per l'ús industrial pel Decret regulador dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada vigent. Aquesta justificació ha de ser raonada, i aportada les dades pròpies de l'activitat, a part dels valors estàndards fixats pel decret de mobilitat.
- (7) Pel que fa a l'ús de comerç singular, s'admeten les categories d'establiments comercials (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> de superfície de venda SV).
- (8) No s'admeten les activitats de l'ús sanitari-assistencial que requereixin allotjament.
- (9) L'aforament dels centres de culte, serà d'un màxim de 500 persones.
- (10) Es manté la limitació relativa a les ubicacions concretes on s'admet l'ús que estableix la MPG-123.
- (11) Les activitats dels usos establerts com a complementaris de: comerç singular, restauració i taller de reparació de vehicles seran admesos com a activitat integrada dels usos industrials i tecnològic i en cap cas podran superar el 25% de la superfície d'aquests.

## Article 19. .

L'article 62 de la MPG-5, en la seva versió donada per l'article 6 de la MPG-80, queda redactat de la següent manera:



**Art. 62. Regulació específica de l'ús d'aparcament**  
(NC)

1. L'ús complementari d'aparcament tindrà la consideració d'obligatori.

*Caldrà preveure el nombre de places d'aparcament necessari per cobrir les necessitats de mobilitat de l'activitat, a l'interior de la parcel·la.*

*L'Estudi de mobilitat sostenible ha de valorar i justificar la necessitat de places d'aparcament per l'activitat, tenint en compte les particularitats de l'entorn, atès que no és un sòl urbà típic, en el sentit que no es troba inserit a la trama urbana.*

*En cap cas s'admetrà que es generin requeriments d'aparcament fora de la parcel·la.*

*El nombre de places d'aparcament previstes no podrà ésser inferior a les establertes pel Pla general vigent i les ordenances vigents, sense que en cap cas siguin d'aplicació les superfícies mínimes o l'aforament mínim a partir del qual es fa el còmput de places d'aparcament que hi ha en la regulació per alguns usos. En el cas que la previsió mínima de places d'aparcament estigui regulada per aquest article, no es podrà preveure un nombre inferior de places.*

*La finalitat d'aquest ús complementari serà la de donar servei a tots els usos principals i compatibles que s'implantin, i queda explícitament prohibit destinar superfícies a una activitat independent de dipòsit i estacionament de vehicles i/o remolcs així com exposició de caravanes, cementiris o desballestadors de cotxes.*

2. La previsió de places d'aparcament pels usos industrials és un estàndard progressiu en funció de la superfície industrial, d'acord amb el següent:

a) Pels primers 6.000 m<sup>2</sup> caldrà garantir 1 plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de sòl ocupat per l'edificació.

b) Per la resta de superfície ocupada per damunt de la dimensió anterior caldrà garantir 1 plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup>.

3. El nombre de places d'aparcament per als establiments destinats a activitats de l'ús de comerç singular que tinguin la categoria de grans establiments comercials (superfície de venda entre 1.300 m<sup>2</sup> i 2.500 m<sup>2</sup>) serà de dues places per a cada 100 m<sup>2</sup> de superfície edificada.

4. El nombre de places d'aparcament per als locals destinats a centres de culte, de qualsevol superfície, serà d'una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

5. Pels usos tecnològics, s'aplicarà la regulació de places d'aparcament de l'ús industrial.

6. La previsió mínima de places d'aparcament per l'ús sanitari-assistencial (sense allotjament) serà d'una plaça cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.

7. En qualsevol cas, caldrà justificar que la previsió de places d'aparcament és suficient per cobrir les necessitats d'aparcament de l'activitat que es vol implantar.

**Capítol 3. Determinacions particulars de la Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2)**

**Article 20.**

L'article 44 de la MPG-5, queda redactat de la següent manera:

**Art. 44. Definició**  
(NB)

*Comprèn aquells sòls destinats a ser ocupats per usos terciaris i en els que hi ha edificacions existents incloses en el Pla especial de protecció de patrimoni vigent.*

#### **Article 21.**

L'article 45 de la MPG-5, queda redactat de la següent manera:

##### **Art. 45. Edificabilitat i volum màxim construït**

(NB)

- 1. El sostre màxim edificable serà la pròpia edificació inclosa en el Pla de protecció de patrimoni vigent.*
- 2. El volum màxim edificable serà el propi de l'edificació inclosa en el Pla de protecció de patrimoni vigent.*
- 3. Sempre que estigui justificat pel programa funcional de l'element protegit s'admetrà un increment de volum. S'avaluarà en cada cas que sigui compatible amb l'element catalogat.*

#### **Article 22.**

L'article 47 de la MPG-5, queda redactat de la següent manera:

##### **Art. 47. Condicions d'ordenació de l'edificació**

(NB)

- 1. L'element arquitectònic catalogat s'haurà de rehabilitar. La rehabilitació haurà de potenciar els seus valors patrimonials.*
- 2. El projecte de rehabilitació inclourà l'estudi d'impacte en l'entorn, d'acord amb la Normativa d'integració ambiental a l'entorn del Ripoll.*

#### **Article 23.**

L'article 48 de la MPG-5, queda redactat de la següent manera:

##### **Art. 48. Previsió de places d'aparcament**

(NC)

- 1. La ubicació de les places d'aparcament i espais enjardinats es resoldran en cada cas en funció de la geometria dels sòls qualificats i l'element protegit.*
- 2. Per la previsió mínima de places d'aparcament pels usos admesos serà d'aplicació la regulació prevista pel Pla general, a l'article 165, sense que sigui d'aplicació la superfície mínima o aforament mínim a partir del qual es fa el còmput de places que hi ha en alguns usos.*  
*Pels usos tecnològic, comerç singular i sanitari-assistencial (sense allotjament) s'aplicarà la regulació de la previsió mínima de places d'aparcament per aquest ús per la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1).*
- 3. Seran d'aplicació les causes d'exempció de les previsions de places d'aparcament que fixa l'ordenança municipal reguladora de l'edificació per causes de protecció del patrimoni.*

#### **Article 24.**

L'article 51 de la MPG-5, queda redactat de la següent manera:

##### **Art. 51. Condicions d'ús**

- |      |    |                   |                                                               |
|------|----|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| (NB) | 1. | Ús dominant       | Oficines i serveis<br>Restauració                             |
| (NC) | 2. | Usos compatibles: | Indústria artesanal<br>Indústria agrupada<br>Indústria urbana |

*Comerç singular (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> de superfície de venda SV)*

*Tecnològic*

*Hoteler*

*Educatiu*

*Esportiu*

*Cultural*

*Associatiu*

*Serveis urbans*

*Sanitari-assistencial (sense allotjament)*

*Recreatiu (només en la modalitat del sub-ús recreatiu d'oci)*

- |      |    |                              |                                                                                                                          |
|------|----|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (NC) | 3. | Ús complementari obligatori: | Aparcament                                                                                                               |
| (NC) | 4. | Usos complementaris:         | Serveis tècnics i mediambientals                                                                                         |
| (NB) | 5. | Usos incompatibles:          | Unihabitatge<br>Plurihabitatge<br>Indústria separada<br>Magatzem<br>Taller de reparació de vehicles<br>Estació de servei |

#### **Article 25.**

1. Els articles 44, 45, 46, 47, 49 i 50 de la MPG-5 tindran la consideració de Norma bàsica (NB).
2. Pel què fa a l'article 51 de Condicions d'ús de la MPG-5, en la seva versió donada per la MPG-80 i la MPG-123, la consideració de Norma bàsica o complementària queda establerta a l'article 24 d'aquestes normes.

### **Capítol 4. Altres determinacions particulars**

#### **Article 26.**

La Normativa d'integració ambiental a l'entorn del Ripoll definida a l'article 28 d'aquest document, és d'aplicació a tots els sòls destinats de zona o de sistemes compresos en l'àmbit d'aquesta modificació.

Per la implantació de qualsevol edificació o instal·lació, serà preceptiu l'elaboració d'un Estudi d'impacte en l'entorn d'acord amb l'article 27.

### **Capítol 5. Condicions d'integració en l'entorn**

#### **Article 27. Estudi d'impacte en l'entorn**

1. Les concrecions de volums o Plans de millora urbana a l'àmbit del Ripoll aniran acompanyats d'un Estudi d'Impacte en l'Entorn per tal de minorar l'impacte de l'edificació i l'activitat en l'entorn del Ripoll.
2. L'Estudi d'impacte a l'Entorn és el document que recull el desenvolupament complet dels aspectes d'impacte ambiental de la proposta i que té per objectiu la minoració de l'impacte de l'edificació i/o l'activitat en l'entorn del Ripoll.

3. L'estudi d'impacte a l'entorn especificarà tots els punts regulats a l'article 28 "Normativa d'integració ambiental a l'entorn del Ripoll", d'aquesta normativa.
4. Aquest Estudi inclourà:
  - a) Determinació dels elements amb impacte a nivell d'incidència ambiental i de paisatge de la instal·lació a l'àmbit del riu.
  - b) Mesures de disminució i correcció d'aquest impacte en l'entorn mitjançant el projecte específic d'ordenació, d'urbanització i adequació de les instal·lacions. Es definiran amb claredat les obres de jardineria, plantacions, replantació, definint la seva espècie i ubicació, així com les construccions auxiliars, els vials i aparcaments, espais lliures d'interior de parcel·la, tanques dels serveis tècnics i mediambientals, i les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i distribució d'aigua, així com les fonts de soroll. Aquestes aniran referides a les diferents fases del projecte: durant el procés constructiu de l'edificació, abans de l'entrada en funcionament de l'activitat i durant el funcionament de l'activitat.
  - c) Pla d'etapes d'acord amb l'apartat anterior. Tanmateix si l'edificació consta d'una única fase el pla d'etapes inclourà una única etapa.
  - d) Vistes explicatives de la correcta integració de l'ordenació proposada en l'entorn.
5. L'estudi d'Impacte en l'Entorn es tramitarà conjuntament amb la concreció de volums o el Pla de millora urbana que es tramitin.

#### **Article 28. Normativa d'integració ambiental en l'entorn del riu ripoll**

Les instal·lacions que s'implantin a l'entorn del riu Ripoll hauran d'ésser respectuoses amb els trets físics del seu entorn i adequar-se a la tradició arquitectònica del lloc.

El desenvolupament dels espais lliures, inclòs el verd privat, fomentaran la millora de la biodiversitat i la seva funcionalitat.

L'ordenació proposada ha d'afavorir la connectivitat i permeabilitat ecològica, entesa com la qualitat dels espais que possibilita o facilita els moviments ecològics a través seu. S'evitaran plantejaments i actuacions que causin fragmentació per efecte barrera, és a dir, actuacions que dificulten o impedeixen els moviments ecològics a través seu.

Tot el projecte de l'espai lliure i la seva posterior gestió es fomentarà en Solucions basades en la natura "NBS"

Els criteris d'integració ambiental a l'entorn del Ripoll es farà d'acord amb el què estableix aquest article i en el Document de criteris per la integració ambiental a l'entorn del riu Ripoll que s'adjunta com a document annex.

És d'obligat compliment tota la normativa sectorial que sigui d'aplicació, així com les ordenances municipals vigents.

1. Verd privat:
  - a) Les adequacions per fixar i estabilitzar geològicament els talussos, evitar la degradació d'aquests amb esllavissaments, així com la revegetació d'aquests, es faran mitjançant tècniques de bioenginyeria.
  - b) El manteniment dels talussos naturals del Ripoll obliga al seu tancament adequat i la seva neteja i esbrossada per prevenir la perillositat de risc de foc.
2. Tractament dels espais lliures:
  - a) Es reservarà una franja de mínim de 2 m d'espai enjardinat entre la tanca i l'edificació.

Puntualment es podrà interrompre aquesta franja, o reduir-ne la dimensió, sempre i quan se'n justifiqui la seva necessitat per raó de l'ordenació i que la interrupció o la reducció sigui la mínima possible.

Es prioritzarà la formació d'apantallaments visuals amb vegetació en aquesta franja perimetral a fi de minimitzar l'impacte visual de les edificacions a l'entorn del parc fluvial.

- b) Per tal d'evitar la dispersió de les zones enjardinades només seran computables aquelles que tinguin una superfície major de 10 m<sup>2</sup>.
- c) Els talussos de terres permanents tindran un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord amb les prescripcions dels estudis geotècnics, de manera que es garanteixi la seva estabilitat al llarg del temps, es faciliti la revegetació, i es previngui l'erosió i les pèrdues de sòl.

En els casos en què no sigui possible, s'aplicaran tècniques de bioenginyeria en l'estabilització o revegetació de talussos.

- d) Es mantindrà el màxim sòl permeable possible per afavorir la infiltració mitjançant l'enjardinament dels espais lliures. Es promourà el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl, minimitzant les superfícies impermeables a través de paviments drenants, tous i semipermeables.
- e) S'implementaran sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) de recollida i infiltració de les aigües de pluja.
- f) S'introduiran criteris d'estalvi d'aigua en la jardineria, fonts ornamentals, sistemes de rec, etc., els quals han d'incloure en qualsevol cas la utilització de sistemes de rec eficients.
- g) Les zones de verd estaran compostes principalment per espècies autòctones.

S'exclouran les espècies amb comportament expansiu o invasor. S'utilitzaran espècies vegetals adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona, de baix requeriment hídric i adaptades a l'entorn i al tipus de sòl. La selecció d'espècies es basarà en el criteri que siguin resistents a les condicions urbanes (contaminació de l'aire, temperatures altes, baixa permeabilitat del sòl, etc.).

El tipus de vegetació ha de venir determinat pel context de vegetació pròpia del riu Ripoll, de manera que l'arbrat serà de ribera (freixes, pollancre, plataners, àlbers, avellaners, etc.) o bosc mediterrani (alzines, oliveres, roures i pins), igual que el tipus arbustiu que no ha de ser aliè al medi de ribera o mediterrani.

- h) Els espais de verd seran biodiversos i es plantejaran de manera que es maximitzi la complexitat estructural dels hàbitats, mitjançant composicions multiestrat (amb més d'un estrat de vegetació: arbres, arbustos, herbàcies, lianes...). S'efectuarà la previsió d'espècies, especialment la d'arbres i arbusts, amb més d'una, dues o tres espècies, i barrejant i alternant les mateixes.

El plantejament de la vegetació prioritzarà els dissenys amb agrupacions d'arbres abans que alineacions.

- i) Els projectes d'urbanització i d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar.

### 3. Vialitat interior i càrrega/descàrrega:

- a) El pendent màxim dels vials interiors de la parcel·la serà del 6%.
- b) La vialitat interior haurà de disposar d'una reserva de canalització per a xarxes exteriors de serveis (enllumenat, electricitat, telefonia, etc.), així com de l'oportuna canalització de les aigües pluvials.

### 4. Aparcaments:

Les zones d'aparcament s'han d'integrar paisatgísticament en l'entorn.

S'hi prioritzaran les superfícies de sòl permeable, i es disposaran alineacions d'arbrat planifoli de fulla caduca combinades amb algunes espècies de fulla perenne.

### 5. Coberts i marquesines:

- a) Només es permeten voladissos, viseres, coberts, porxos, marquesines i pèrgoles associades a l'aparcament i a les activitats de càrrega i descàrrega.
- b) Les marquesines i pèrgoles destinades a aparcament hauran de ser obertes a totes les cares. Hauran de mantenir una distància mínima del perímetre de parcel·la de 3 m. i com a màxim només podran cobrir el 50 % del total de places d'aparcament.

6. Tanques perimetrals:

- a) Les tanques perimetrals només podran obviar-se quan entre l'edificació i el vial públic hi hagi una zona enjardinada d'un mínim de 3 m d'amplada, i el límit entre el sòl privat i el públic quedi clarament delimitat.
- b) Les tanques perimetrals tindran una alçada màxima de 3 m.
- c) La tanca haurà de ser transparent, sense murs excepte els propis de contenció, i de material preferentment metàl·lic. No s'admeten filats antivandàlics ni amb elements d'electrificació. El seu tractament ha de ser integrat en el paisatge.
- d) Per tal d'adaptar les tanques al terreny es podrà construir un basament d'un màxim de 30 cm.
- e) És obligatori realitzar plantacions vegetals a la tanca amb espècies de tipus enfiladisses amb espècies autòctones del riu evitant l'ús d'espècies de difícil aclimatació. Aquesta plantació vegetal es realitzarà a l'interior de la parcel·la.

7. Murs de contenció i moviments de terres:

- a) El moviments de terres no podran generar murs de més de 4 m d'alçada en relació al terreny definitiu de la pròpia parcel·la, al talús i a les parcel·les veïnes.
- b) Els murs s'hauran de tractar paisatgísticament, amb tractaments de revegetació, revestiment de pedra, mitjançant gabions, o altres. Únicament es permeten murs de contenció de formigó quan tinguin acabat de formigó vist.  
Es prioritzaran les solucions de murs vegetals.
- c) Els murs de contenció no podran modificar el pendent resultant del talús ni motivar extraccions que augmentin la seva inestabilitat o artificialitat.

8. Façanes d'edificis i elements verticals:

- a) Els acabats de les façanes i els elements verticals de l'edificació industrial han d'integrar-se al paisatge del riu Ripoll, predominarà el ple sobre el buit, i el material d'acabat i textures seran homogenis i de poca diversitat (per exemple: lliscades, arrebossats i pintats).
- b) La paleta de colors serà en tons ocres i vermellosos. No s'admet en la fusteria d'obertures els colors purs tipus groc, vermell, blau o verd.

9. Cobertes dels edificis industrials:

- a) La coberta de les edificacions constitueix la cinquena façana de l'edifici, visible des de molts punts de la ciutat. S'haurà d'estudiar independentment i es resoldrà amb criteris compostius per reduir el impacte visual que l'aparició d'elements d'instal·lacions i serveis pot provocar. L'Estudi d'Impacte en l'Entorn incorporarà el plànol d'aquesta façana.
- b) Els materials de les cobertes poden ser de tipus tradicional ceràmic o de tipus metàl·lic no brillant. La paleta de colors de coberta serà de colors neutres marrons, verds o vermellosos admetent-se altres acabats que no es degradin i no siguin brillants.
- c) Les instal·lacions de panells fotovoltaics i/o d'energia solar tèrmica, hauran de minimitzar l'impacte visual. S'hauran de situar ben agrupades i ordenades, escollint productes que siguin el mínim reflectants possibles, i amb bons rendiments que permetin reduir al màxim la superfície de captació.

En cap cas la superfície de les instal·lacions de panells fotovoltaics serà superior a la necessària per cobrir la demanda real de l'activitat.

10. Rètols comercials:

- a) La instal·lació dels rètols no pot impedir o dificultar la contemplació dels espais públics, d'edificis, conjunts i perspectives de caràcter monumental, tradicional o d'interès paisatgístic.
- b) No s'admeten rètols comercials que no corresponguin a l'activitat que es porta a terme en la parcel·la.

- c) No s'admet cap tipus de rètol comercial a la coberta.
- d) Està permès un sol rètol comercial per activitat en paraments de façanes interiors. Aquest no pot tenir una superfície superior a 4m<sup>2</sup>.
- e) Els materials, formes, colors i il·luminació del rètols no podran estar en disconformitat amb la qualitat ambiental de l'entorn.
- f) No està permesa la instal·lació de tòtems.

11. Instal·lacions i serveis tècnics i ambientals:

- a) Les instal·lacions i serveis tècnics i ambientals s'agruparan en la parcel·la formant un sol conjunt, amb nivells de protecció (voreres) o enjardinament per tal que no es generin punts de conflicte amb el funcionament de l'activitat.
- b) La paleta de colors per a l'acabat i manteniment dels elements serà en tons ocres i vermellosos. No s'admet en la fusteria els colors purs tipus groc, vermell, blau o verd.
- c) Els col·lectors a l'interior de parcel·la i fins al punt de connexió, hauran de ser soterrats.
- d) L'enllumenat haurà de qualificar els espais resultants, organitzant recorreguts, i diferenciant les d'acompanyament, de seguretat i control i la general de la parcel·la.
- e) L'estudi d'impacte a l'Entorn incorporarà el projecte d'enllumenat per garantir que la contaminació lumínica sigui mínima.
- f) Les xarxes elèctriques i telemàtiques dins de la parcel·la seran soterrades.
- g) Les antenes de ràdio, telefonia i televisió s'ubicaran en espais desapercebuts, i no podran utilitzar elements patrimonials (xemeneies, etc.).
- h) S'adoptaran sistemes separatius d'aigües pluvials i residuals. I es preveuran sistemes per a l'ús i aprofitament d'aigües pluvials no potable pel reg i la neteja.
- i) Les noves àrees industrials i terciàries hauran de ser el màxim d'autosuficients energèticament, a partir de la reducció de la demanda energètica des dels criteris de disseny i de l'aprofitament dels recursos energètics locals.

A tals efectes les edificacions s'ajustaran a criteris d'aprofitament bioclimàtic, i es prioritzarà l'ús d'energies renovables per obtenir la climatització.

Les mesures d'estalvi energètic s'aplicaran tant en les noves edificacions com en la rehabilitació d'edificacions existents.

12. Integració paisatgística:

Cal garantir la integració paisatgística de l'actuació, i minimitzar l'impacte visual que té en l'entorn, des de tots els punts on sigui visible. A aquests efectes caldrà incorporar imatges renderitzades que ho justifiquin.

13. Per la realització de les obres:

- a) Es conservaran els conjunts arbrats i masses de vegetació amb especial valor i significatius de l'àmbit, i es trasplantaran a d'altres indrets del projecte, integrats ecològicament i paisatgística en cas que siguin necessaris.
- b) Es realitzarà una inspecció faunística per part d'un equip especialitzat, i les individus afectats seran traslladats fora de la zona d'obres. S'evitarà l'afectació o dessecament de basses permanents o temporals que puguin acollir població d'amfibis.
- c) L'execució de les obres estarà subjecte als criteris fixats a la guia adjunta.

## Capítol 6. Condicions de la mobilitat

### Article 29.

1. Es mantenen vigents les conclusions dels estudis de mobilitat aprovats en la MPG-80.

La mobilitat màxima admesa a l'àmbit de la modificació és l'establerta pel document esmentat.

2. Les concrecions d'ordenacions de volums de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) hauran d'aportar un Estudi de la mobilitat sostenible que justifiqui que no es superen el nombre màxim de viatges previst a l'EAMG de la MPG-80, i que no s'impedeix la implantació de l'ús dominant.
3. En la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), per la implantació d'activitats dels usos compatibles subjectes a la limitació de ser minoritaris respecte de l'ús dominant, caldrà aportar un Estudi de la mobilitat sostenible que garanteixi que no es produiran perjudicis en la mobilitat global de l'àmbit, i que justifiqui que no es superaran el nombre màxim de viatges previst a l'EAMG de la MPG-80, i que no s'impedeix la implantació de l'ús dominant.
4. En la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), per la implantació de l'ús de magatzem caldrà aportar un Estudi de la mobilitat sostenible que justifiqui que no es generaran més viatges en vehicle privat que els correspondrien si tot el sostre admès es destinés a l'ús dominant.
5. S'admetran increments de la mobilitat definida per la MPG-80 sempre que aquesta es justifiqui per la implantació de noves mesures no contemplades a la MPG-80, amb els modes de transport sostenibles (a peu, en bicicleta i en transport públic), que permetin absorbir-la.
6. L'estudi de la mobilitat sostenible haurà de caracteritzar la mobilitat de l'activitat amb precisió, en base a:
  - a) Els usuaris previstos i viatges generats, que hauran de ser quantificats mitjançant estudis justificatius de la mobilitat efectivament generada per l'activitat.

Per cada nova implantació d'ús o activitat es tindrà en compte el còmput total de la mobilitat generada per les activitats o usos existents que continuen en funcionament, sense que la mobilitat generada total pugui superar la que correspon a la unitat d'ordenació.
  - b) Repartiment modal previst en base a les infraestructures existents o previstes pels slow-modes.
  - c) Percentatge de vehicles pesants.
  - d) Distribució horària dels viatges per tal de justificar la simultaneïtat o no amb altres activitats de la unitat d'ordenació o unitats d'ordenació properes amb què es comparteixin accessos.
  - e) Quantificació de les necessitats d'aparcament, que no podran generar necessitats externes als sistemes viaris ni espais lliures que no formin part de les zones d'aprofitament privat.
  - f) Finançament de les mesures correctores necessàries a assumir pels promotors.

## **DISPOSICIONS ADDICIONALS**

---

### **DISP. ADDICIONAL 1a. Riscos geològics**

En el desenvolupament dels diferents polígons d'actuació i sectors de planejament caldrà dur a terme les mesures d'estabilització dels talussos pertinents en cas que d'acord amb l'Estudi d'identificació de riscos geològics de Sabadell, l'àmbit o el sector estigui afectat per situacions de perillositat del talús, i que formin part de la mateixa finca registral.



## **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

---

### **DISP. TRANSITÒRIA 1a. Edificis existents a la zona industrial del Ripoll (clau 6-1) en volum disconforme**

Per les edificacions preexistents en la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) que estiguin en situació de volum disconforme serà d'aplicació la legislació vigent.

S'estableixen els següents criteris:

- Tindran la consideració de volums disconformes les edificacions que no puguin acreditar que hagin estat implantades legalment, i que no s'ajustin a la regulació establerta.
- No tindran la consideració de volums disconformes les edificacions catalogades pel Pla especial de protecció del patrimoni vigent, i que no compleixin algun dels paràmetres de la regulació vigent.
- En edificacions en volum disconforme no s'hi admetran obres d'increment de volum ni de sostre construït que comportin un major grau de disconformitat.
- Per fer intervencions en edificacions que es trobin en situació de volum disconforme caldrà presentar una concreció de volums de la totalitat de la parcel·la, que justifiqui l'ordenació global del conjunt, i que garanteixi que les actuacions previstes no suposen un major grau de disconformitat. La concreció de volums haurà de prendre mesures que minimitzin l'impacte negatiu que aquestes edificacions tinguin en l'ordenació global de la parcel·la.

### **DISP. TRANSITÒRIA 2a. Usos i activitats existents a la zona industrial del Ripoll (clau 6-1) amb compartimentació interior**

- 1 Els usos i activitats preexistents en la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), implantades legalment, que no s'ajustin a les condicions de compartimentació i de densitat d'establiments, podran continuar.
- 2 En aquests establiments es podran atorgar noves llicències d'activitats sempre i quan disposin de tots els serveis urbanístics bàsics, i els necessaris per desenvolupar l'activitat.
- 3 En aquestes zones s'aplicarà la normativa d'integració ambiental en l'entorn del Ripoll.
- 4 En qualsevol cas, les activitats en aquesta situació de compartimentació interior que comparteixin serveis urbanístics (vialitat interior, xarxes d'abastament i d'evacuació, etc.) quedaran obligades de forma subsidiària al manteniment privat dels espais comuns, espais d'enjardinament, entrada i accés, i càrrega i descàrrega.

### **DISP. TRANSITÒRIA 3a. Planejament derivat en tramitació**

Les figures de planejament derivat d'ordenació de volums en tramitació, d'àmbits inclosos en aquesta modificació de pla, que estiguin aprovades inicialment, podran continuar la seva tramitació d'acord amb el planejament vigent del moment de la seva aprovació inicial.

## **DISPOSICIONS FINALS**

---

### **DISP. FINAL 1a.**

Queden sense efecte els següents articles del Document refós de la Modificació del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell a l'àmbit del Ripoll (MPG-5):

1. Article 4. Estudi d'impacte en l'entorn. El seu contingut actualitzat es recull a l'article 27 d'aquest document.
2. Article 58. Previsió de places d'aparcament. El seu contingut es recull a la versió donada per aquest document per l'article 62 del Document refós de la Modificació del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell a l'àmbit del Ripoll (MPG-5).
3. Article 59. Sòls lliures d'edificació. El seu contingut es recull a la versió donada per aquest document per l'article 60 del Document refós de la Modificació del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell a l'àmbit del Ripoll (MPG-5).
4. Article 63. Normativa d'integració en el paisatge del Ripoll. La versió actualitzada d'aquest article es recull a l'article 28 d'aquest document.
5. Les Disposicions Transitòries Primera i Segona del Document refós de la Modificació del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell a l'àmbit del Ripoll (MPG-5).

**DISP. FINAL 2a.**

Queden sense efecte els següents articles del Text refós de la Modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit industrial del riu Ripoll (MPG-80):

1. Article 7 pel que es modifica l'apartat 9.b i 11.e de l'article 63 de les normes urbanístiques de la MPG-5, de la normativa d'integració en el paisatge del Ripoll.
2. La Disposició Addicional Segona, de Protecció dels béns patrimonials, de Text refós de la Modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit industrial del Ripoll (MPG-80).

## **ANNEX NORMATIU**

---

### **Sectors de Pla de millora urbana i polígons d'actuació**

Es modifica la el polígon d'actuació UA-R19 Fàbrica Castelló, i s'actualitzen la resta de fitxes dels sectors i polígons d'actuació vigents per incorporar els paràmetres d'aprofitament del sostre màxim edificable i índex d'edificabilitat establerts per aquesta modificació en substitució del paràmetre de volum màxim construïble.

Els sectors de pla de millora urbana i polígons d'actuació queden integrats en aquest annex normatiu mitjançant les seves fitxes gràfiques i/o de condicions d'ordenació.



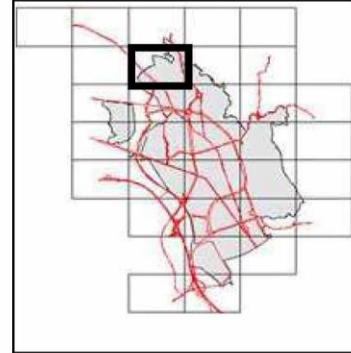
**POLÍGON D'ACTUACIÓ**

UA-R2a

DENOMINACIÓ: MOLÍ D'EN GALÍ  
 ÀMBIT: camí del Rieral-pont de Castellar

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: SÒL URBÀ  
 PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA: MPG-5  
 PLANEJAMENT QUE EL MODIFICA: MPG-132

OBJECTIUS:  
 Simplificar el Polígon d'Actuació vigent per facilitar la seva execució; delimitar el nou PA en funció de la topografia, propietats i servituds geogràfiques del Ripoll, i fixar les noves càrregues urbanístiques de cessió i urbanització. Protegir els elements de patrimoni.



**FITXA NORMATIVA**

Qualificació urbanística	Superfícies					
			Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
Clau	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
6-1	12.074,00	62,20%				
a-1	1.692,00	8,72%	1.692,00	8,72%	1.692,00	8,72%
a-1[r]	808,00	4,16%	808,00	4,16%	808,00	4,16%
D-6	1.542,00	7,94%				
6-1vp	3.295,00	16,98%				
<b>Total àmbit</b>	<b>19.411,00</b>	<b>100,00%</b>				
<b>Sòl mínim a cedir</b>			<b>2.500,00</b>	<b>12,88%</b>		
			<b>Sòl mínim a urbanitzar</b>		<b>2.500,00</b>	<b>12,88%</b>

**EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA**

Sostre màxim edificable 6-1 12.074,00 (m<sup>2</sup>)  
 Índex d'edificabilitat neta 6-1 1,00 (m<sup>2</sup> sostre privat / m<sup>2</sup> sòl privat)

**COEFICIENT DE CÀRREGUES DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ**

Coefficient de càrregues de cessió 0,207 (m<sup>2</sup> sòl de cessió / m<sup>2</sup> sostre privat)  
 Coeficient de càrregues d'urbanització 0,207 (m<sup>2</sup> sòl a urbanitzar / m<sup>2</sup> sostre privat)

Claus, índexos i percentatges de caràcter normatiu bàsic

**DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES**

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ CONVENI URBANÍSTIC RELACIONAT:  
 PLA D'ETAPES: ETAPA ÚNICA DE 2 ANYS

**ALTRES DETERMINACIONS:**

1. La Propietat es responsable del manteniment del espai verd privat [vp].
2. La protecció de la Xemeneia del Molí d'en Galí, l'antic Molí d' en Galí i la Sèquia Monar implica una prohibició d'enderroc, alhora que obliga al seu manteniment i la seva consolidació a càrrec de la propietat.

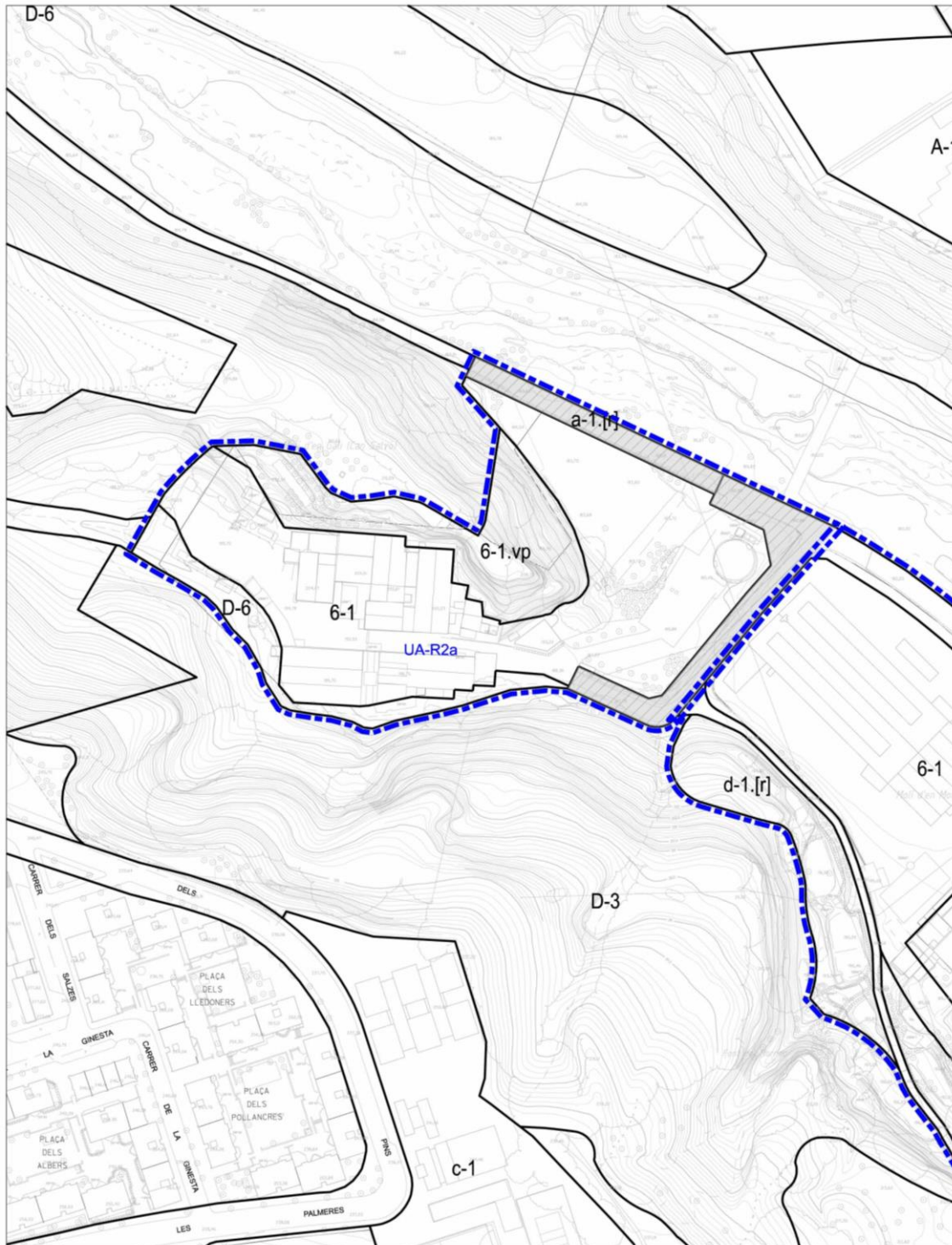
POLÍGON D'ACTUACIÓ

UA-R2a

DENOMINACIÓ: MOLÍ D'EN GALÍ  
ÀMBIT: camí del Rieral - Pont de Castellar



ESCALA 1/2000



LLEGGENDA

- DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ
- DELIMITACIÓ QUALIF. URBANÍSTICA
- DELIMITACIÓ UNITAT D'EDIFICACIÓ

- SÒL A CEDIR
- SÒL A URBANITZAR
- SÒL A CEDIR I URBANITZAR



**POLÍGON D'ACTUACIÓ**

UA-R2b

DENOMINACIÓ: MOLI D' EN MORNAU-ESTRUC

ÀMBIT: camí del Rieral-pont de Castellar (crta.Prats)

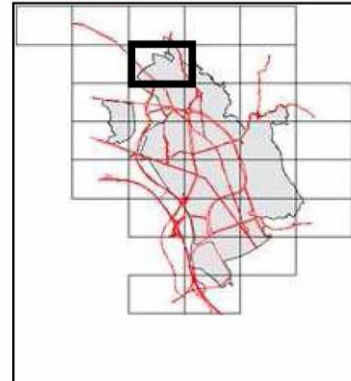
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: SÒL URBÀ

PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA: MPG-5

PLANEJAMENT QUE EL MODIFICA: MPG-80 / MPG-132

**OBJECTIUS:**

Simplificar el Polígon d'Actuació vigent per facilitar la seva execució; delimitar el nou PA en funció de la topografia i servituds geogràfiques i de propietat de l'àmbit del Ripoll; facilitar la recuperació del Molí Mornau en base a una major obertura dels seus usos, i determinar les noves càrregues urbanístiques de cessió i urbanització.



**FITXA NORMATIVA**

Qualificació urbanística	Superfícies					
			Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
Clau	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
6-1	17.455,00	44,63%				
4-2	3.981,00	10,18%				
a-1	4.989,00	12,76%	4.989,00	12,76%	4.989,00	12,76%
a-1[r]	1.108,00	2,83%	1.108,00	2,83%	1.108,00	2,83%
d-1[r]	2.584,00	6,61%	2.584,00	6,61%		
d-2[r]	1.302,00	3,33%	1.302,00	3,33%		
6-1vp	7.689,00	19,66%				
<b>Total àmbit</b>	<b>39.108,00</b>	<b>100,00%</b>				
<b>Sòl mínim a cedir</b>			<b>9.983,00</b>	<b>25,53%</b>		
			<b>Sòl mínim a urbanitzar</b>		<b>6.097,00</b>	<b>15,59%</b>
<b>EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA (*)</b>						
Sostre màxim edificable	6-1		17.455,00 (m <sup>2</sup> )			
Índex d'edificabilitat neta	6-1		1,00 (m <sup>2</sup> sostre privat / m <sup>2</sup> sòl privat)			
Sostre màxim edificable	4-2		(*) (m <sup>2</sup> )			
* Sostre màxim de l'edifici d'interès patrimonial						
<b>COEFICIENT DE CÀRREGUES DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ</b>						
Coeficient de càrregues de cessió			0,572	(m <sup>2</sup> sòl de cessió / m <sup>2</sup> sostre privat)	(**)	
Coeficient de càrregues d'urbanització			0,349	(m <sup>2</sup> sòl a urbanitzar / m <sup>2</sup> sostre privat)	(**)	
** Aquests valors no tenen en consideració el sostre màxim de l'edifici d'interès patrimonial						
Claus, índexos i percentatges de caràcter normatiu bàsic						
<b>DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES</b>						
SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ BÀSICA      CONVENI URBANÍSTIC RELACIONAT:						
PLA D'ETAPES:                      ETAPA ÚNICA DE 4 ANYS						
<b>ALTRES DETERMINACIONS:</b>						
1. La Propietat es responsable del manteniment del sòl industrial [vp] espai verd privat.						
2. L'antic Molí del Mornau i la Sèquia Monar queden subjectes a la normativa de protecció patrimonial vigent.						
3. La reordenació del sòl industrial obliga a refer i urbanitzar el Camí de Castellar modificat						
4. La urbanització dels vials haurà d'executar-se en el període de 2 ANYS.						

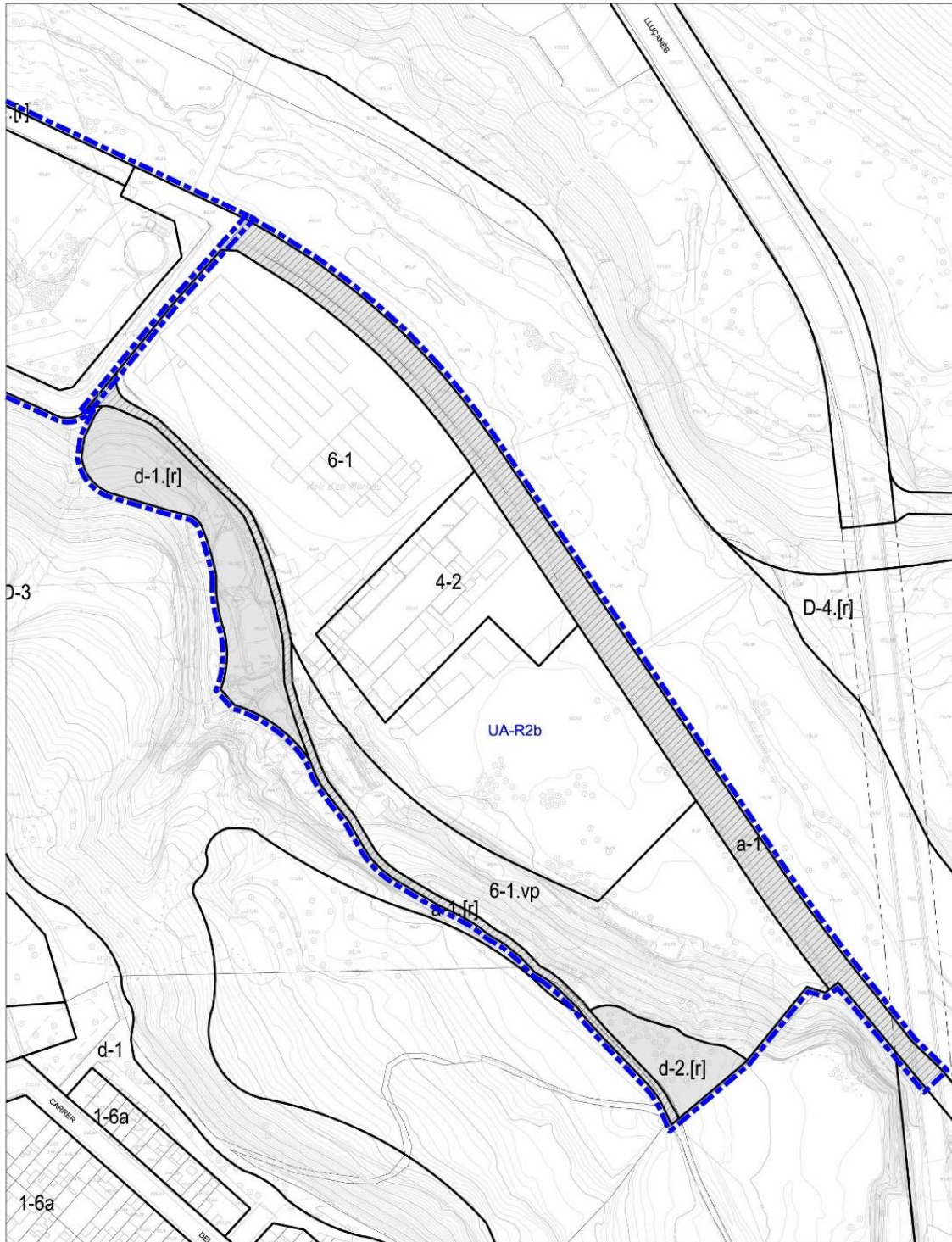
POLÍGON D'ACTUACIÓ

UA-R2b

DENOMINACIÓ: MOLÍ D'EN MORNAU - ESTRUC  
ÀMBIT: camí del Rieral - Pont de Castellar (crt. Prats)






ESCALA 1/2000



LLEGGENDA

-  DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ
-  DELIMITACIÓ QUALIF. URBANÍSTICA
-  DELIMITACIÓ UNITAT D'EDIFICACIÓ

-  SÒL A CEDIR
-  SÒL A URBANITZAR
-  SÒL A CEDIR I URBANITZAR



**POLÍGON D'ACTUACIÓ**

**UA-R7**

**DENOMINACIÓ:** MOLÍ DE L'AMAT

**ÀMBIT:** Camí del Molí de l'Amat-Can Puiggener

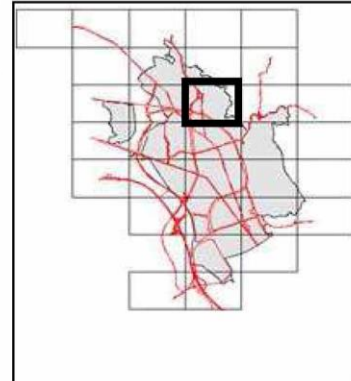
**CLASSIFICACIÓ DEL SÒL:** SÒL URBÀ

**PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA:** PLA GENERAL

**PLANEJAMENT QUE EL MODIFICA:** MPG-5

**OBJECTIUS:**

Ampliar el PA i augmentar la superfície de qualificació industrial. Augmentar el nombre de càrregues urbanístiques de cessió corresponent a l'augment de sòl industrial. Millorar la integració del seu entorn immediat, incorporant al Camí de Torre Canonge-Togores un espai lliure que integra les Mines del Pigat, i creant una àrea d'horta a la terrassa baixa.



**FITXA NORMATIVA**

Qualificació urbanística	Superfícies					
			Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
Clau	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
6-1	24.424,00	40,99%				
a-1	4.919,00	8,25%	4.919,00	8,25%	493,00	0,83%
a-1[r]	3.859,00	6,48%	3.859,00	6,48%	55,00	0,09%
d-1[r]	14.195,00	23,82%	14.195,00	23,82%		
d-2[r]	2.119,00	3,56%			2.119,00	3,56%
d-4	10.074,00	16,91%	10.074,00	16,91%		
<b>Total àmbit</b>	<b>59.590,00</b>	<b>100,00%</b>				
			<b>Sòl mínim a cedir</b>	<b>33.047,00</b>	<b>55,46%</b>	
			<b>Sòl mínim a urbanitzar</b>		<b>2.667,00</b>	<b>4,48%</b>
<b>EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA</b>						
Sostre màxim edificable	6-1		24.424,00 (m <sup>2</sup> )			
Índex d'edificabilitat neta	6-1		1,00 (m <sup>2</sup> sostre privat / m <sup>2</sup> sòl privat)			
<b>COEFICIENT DE CÀRREGUES DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ</b>						
Coeficient de càrregues de cessió			1,353	(m <sup>2</sup> sòl de cessió / m <sup>2</sup> sostre privat)		
Coeficient de càrregues d'urbanització			0,109	(m <sup>2</sup> sòl a urbanitzar / m <sup>2</sup> sostre privat)		
Claus, índexos i percentatges de caràcter normatiu bàsic						
<b>DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES</b>						
<b>SISTEMA D'ACTUACIÓ:</b> COMPENSACIÓ			<b>CONVENI URBANÍSTIC RELACIONAT:</b> C-53			
<b>PLA D'ETAPES:</b> ETAPA ÚNICA DE 4 ANYS						
<b>ALTRES DETERMINACIONS:</b>						
1. S'haurà de consolidar la xemeneia de l'antic Molí de l'Amat, i fer-ne cessió a l'Ajuntament.						
2. Es compliran els criteris i les determinacions de la Normativa d'Integració ambiental en l'entorn del riu Ripoll						
3. Es reomplirà de terres els terrenys qualificats d'horta de darrera la superfície industrial fins que quedin a rasant dels altres terrenys d'horta.						

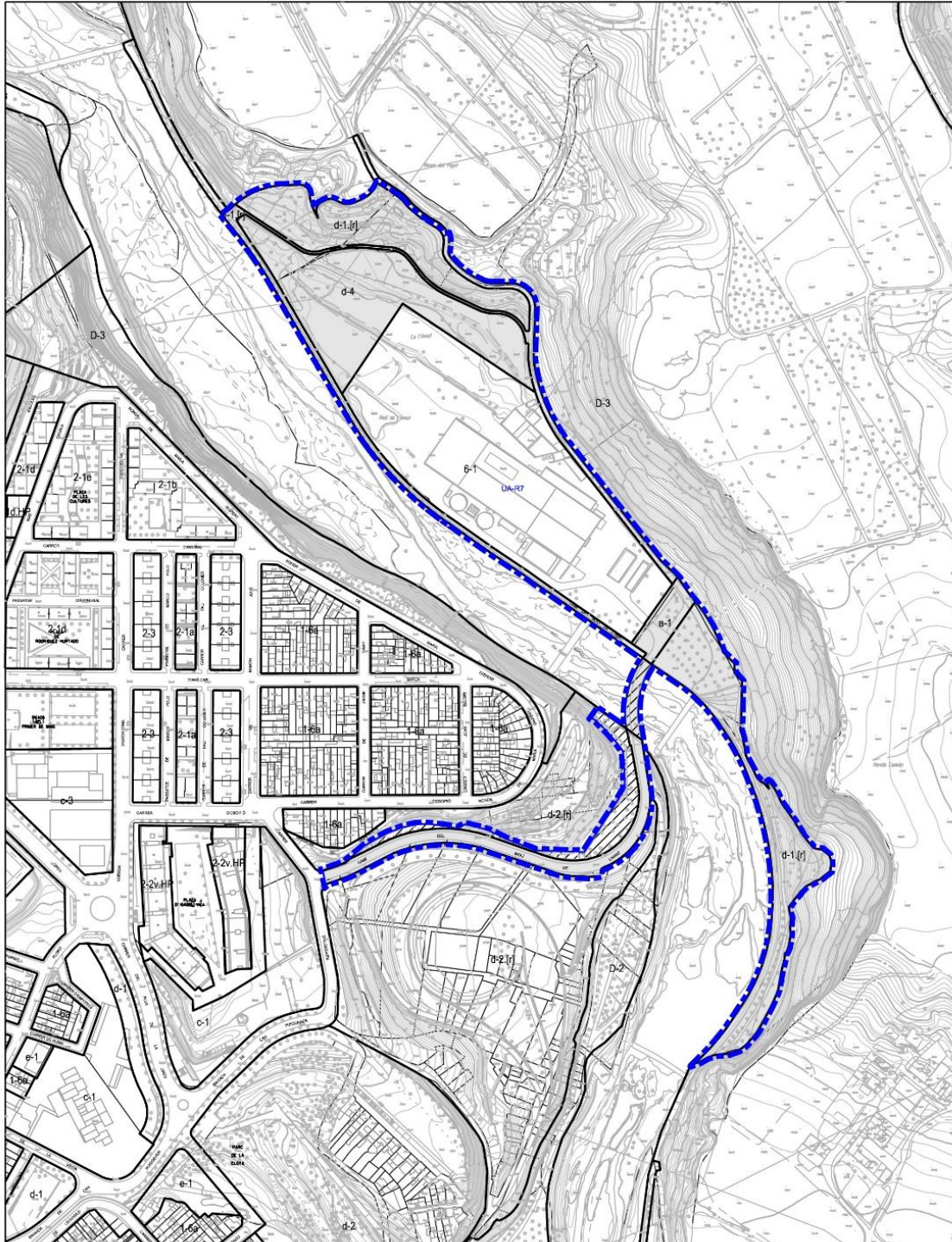
POLÍGON D'ACTUACIÓ

UA-R7

DENOMINACIÓ: MOLÍ DE L'AMAT  
ÀMBIT: Camí del Molí de l'Amat - Can Puiggener






ESCALA 1/4000



LLEGGENDA

-  DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ
-  DELIMITACIÓ QUALIF. URBANÍSTICA
-  DELIMITACIÓ UNITAT D'EDIFICACIÓ

-  SÒL A CEDIR
-  SÒL A URBANITZAR
-  SÒL A CEDIR I URBANITZAR



**POLÍGON D'ACTUACIÓ**

**UA-R8**

**DENOMINACIÓ:** TINTS ALAVEDRA

**ÀMBIT:** camí de les fabriques-Ca La Daniela

**CLASSIFICACIÓ DEL SÒL:** SÒL URBÀ

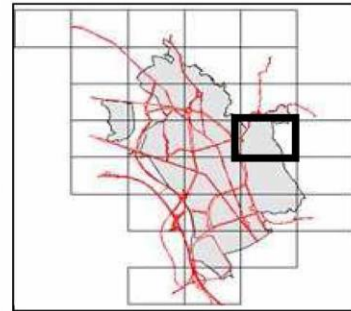
**PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA:** PLA GENERAL

**PLANEJAMENT QUE EL MODIFICA:** MPG-5 / MPG-132

**OBJECTIUS:**

Ajust a l'estructura de la propietat industrial existent.

Millora dels accessos a parcel.la.



**FITXA NORMATIVA**

Qualificació urbanística	Superfícies					
			Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
Clau	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
6-1	4.711,00	56,53%				
a-1	396,00	4,75%	396,00	4,75%	396,00	4,75%
a-1[r]	2.242,00	26,91%	2.242,00	26,91%	2.242,00	26,91%
d-1[r]	60,00	0,72%	60,00	0,72%		
d-4	924,00	11,09%	924,00	11,09%		
<b>Total àmbit</b>	<b>8.333,00</b>	<b>100,00%</b>				
	<b>Sòl mínim a cedir</b>		<b>3.622,00</b>	<b>43,47%</b>		
			<b>Sòl mínim a urbanitzar</b>		<b>2.638,00</b>	<b>31,66%</b>

**EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA**

Sostre màxim edificable	6-1	4.711,00 (m <sup>2</sup> )
Índex edificabilitat neta	6-1	1,00 (m <sup>2</sup> sostre privat / m <sup>2</sup> sòl privat)

**COEFICIENT DE CÀRREGUES DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ**

Coeficient de càrregues de cessió	0,769	(m <sup>2</sup> sòl de cessió / m <sup>2</sup> sostre privat)
Coeficient de càrregues d'urbanització	0,560	(m <sup>2</sup> sòl a urbanitzar / m <sup>2</sup> sostre privat)

Claus, índexos i percentatges de caràcter normatiu bàsic

**DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES**

**SISTEMA D'ACTUACIÓ:** COMPENSACIÓ **CONVENI URBANÍSTIC RELACIONAT:**

**PLA D'ETAPES:** ETAPA ÚNICA DE 4 ANYS

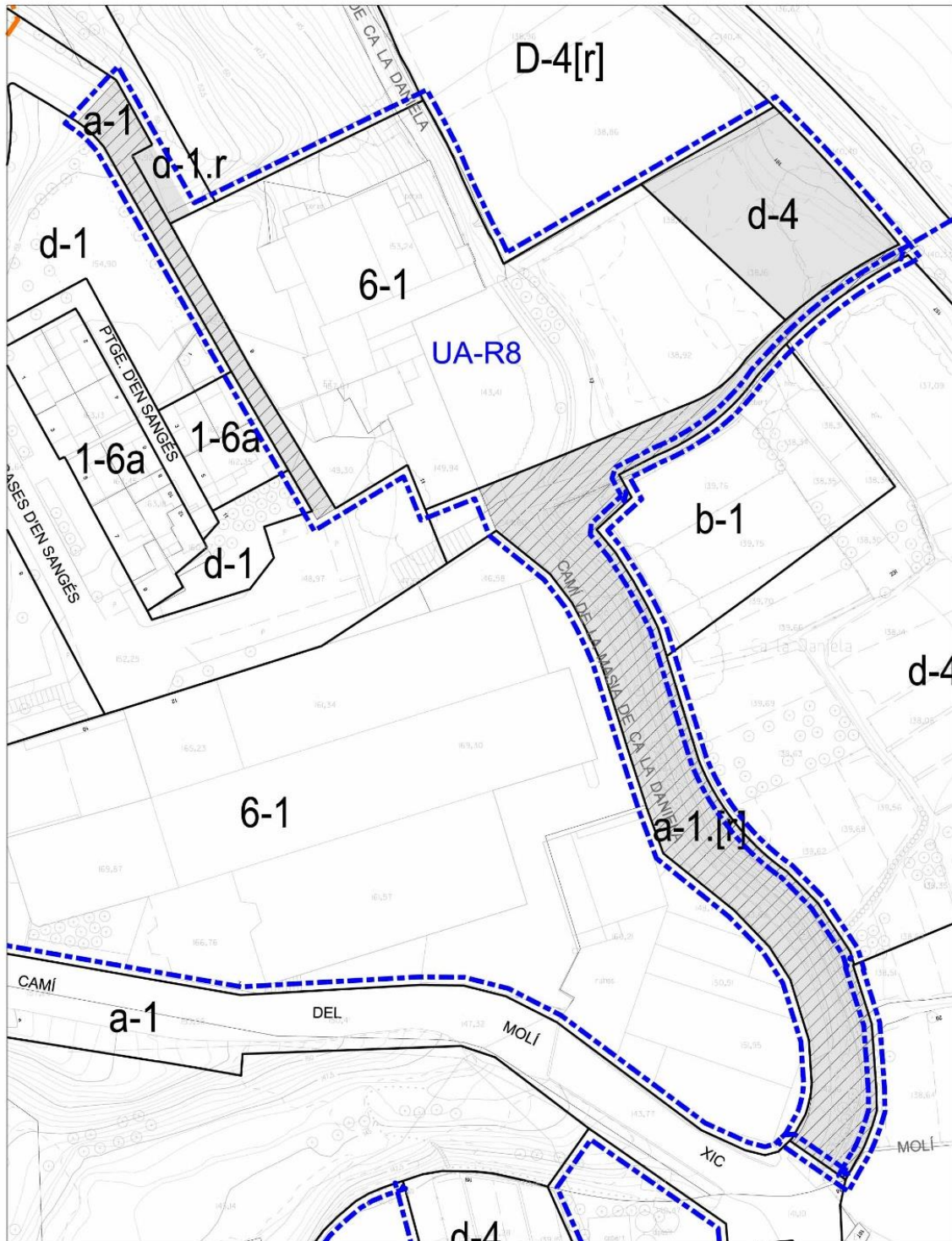
**ALTRES DETERMINACIONS:**

- Es considera una servitud de protecció de la Sèquia Monar.

DENOMINACIÓ: TINTS ALAVEDRA  
 ÀMBIT: camí de les fàbriques - Ca La Daniela



ESCALA 1/1000



LLEGGENDA

- - - DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ
- DELIMITACIÓ QUALIF. URBANÍSTICA
- · - · - DELIMITACIÓ UNITAT D'EDIFICACIÓ

- SÒL A CEDIR
- SÒL A URBANITZAR
- SÒL A CEDIR I URBANITZAR

DENOMINACIÓ: MOLÍ XIC - GRAU

ÀMBIT: Camí de les Fàbriques i de Polinyà

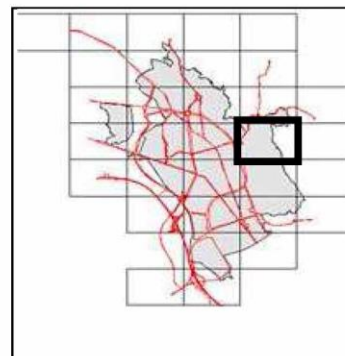
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: SÒL URBÀ

PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA: PLA GENERAL

PLANEJAMENT QUE EL MODIFICA: MPG-5 / MPG-132

OBJECTIUS:

Modificar la situació del sòl industrial del Polígon d'Actuació per definir un model d'indústria més compacta, disminuir la vialitat i recuperar una àmplia zona de parc d'horta. Augmentar les càrregues de cessió proporcionalment a l'augment de sòl industrial.



## FITXA NORMATIVA

Qualificació urbanística	Superfícies					
			Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
Clau	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
6-1	19.552,00	41,02%				
a-1	2.374,00	4,98%	2.374,00	4,98%	2.374,00	4,98%
a-1[r]	3.745,00	7,86%	3.745,00	7,86%	849,00	1,78%
d-1[r]	7.214,00	15,13%	7.214,00	15,13%		
d-4	13.284,00	27,87%	13.284,00	27,87%		
b-1	1.501,00	3,15%				
Total àmbit	47.670,00	100,00%				
Sòl mínim a cedir			26.617,00	55,84%		
Sòl mínim a urbanitzar					3.223,00	6,76%

## EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA

Sostre màxim edificable	6-1	19.552,00 (m <sup>2</sup> )
Índex edificabilitat neta	6-1	1,00 (m <sup>2</sup> sostre privat / m <sup>2</sup> sòl privat)

## COEFICIENT DE CÀRREGUES DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ

Coefficient de càrregues de cessió	1,361	(m <sup>2</sup> sòl de cessió / m <sup>2</sup> sostre privat)
Coefficient de càrregues d'urbanització	0,165	(m <sup>2</sup> sòl a urbanitzar / m <sup>2</sup> sostre privat)

Claus, índexos i percentatges de caràcter normatiu bàsic

## DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ

CONVENI URBANÍSTIC RELACIONAT:

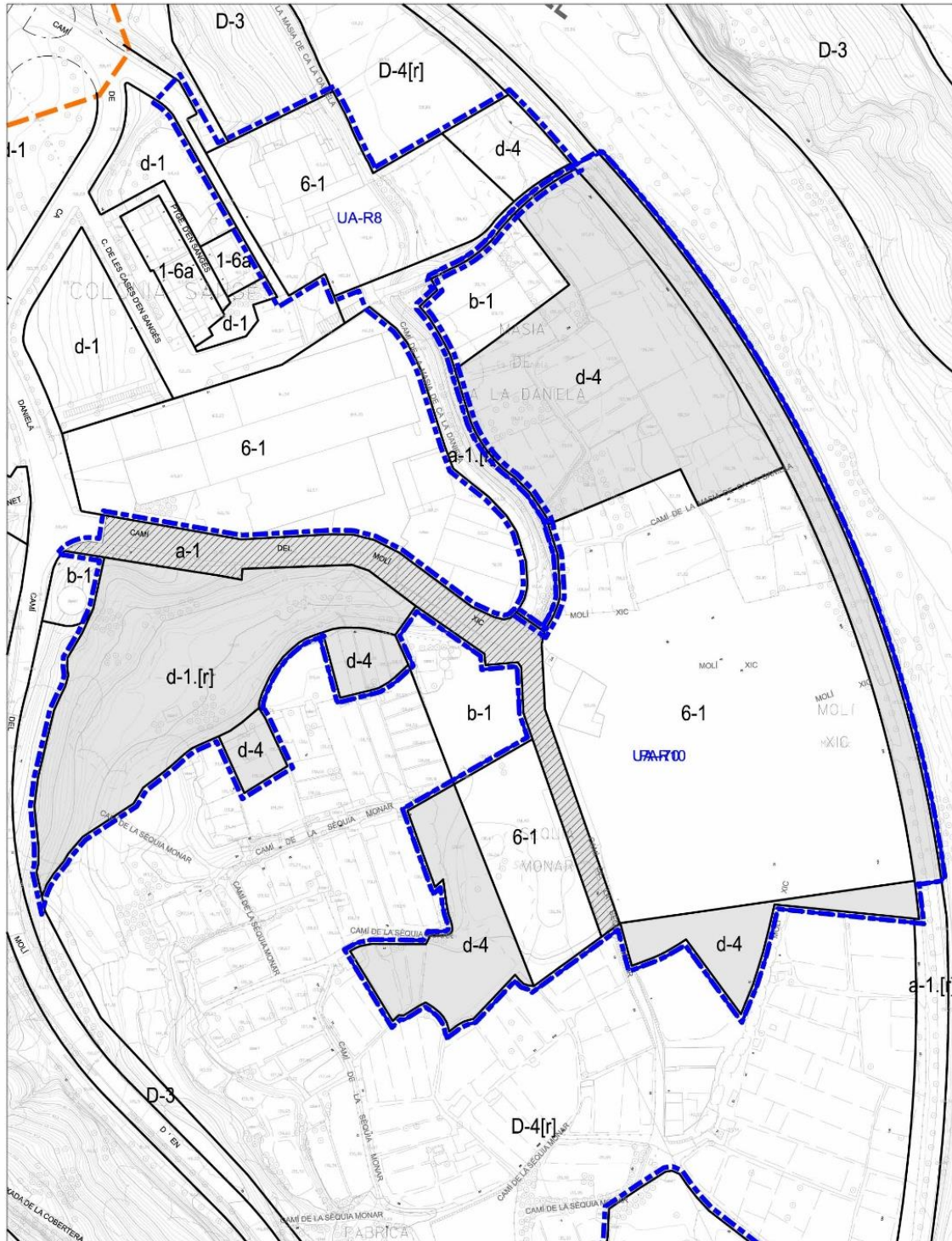
PLA D'ETAPES: ETAPA ÚNICA DE 4 ANYS

## ALTRES DETERMINACIONS:

1 Les càrregues d'urbanització comprenen el vial d'accés a la fàbrica (clau a1) i la dels camins de Polinyà i de Sentmenat, així com la restauració de la sèquia Monar.




2 Les dues parcel·les formen una única unitat funcional. No és possible una activitat industrial independent en la parcel·la de dimensions inferiors a la mínima.





LLEGGENDA

-  DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ
-  DELIMITACIÓ QUALIF. URBANÍSTICA
-  DELIMITACIÓ UNITAT D'EDIFICACIÓ

-  SÒL A CEDIR
-  SÒL A URBANITZAR
-  SÒL A CEDIR I URBANITZAR

DENOMINACIÓ: NOIS BUXONS

ÀMBIT: vial del Molí Fontanet-camí de Polinyà

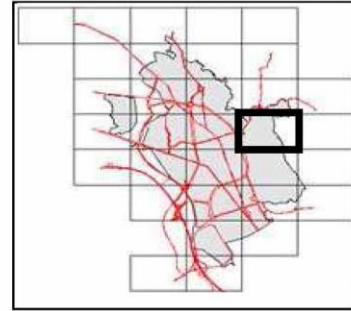
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: SÒL URBÀ

PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA: PLA GENERAL

PLANEJAMENT QUE EL MODIFICA: MPG-5 / MPG-132

## OBJECTIUS:

Redefinició del Polígon d'actuació per tal d'ampliar la indústria.  
Equilibri de beneficis i càrregues amb la cessió de les hortes.  
Protegir els elements de patrimoni.



## FITXA NORMATIVA

Qualificació urbanística	Superfícies					
			Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
Clau	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
6-1	12.944,00	59,88%				
a-1	2.669,00	12,35%	2.640,00	12,35%	2.669,00	12,35%
d-4	6.003,00	27,77%	6.003,00	27,77%		
<b>Total àmbit</b> 21.616,00 100,00%						
<b>Sòl mínim a cedir</b>			8.643,00	40,12%		
			<b>Sòl mínim a urbanitzar</b>		2.669,00	12,35%

## EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA

Sostre màxim edificable	6-1	12.944,00 (m <sup>2</sup> )
Índex edificabilitat neta	6-1	1,00 (m <sup>2</sup> sostre privat / m <sup>2</sup> sòl privat)

## COEFICIENT DE CÀRREGUES DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ

Coeficient de càrregues de cessió	0,668	(m <sup>2</sup> sòl de cessió / m <sup>2</sup> sostre privat)
Coeficient de càrregues d'urbanització	0,206	(m <sup>2</sup> sòl a urbanitzar / m <sup>2</sup> sostre privat)

Claus, índexos i percentatges de caràcter normatiu bàsic

## DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

UA7 (NOIS BUXONS) en el PGMOS-93

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ

CONVENI URBANITSTIC RELACIONAT: C-52

PLA D'ETAPES: ETAPA ÚNICA DE 4 ANYS

## ALTRES DETERMINACIONS:

vigent.

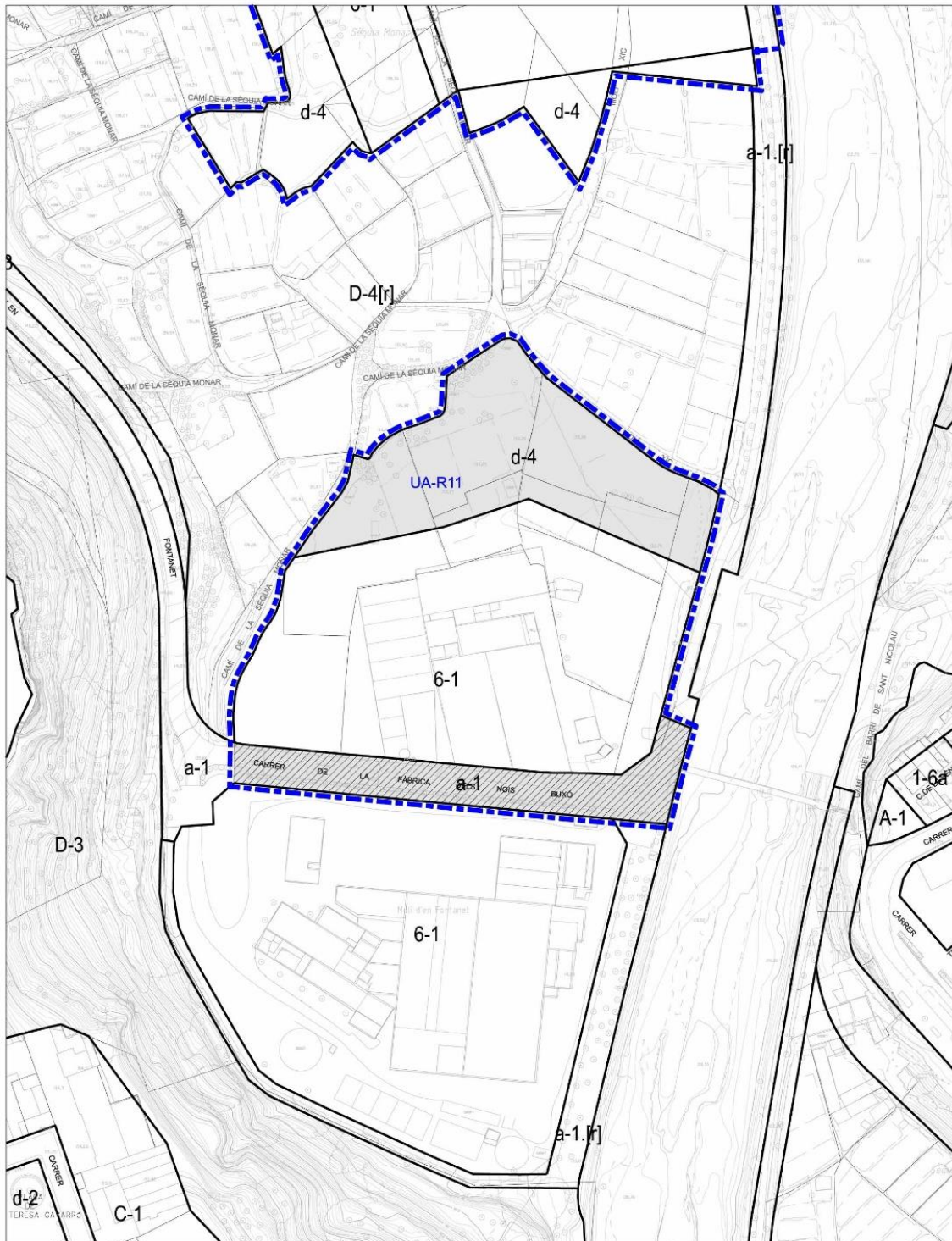
- La modificació dels límits de parcel·la obliga al seu tancament d'acord amb la Normativa d' Integració ambiental en l'entorn del riu Ripoll
- Es garantirà la circulació rodada entre la indústria i l'horta.



DENOMINACIÓ: NOIS BUXONS  
 ÀMBIT: vial del Molí Fontanet - camí de Polinyà



ESCALA 1/2000



LLEENDA

- DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ
- DELIMITACIÓ QUALIF. URBANÍSTICA
- DELIMITACIÓ UNITAT D'EDIFICACIÓ

- SÒL A CEDIR
- SÒL A URBANITZAR
- SÒL A CEDIR I URBANITZAR



DENOMINACIÓ: FABRICA CASTELLÓ

ÀMBIT: Camí de la Fabrica Castelló-Pont de La Salut

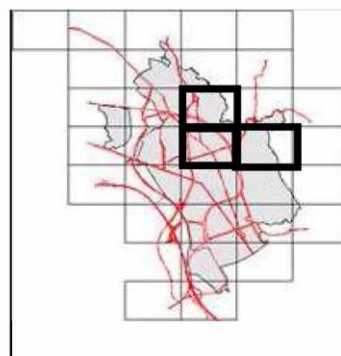
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: SÒL URBÀ

PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA: MPG-5

PLANEJAMENT QUE EL MODIFICA: MPG-80 / MPG-132

OBJECTIUS:

Delimitar un Polígon d'Actuació que permeti repercutir unes càrregues urbanístiques de cessió i urbanització, especialment el camí d'accés a la zona qualificada com a industrial, igual que la resta de les unitats industrials de l'àmbit.



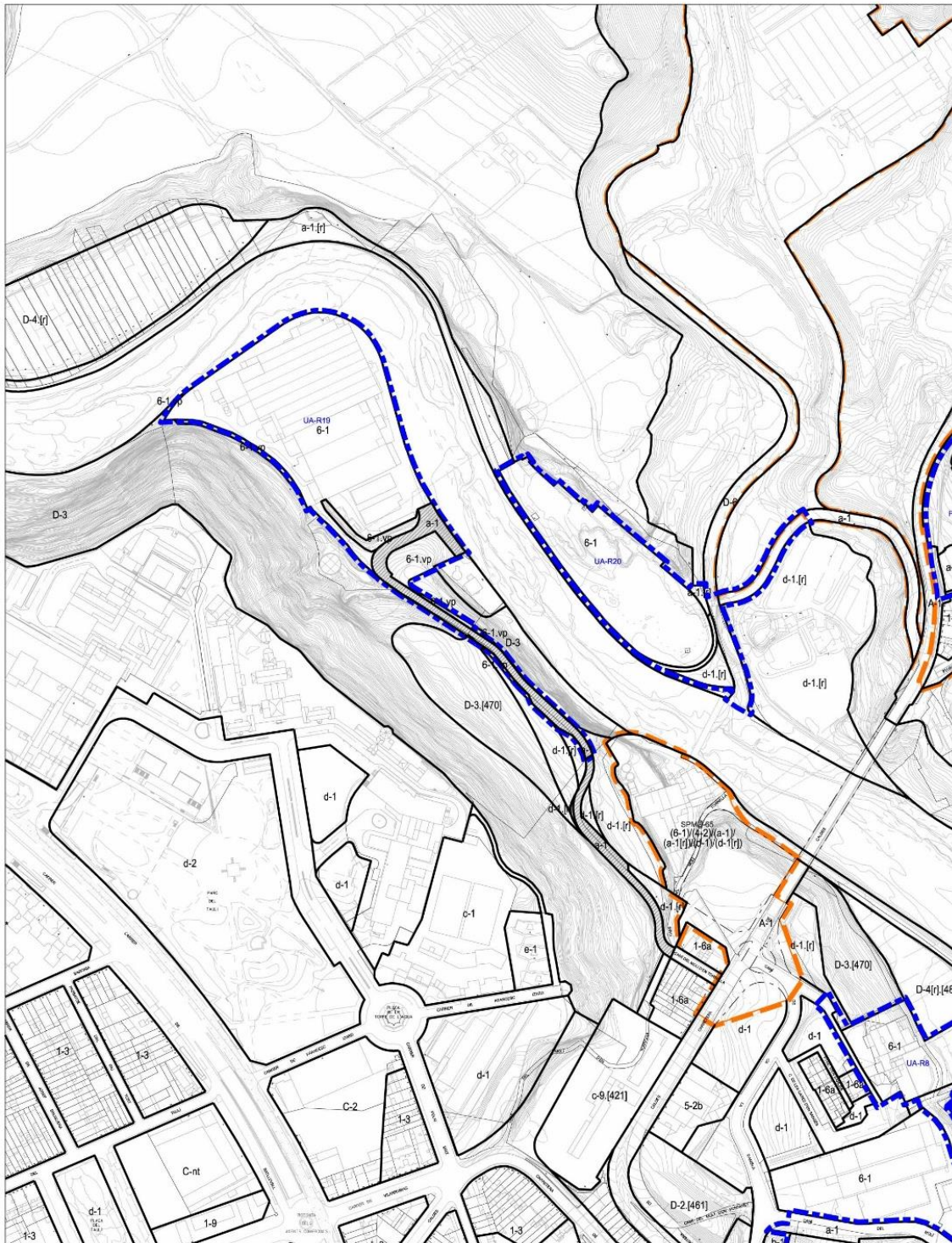
## FITXA NORMATIVA

Qualificació urbanística	Superfícies					
			Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
Clau	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
6-1	17.056,00	80,82%				
a-1	2.267,27	10,74%	2.267,27	10,74%	2.267,27	10,74%
6-1.vp	1.779,14	8,43%				
Total àmbit	21.102,41	100,00%				
	Sòl mínim a cedir		2.267,27	10,74%		
			Sòl mínim a urbanitzar		2.267,27	10,74%
<b>EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA</b>						
Sostre màxim edificable			17.056,00 (m <sup>2</sup> )			
Índex d'edificabilitat neta			6-1 1,00 (m <sup>2</sup> sostre privat / m <sup>2</sup> sòl privat)			
<b>COEFICIENT DE CÀRREGUES DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ</b>						
Coeficient de càrregues de cessió			0,133 (m <sup>2</sup> sòl de cessió / m <sup>2</sup> sostre privat)			
Coeficient de càrregues d'urbanització			0,133 (m <sup>2</sup> sòl a urbanitzar / m <sup>2</sup> sostre privat)			
Claus, índexos i percentatges de caràcter normatiu bàsic						
<b>DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES</b>						
SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ			CONVENI URBANÍSTIC RELACIONAT:			
PLA D'ETAPES: ETAPA ÚNICA DE 4 ANYS						
<b>ALTRES DETERMINACIONS:</b>						
1. La Propietat es responsable del manteniment del sòl industrial [vp] espai verd privat.						
2. Es preveu una servitud de 4 metres (aprox. 1.160 m <sup>2</sup> ) entre la indústria i la llera de riu per a funcions de policia. Aquesta només serà d'aplicació en el cas de reforma total, nova planta o associada a motius de causa major.						
3. S'aplicarà la Normativa d'Integració ambiental en l'entorn del Ripoll.						
4. Caldrà fer les tasques d'arranjament del talús per garantir la seva estabilitat						
5. S'inclou una càrrega externa consistent en la urbanització el vial d'accés fins a l'enllaç amb el camí del Molí d'en Torrella, i que té un superfície de 1.152 m <sup>2</sup> .						

DENOMINACIÓ: FÀBRICA CASTELLÓ  
ÀMBIT: Camí de la Fàbrica Castelló - Pont de la Salut






ESCALA 1/4000



LLEGGENDA

-  DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ
-  DELIMITACIÓ QUALIF. URBANÍSTICA
-  DELIMITACIÓ UNITAT D'EDIFICACIÓ

-  SÒL A CEDIR
-  SÒL A URBANITZAR
-  SÒL A CEDIR I URBANITZAR



DENOMINACIÓ: VAPOR DE CAL BUXÓ

ÀMBIT: Camí del Riu Tort-Pont de La Salut

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: SÒL URBÀ

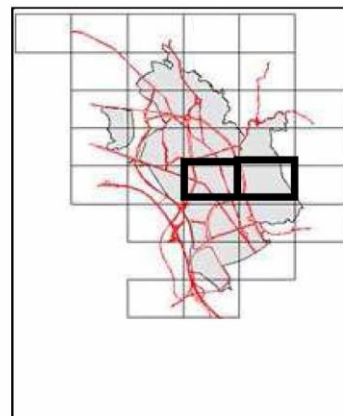
PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA: MGP-5

PLANEJAMENT QUE EL MODIFICA: MPG-132

## OBJECTIUS:

Delimitar un Polígon d'Actuació que permeti repercutir unes càrregues urbanístiques de cessió i urbanització, especialment la desembocadura del Riu Tort i el camí d'accés, com a la resta d'unitats industrials de l'àmbit.

Augmentar el sòl per aparcament a la indústria, facilitar-ne la seva modernització, i protegir-ne els elements de patrimoni.



## FITXA NORMATIVA

Qualificació urbanística	Superfícies					
			Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
Clau	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
6-1[307]	9.330,00	77,96%				
a-1	750,00	6,27%	750,00	6,27%	750,00	6,27%
a-1[r]	383,00	3,20%	383,00	3,20%	383,00	3,20%
d-1[r]	640,00	5,35%	640,00	5,35%	640,00	5,35%
D-6	864,00	7,22%				
<b>Total àmbit</b>	<b>11.967,00</b>	<b>100,00%</b>				
			<b>Sòl mínim a cedir</b>	<b>1.773,00</b>	<b>14,82%</b>	
					<b>Sòl mínim a urbanitzar</b>	<b>1.773,00</b>
						<b>14,82%</b>

## EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA

Sostre màxim edificable	6-1	9.330,00 (m <sup>2</sup> )
Índex edificabilitat neta	6-1	1,00 (m <sup>2</sup> sostre privat / m <sup>2</sup> sòl privat)

## COEFICIENT DE CÀRREGUES DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ

Coeficient de càrregues de cessió	0,190	(m <sup>2</sup> sòl de cessió / m <sup>2</sup> sostre privat)
Coeficient de càrregues d'urbanització	0,190	(m <sup>2</sup> sòl a urbanitzar / m <sup>2</sup> sostre privat)

Claus, índexos i percentatges de caràcter normatiu bàsic

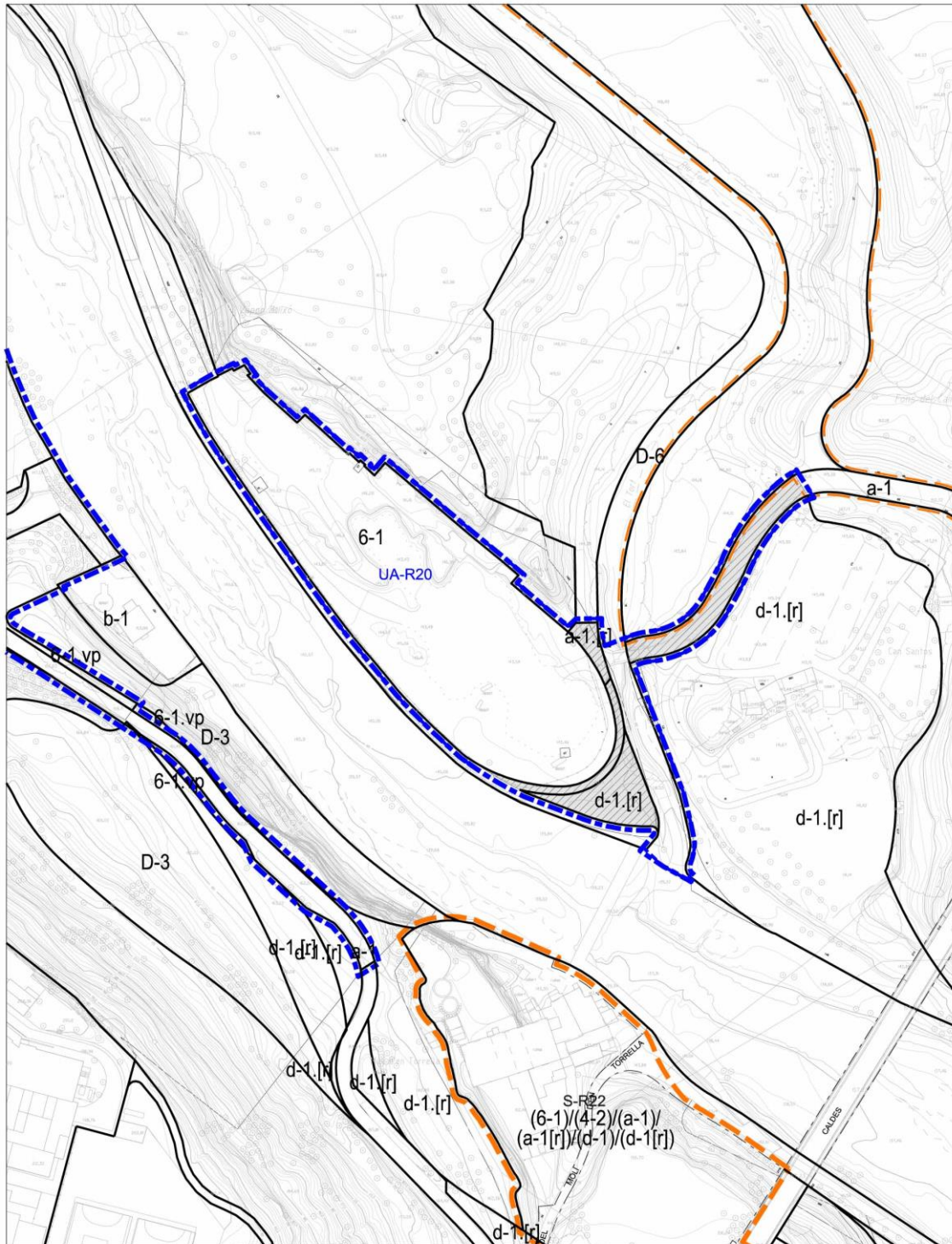
## DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ CONVENI URBANÍSTIC RELACIONAT:

PLA D'ETAPES: ETAPA ÚNICA DE 4 ANYS

## ALTRES DETERMINACIONS:

1. D'acord a la Normativa d'Integració ambiental en l'entorn del Ripoll, s'haurà d'integrar la indústria amb la façana al riu i el Camí del Riu.



LLEGGENDA

- - - - - DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ
- DELIMITACIÓ QUALIF. URBANÍSTICA
- - - - - DELIMITACIÓ UNITAT D'EDIFICACIÓ

- SÒL A CEDIR
- SÒL A URBANITZAR
- SÒL A CEDIR I URBANITZAR

**POLÍGON D'ACTUACIÓ**

UA-R23b

**DENOMINACIÓ:** POLIGON CAN QUADRES

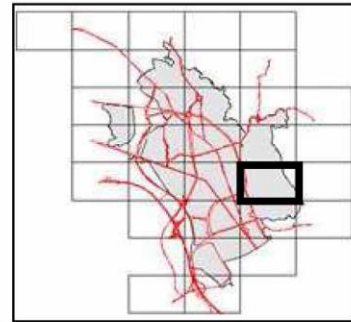
**ÀMBIT:** Camí Can Quadres-Crta.Polinyà i Torre Romeu

**CLASSIFICACIÓ DEL SÒL:** SÒL URBÀ

**PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA:** MPG-5 / MPG-132

**OBJECTIUS:**

Delimitar un Polígon d'Actuació fixant unes càrregues urbanístiques de cessió i urbanització que millorin els accessos a la indústria i la integració paisatgística en el Ripoll.



**FITXA NORMATIVA**

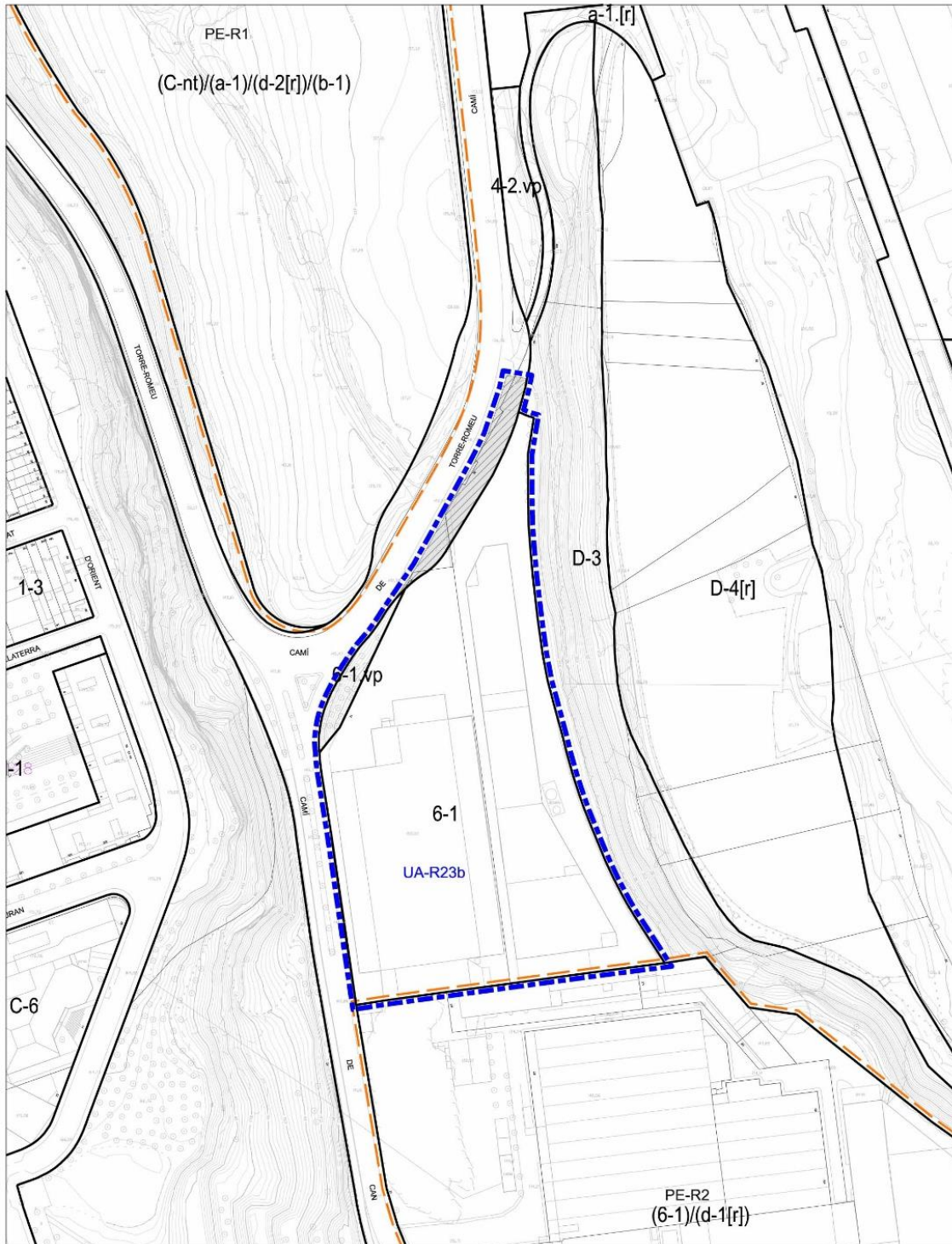
Qualificació urbanística	Superfícies					
			Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
Clau	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
6-1	14.073,00	93,85%				
a-1	617,00	4,11%	617,00	4,11%	617,00	4,11%
6-1vp	305,00	2,03%				
<b>Total àmbit</b>	<b>14.995,00</b>	<b>100,00%</b>				
	<b>Sòl mínim a cedir</b>		<b>617,00</b>	<b>4,11%</b>		
			<b>Sòl mínim a urbanitzar</b>		<b>617,00</b>	<b>4,11%</b>
<b>EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA</b>						
Sostre màxim edificable			14.073,00 (m <sup>2</sup> )			
Índex edificabilitat neta	6-1	1,00 (m <sup>2</sup> sostre privat / m <sup>2</sup> sòl privat)				
<b>COEFICIENT DE CÀRREGUES DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ</b>						
Coeficient de càrregues de cessió			0,044	(m <sup>2</sup> sòl de cessió / m <sup>2</sup> sostre privat)		
Coeficient de càrregues d'urbanització			0,044	(m <sup>2</sup> sòl a urbanitzar / m <sup>2</sup> sostre privat)		
Claus, índexos i percentatges de caràcter normatiu bàsic						
<b>DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES</b>						
SISTEMA D'ACTUACIÓ: COOPERACIÓ			CONVENI URBANÍSTIC RELACIONAT:			
PLA D'ETAPES: ETAPA ÚNICA DE 4 ANYS						
<b>ALTRES DETERMINACIONS:</b>						
1. Es preveu l'aplicació de la Normativa d'Integració ambiental en l'entorn del riu Ripoll per adequar la façana de la zona industrial amb visuals des del Riu Ripoll.						



DENOMINACIÓ: POLÍGON CAN QUADRES  
 ÀMBIT: Camí de Can Quadres - Crta. Polinyà i Torre Romeu



ESCALA 1/2000



LLEGGENDA

- - - - - DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ
- DELIMITACIÓ QUALIF. URBANÍSTICA
- DELIMITACIÓ UNITAT D'EDIFICACIÓ

- SÒL A CEDIR
- SÒL A URBANITZAR
- SÒL A CEDIR I URBANITZAR

**POLÍGON D'ACTUACIÓ**

**UA-R26\***

**DENOMINACIÓ:** MIEL-ENRILE

**ÀMBIT:** SANT OLEGUER - BARBERÀ

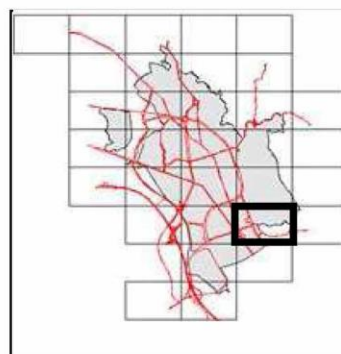
**CLASSIFICACIÓ DEL SÒL:** SÒL URBÀ

**PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA:** MPG-5

**PLANEJAMENT QUE LA MODIFICA:** MPG-45 / MPG-132

**OBJECTIUS:**

Augment de sòl industrial. Reconeixement de la topografia existent.  
Reconeixer el talús com a espai verd privat propietat de la indústria.



**FITXA NORMATIVA**

Qualificació urbanística	Superfícies					
			Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
Clau	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
6-1	15.604,00	43,63%				
6-1vp	1.222,00	3,42%				
d-4	6.122,00	17,12%	6.122,00	17,12%		
a-1	5.864,00	16,40%	5.864,00	16,40%	5.864,00	16,40%
d-2[r]	5.668,00	15,85%	5.668,00	15,85%		
C-4	1.282,00	3,58%	1.282,00	3,58%		
<b>Total àmbit</b>	<b>35.762,00</b>	<b>100,00%</b>				
<b>Sòl mínim a cedir</b>			<b>18.936,00</b>	<b>52,95%</b>		
			<b>Sòl mínim a urbanitzar</b>		<b>5.864,00</b>	<b>16,40%</b>

**EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA**

Sostre màxim edificable 6-1 15.604,00 (m<sup>2</sup>)  
Índex edificabilitat net 1,00 (m<sup>2</sup> sostre privat / m<sup>2</sup> sòl privat)

**COEFICIENT DE CÀRREGUES DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ**

Coefficient de càrregues de cessió 1,214 (m<sup>2</sup> sòl de cessió / m<sup>2</sup> sostre privat)  
Coefficients de càrregues d'urbanització 0,376 (m<sup>2</sup> sòl a urbanitzar / m<sup>2</sup> sostre privat)

Claus, índexos i percentatges de caràcter normatiu bàsic

**DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES**

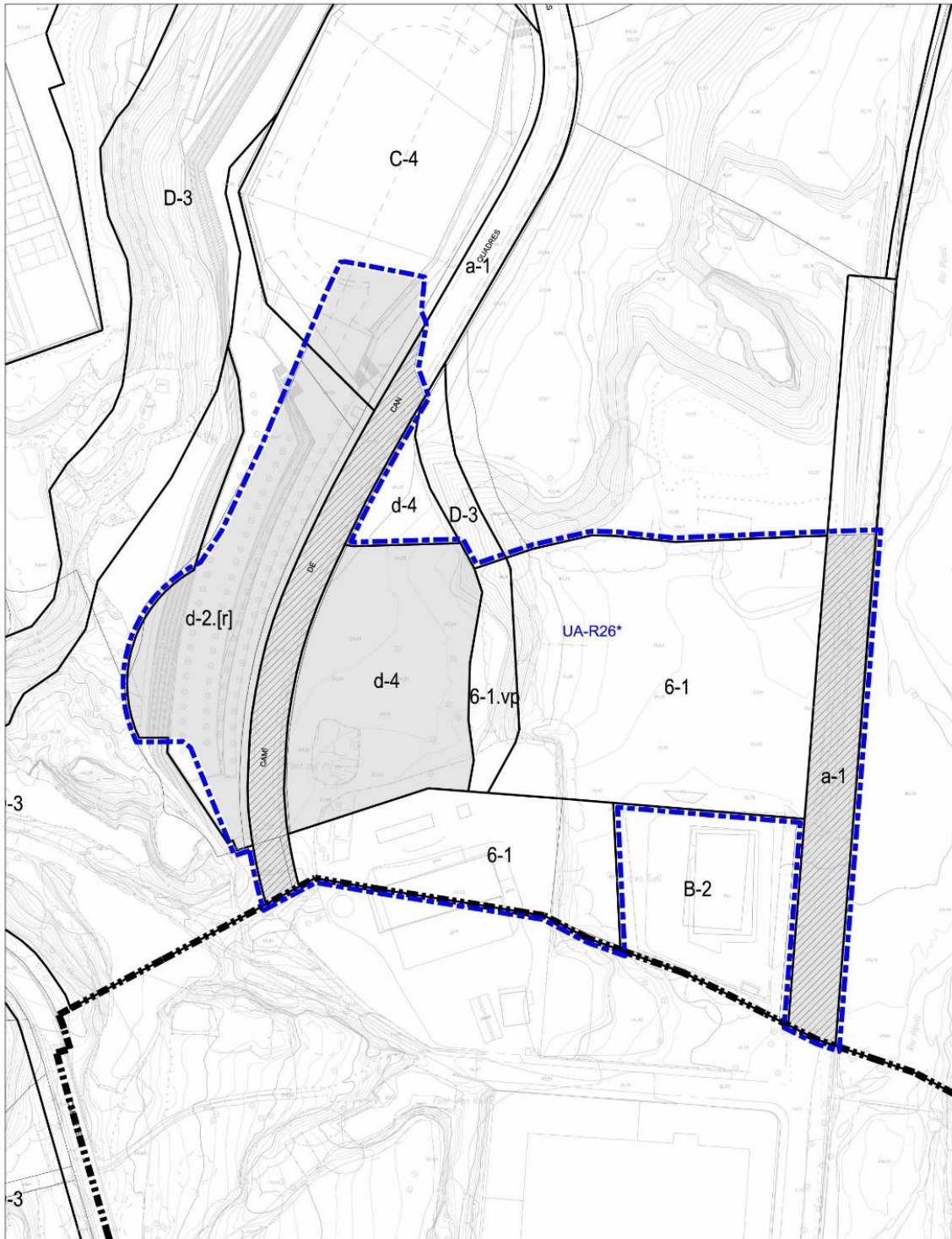
SISTEMA D'ACTUACIÓ: COOPERACIÓ CONVENI URBANÍSTIC RELACIONAT:

PLA D'ETAPES: ETAPA ÚNICA DE 4 ANYS

**ALTRES DETERMINACIONS:**




- Es preveu l'aplicació de la Normativa d'Integració ambiental en l'entorn del riu Ripoll per adequar la façana de la zona industrial amb visuals des del Riu Ripoll.
- La Propietat es responsable del manteniment del espai verd privat [vp].
- La urbanització del vial del riu garantirà la protecció del vial a 500anys.





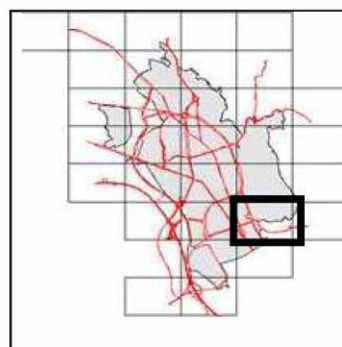
LLEGGENDA

-  DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ
-  DELIMITACIÓ QUALIF. URBANÍSTICA
-  DELIMITACIÓ UNITAT D'EDIFICACIÓ

-  SÒL A CEDIR
-  SÒL A URBANITZAR
-  SÒL A CEDIR I URBANITZAR

<b>SECTOR DE PLA DE MILLORA URBANA</b>	<b>PE-R2</b>
----------------------------------------	--------------

**DENOMINACIÓ:** VAPOR DE CAN QUADRES  
**ÀMBIT:** Camí Can Quadres-Camí de La Bassa



**CLASSIFICACIÓ DEL SÒL:** SÒL URBÀ  
**PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA:** MPG-5  
**PLANEJAMENT QUE EL MODIFICA:** MPG-80 / MPG-132

**TIPUS:** REMODELACIÓ (RE)

**FITXA NORMATIVA**

**OBJECTIUS:**  
 Desenvolupar una ordenació del teixit industrial en base a la determinació de la cessió d'espais lliures del Ripoll, i reordenació de les unitats de parcel·la i d'edificació.  
 Determinar la ubicació de les qualificacions urbanística i condicions d'edificació mitjançant els paràmetres urbanístics definits al parc industrial del riu Ripoll.

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m <sup>2</sup>	%
Superfície total del sector (m2 de sòl)	35.393	100%
Ús global: <span style="background-color: #cccccc; padding: 2px;">Industrial</span>		
<b>APROFITAMENT PRIVAT</b>		
Superfície màxima de sòl (6-1)	30.969	87,50%
Sostre màxim edificable (m <sup>2</sup> )	30.969	
Edificabilitat màxima neta (m2 sostre privat / m2 sòl privat)	1,00	
Edificabilitat màxima bruta (m2 sostre privat / m2 sòl àrea)	0,88	
<b>DISTRIBUCIÓ DEL SÒL PÚBLIC</b>		
Superfície mínima de sòl de cessió:	4.424	12,50%
Sistema d'espais lliures <span style="background-color: #cccccc; padding: 2px;">(d-1[r])</span>	4.424	12,50%
<span style="background-color: #cccccc; padding: 2px;"> </span> Ús global, coeficients i percentatges amb caràcter normatiu bàsic.		

**DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES**

**SISTEMA D'ACTUACIÓ:** COMPENSACIÓ BÀSICA

**ALTRES DETERMINACIONS:**

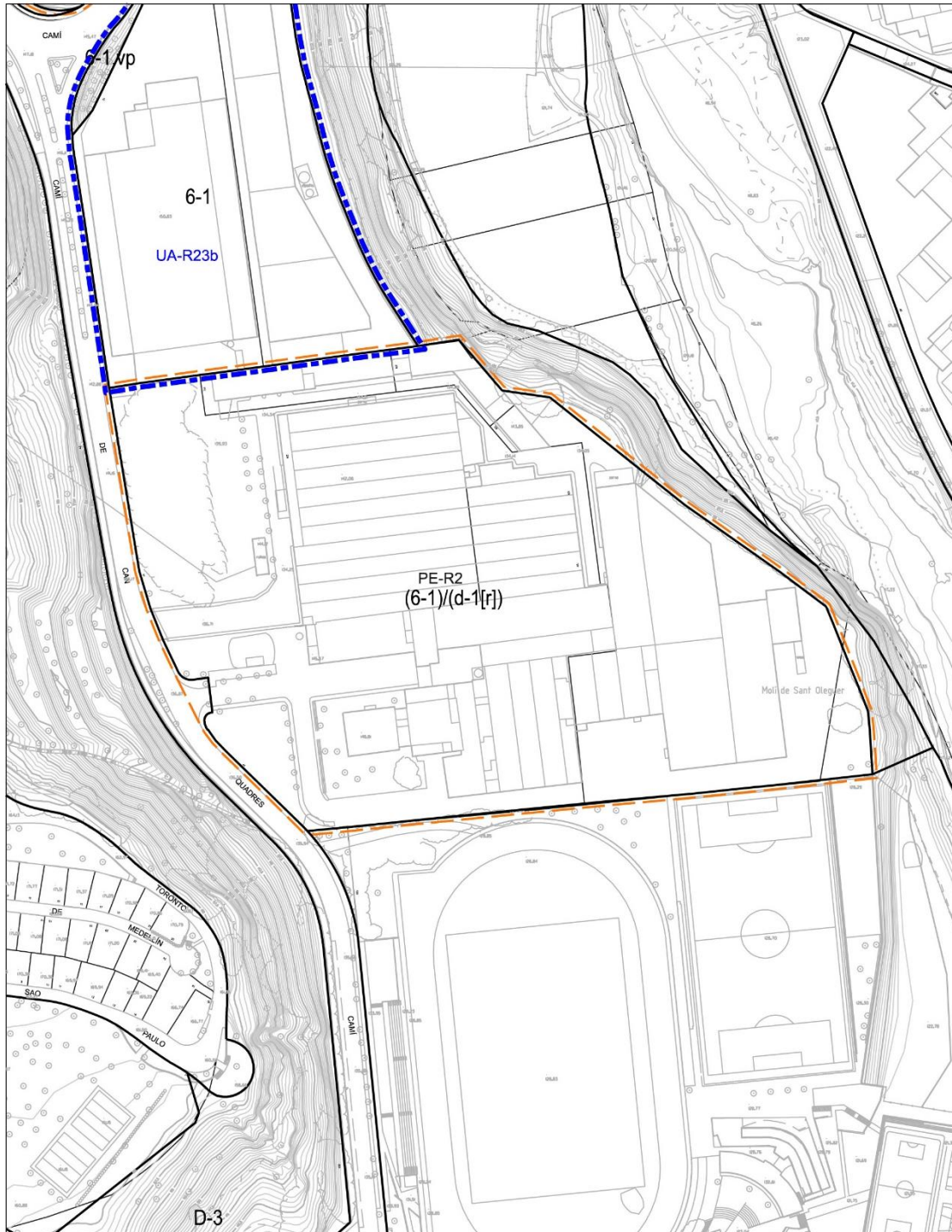
1. La parcel·la mínima en aquesta unitat d'ordenació és de 2.400 m<sup>2</sup>.
2. El Pla de millora urbana podrà adaptar les condicions d'ordenació dels espais enjardinats i vialitat interior i càrrega/descàrrega previstes a la normativa a les necessitats i solucions concretes d'aquesta unitat d'ordenació, sempre que es garanteixi la mobilitat i maniobres dels vehicles de transports i l'accessibilitat viària a cada parcel·la. També podrà regular de manera específica les edificacions existents amb valor patrimonial.
3. L'espai lliure de cessió estarà situat amb connectivitat directa amb la via pública.



DENOMINACIÓ: VAPOR DE CAN QUADRAS  
 ÀMBIT: camí de Can Quadras - Camí de la Bassa



ESCALA 1/2000

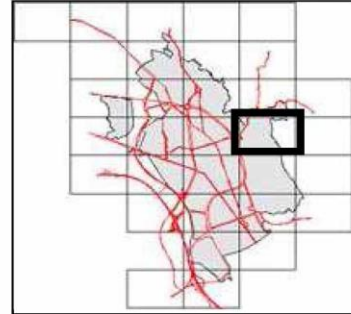


	ÀMBIT DEL SECTOR DE PLA DE MILLORA		VIARI DE CESSIÓ
	ORDENACIÓ URBANÍSTICA		VIARI EXISTENT
	EDIFICACIONS O ENTORN PROTEGITS		COTA AMPLADA DE CARRER
	NÚMERO DE FITXA EN EL CATÀLEG		

**SECTOR DE PLA DE MILLORA URBANA**

S-R22

DENOMINACIÓ: MOLÍ D'EN TORRELLA  
 ÀMBIT: Crta. de Granollers / Caldes-Pont de la Salut



CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT  
 PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA: MPG-80  
 PLANEJAMENT QUE EL MODIFICA: MPG-132

TIPUS: REMODELACIÓ (RE)

**FITXA NORMATIVA**

**OBJECTIUS:**

Desenvolupar una ordenació del teixit industrial en base a la determinació de vials públics, cessions d'espais lliures del Ripoll, i reordenació de les unitats de parcel·la i d'edificació.

Determinar la ubicació de les qualificacions urbanístiques mantenint, amb caràcter general, els paràmetres urbanístics definits al parc industrial del riu Ripoll.

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m <sup>2</sup>	%
Superfície total del sector (m <sup>2</sup> de sòl)	14.068	100%
Ús global: Industrial / Terciari		
<b>APROFITAMENT PRIVAT</b>		
Superfície màxima de sòl 6-1 / 4-2	9.438	67,09%
Edificabilitat màxima neta (zona 6-1) (m <sup>2</sup> sostre privat / m <sup>2</sup> sòl privat)	1,00	
Sostre màxim edificable (zona 4-2) (m <sup>2</sup> ) (* Sostre màxim edificable que resulti de l'edifici protegit)	(*)	
<b>DISTRIBUCIÓ DEL SÒL PÚBLIC</b>		
Superfície mínima de sòl de cessió:	4.630	32,91%
Sistema general viari A-1	1.507	10,71%
Sistema local viari (a-1 / a-1[r])	1.700	12,08%
Sistema d'espais lliures (d-1 / d-1[r])	1.423	10,12%
Ús global, coeficients i percentatges amb caràcter normatiu bàsic.		

**DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES**

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ  
 SECTOR DE PMU A DESENVOLUPAR EN 8 ANYS

**ALTRES DETERMINACIONS:**

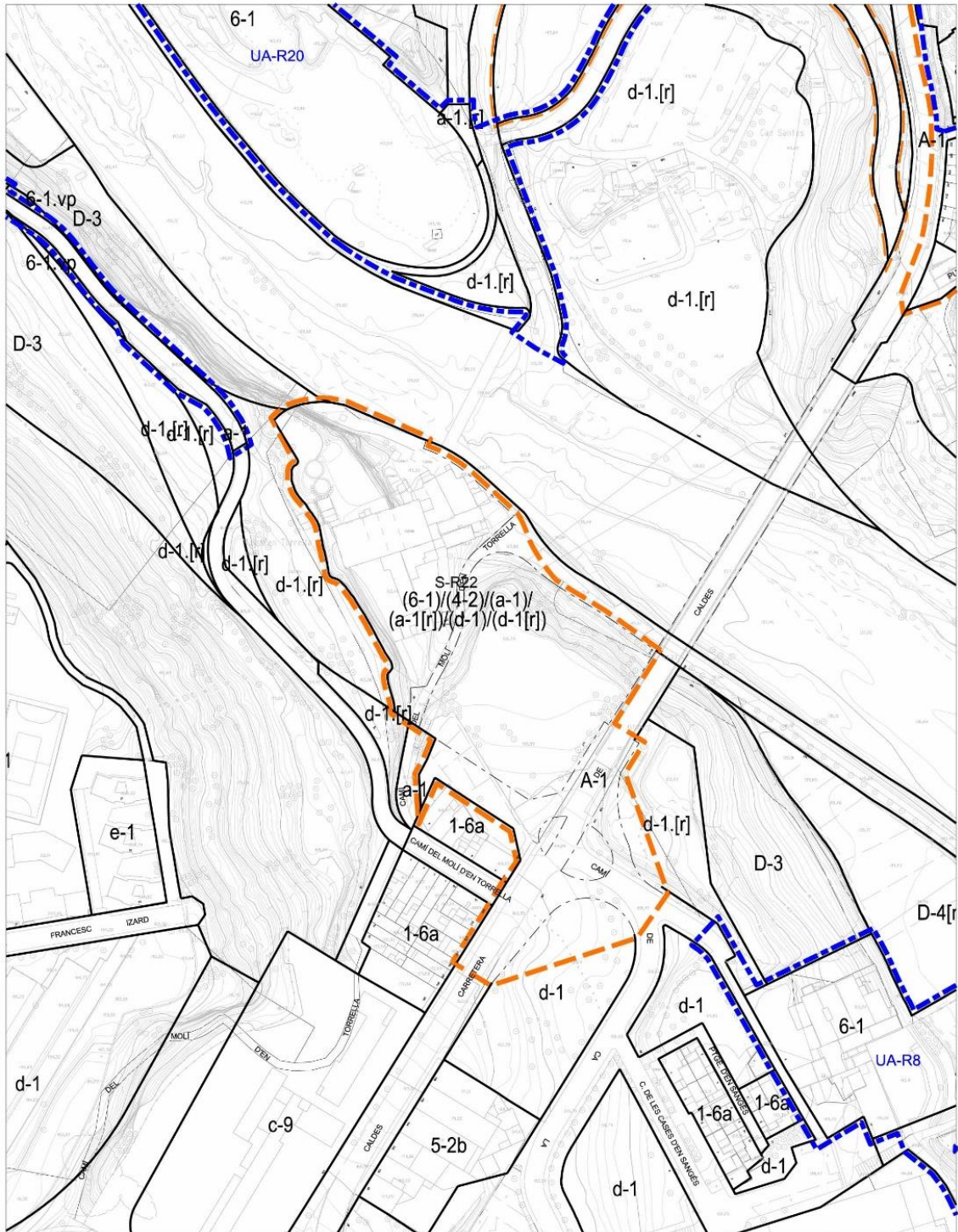
1. La vialitat a urbanitzar ha de resoldre l'enllaç viari entre la crta. de Caldes i la connectivitat amb les altres unitats industrials



DENOMINACIÓ: MOLÍ D'EN TORRELLA  
 ÀMBIT: Crta. de Granollers / Caldes - Pont de la Salut



ESCALA 1/2000



	ÀMBIT DEL SECTOR DE PLA DE MILLORA		VIARI DE CESSIÓ
	ORDENACIÓ URBANÍSTICA		VIARI EXISTENT
	EDIFICACIONS O ENTORN PROTEGITS		COTA AMPLADA DE CARRER
	NÚMERO DE FITXA EN EL CATÀLEG		