DOCUMENT PER LA CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA

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

MPG-132 **Juliol de 2022**

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

ÍNDEX DE DOCUMENTS

1 MEMÒRIA INFORMATIVA 7
1.1 Objecte de la modificació 7
1.2 El riu Ripoll 7
1.3 Antecedents 7
1.4 Situació de l'activitat econòmica del Polígon industrial del riu Ripoll 8
1.5 Planejament vigent 9
1.6 Evolució del planejament urbanístic 10
1.7 Regulació urbanística del planejament vigent 24
1.8 Anàlisi de la situació 25
1.8.1 Situació en relació amb la gestió urbanística 25
1.8.2 Situació en relació amb el planejament urbanístic 42
1.8.3 Conclusions 62
1.9 Planejament objecte de modificació 63
2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA 65
2.1 Marc legal. Procedència de la modificació 65
2.2 Objectius de la modificació 65
2.3 Justificació de la proposta 66
2.3.1 En relació amb la gestió urbanística 67
2.3.2 En relació amb l'ordenació del planejament urbanístic 77
2.4 Justificació de la proposta conforme a la directiva de serveis 87
2.5 Informe mediambiental 87
2.6 Execució i gestió 89
2.7 Avaluació econòmica i financera 93
3 NORMATIVA 95
4 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 117

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

Aquest document s'elabora amb la finalitat de poder dur a terme un procés de consulta pública prèvia en relació amb els estudis realitzats a l'àmbit del riu Ripoll, i que hauran de permetre redactar una modificació puntual del PGMOS de caire instrumental, a fi de clarificar aspectes relatius al desenvolupament dels polígons d'actuació i sectors de pla de millora urbana, i simplificar algun aspecte de la regulació normativa de la zona industrial del Ripoll.

Les conclusions i apreciacions que es fan amb aquest document procedeixen de la documentació que s'ha pogut consultar i que si és convenient, haurà de ser ampliada a partir de la documentació i les consideracions que es puguin aportar en el procés de consulta prèvia.

1.1 Objecte de la modificació

L'objecte de la modificació de pla és revisar, clarificar i simplificar alguns aspectes de la normativa vigent a l'àmbit del riu Ripoll, per esmenar algunes mancances detectades en el darrer temps, a partir de l'anàlisi del riu, la seva regulació urbanística i l'estat de l'àmbit en termes de gestió urbanística.

1.2 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.

1.3 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 paperes (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 una del Polígons d'Activitat Econòmica de la ciutat. Tradicionalment, el Ripoll ha estat un punt de concentració d'indústries tèxtils, però la devallada 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 de valor ecològic i paisatgístic per la ciutat, amb molt sòl industrial disponible, amb parcel·les de gran dimensió, que es distribueixen de molt disseminada al llarg del riu. Això li dóna un caràcter molt impropi d'una zona industrial, convertint-lo en una 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 es troba mal comunicat amb la xarxa viària principal i s'estructura amb una xarxa viària deficient per acollir determinades activitats.

Informe en relació amb la procedència o no de la consideració de sòl urbà no consolidat en els polígons i unitats d'actuació del Ripoll i l'exigència de cessió d'aprofitament en favor de l'Ajuntament

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.

1.4 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 què 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^2. D'aquests, hi ha 62.124 m^2 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^2 de sòl previst per a ús industrial inclòs en polígons d'actuació urbanística que encara no s'han desenvolupat completament (117.900 m^2 dels quals no està edificats), i hi ha 40.407 m^2 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, o sòls no encara no desenvolupats). 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^2 de sòl sense activitat. D'acord amb aquestes dades, hi haurien 256.457 m^2 amb activitat econòmica implantada.

1.5 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).

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 inicialment per segona vegada en data 2 de novembre de 2020 (BOP 15.12.2020).

- 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 provisionalment en data 3 de maig de 2022.

1.6 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.

Es 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 fent més complexes i s'hi va reconeixent una certa estructura de ciutat més enllà del model tancat del segle XIX.

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 destinar el sòl.

Pla Baldrich (1950)

Va ser el primer Pla urbanístic de la ciutat fet seguint unes noves directrius que fixava disciplina vigent 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 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.

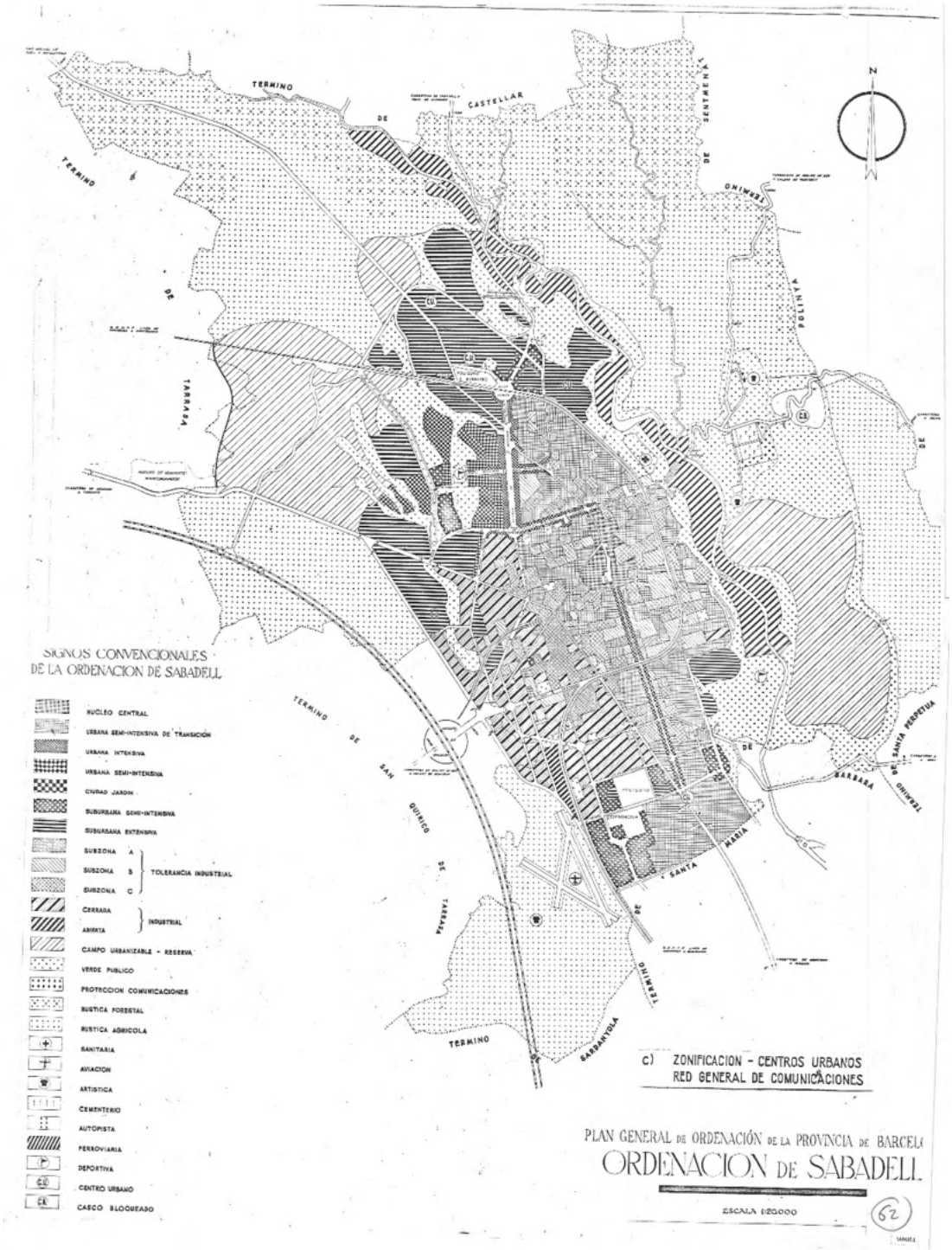
Pla general de 1962

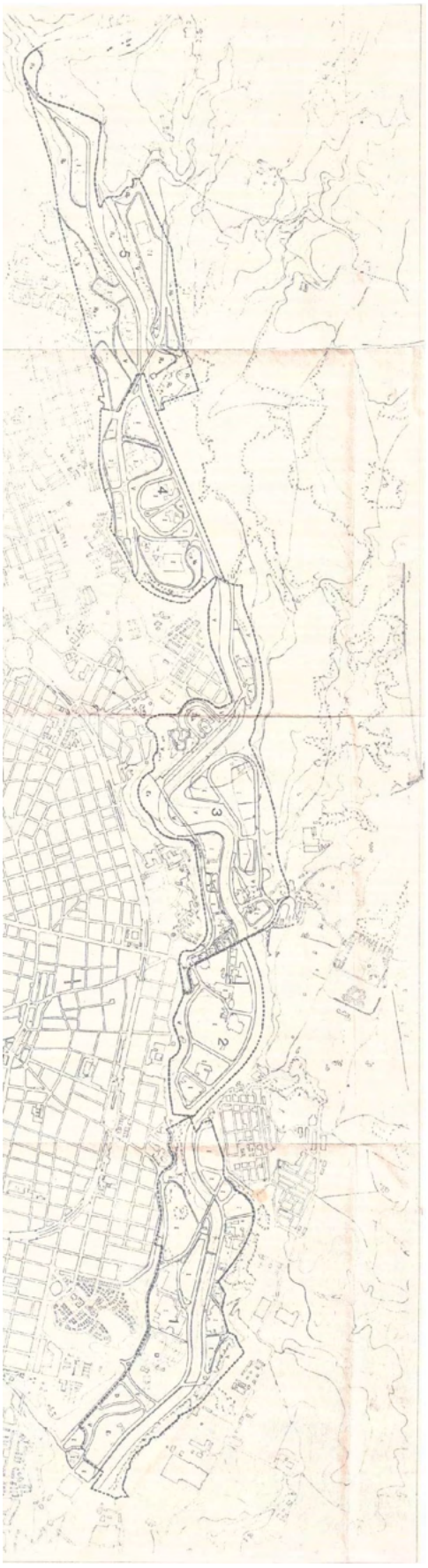
Aquest instrument urbanístic va modificar i alterar l'esperit idealista del Pla Baldrich, i d'alguna manera va acabar amb la idea d'un pla general racionalista. Es va incorporar l'ampliació del terme municipal fins a Barberà del Vallès, la previsió de l'autopista, el Túnel del Tibidabo, la Mancomunitat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

PLA PARCIAL RIPOLL 1 (març 1.965)

Aprovat def. 27.04.70

ZONIFICACIÓ	Ha.	%
Industrial oberta (I)	20.19	28.58
Esportiva (D)	7.95	11.25
Est. Trat. Aigües Res (Er)	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
TOTAL	70.65	100%

PLA PARCIAL RIPOLL 2 (juliol 1.965)

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
TOTAL	26.40	100%

PLA PARCIAL RIPOLL 3 (juny 1.969)

No Aprovat

ZONIFICACIÓ	Ha.	%
Industrial oberta (I)	13.16	20.32
Especial Abocador Public (Ep)	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 (Ua)	1.43	2.21
Sub.urbana Tancada (Ue)	0.76	1.18
TOTAL	64.83	100%

PLA PARCIAL RIPOLL 4 (desembre 1.974)

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
TOTAL	36.23	100%

PLA PARCIAL RIPOLL 5 (agost 1.965)

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 (Rf)	21.18	35.06
Rústic Agrícola (Ra)	6.88	11.39
TOTAL	60.41	100%

RESUM PLANS PARCIALS RIPOLL

ZONIFICACIÓ	Ha.	%
Industrial oberta (I)	75.42	29.18
Esportiva (D)	7.95	3.07
Especial (Er Ep)	8.66	3.34
Verd Públic (V)	63.01	24.38
Vials	35.69	13.80
Riu Ripoll	37.54	14.52
Sub urbana (Ua Uc)	2.19	0.84
Rústic (Rf Ra)	28.06	10.87
TOTAL	258.52	100%

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 PGOCS-78 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 PGOCS 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. És 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 (crta. de Prats de Lluçanès, crta. de Granollers, crta. 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 crta. 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 crta. 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 suzona 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 executada.

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 recollit 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 urbanístic, 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, que s'ha dividit 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.

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

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 els 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 m2 i 1.500 m2 respectivament.

Aquest modificació no incorporar modificacions concretes en els usos admesos a la Zona Industrial del Ripoll (clau 6-1), però si que 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 PGMO 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 garanteixi 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 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.

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.

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.

QUALIFICACONS INDUSTRIALS. COMPARATIVA CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

	PGCOS 1978		(P-52)	PGMOS 1993 / MPG-8TR (2000)				MPG-5		MPG-80
	ZONA INDUSTRIAL (clave 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 AÏLLADA (clau 6-2)	ZONA TERCIÀRIA EN EDIFICACIONS D'INTERÈS 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) Subzona 6-2a, 6-2b, 6-2c	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^2 st / m^2 sòl	1 m^2 st / m^2 sòl	1 m^2 st / m^2 sòl	1,2 m^2 st / m^2 sòl	variable	1 m^2 st / m^2 sòl	1 m^2 st / m^2 sòl			
Volum màxim	9 m^3 / m^2 sòl	8 m^3 / m^2 sòl					8 m^3/ m^2	edificació interès patrimonial	8 m3/ m2	8 m3/ m2
Parcel·la	façana mínima 10 m	parcel·la mínima 2.400 m^2	parcel·la mín. 8.000 m2	façana mín. 10 m façana màx. 40 m	façana mín. ≥12 m i ≤ 30 m façana principal i posterior			unitat d'ordenació provinent d'un PA		
		forma parcel·la que permeti inscriure cercle de diàmetre mínim 30 m				parcel·la mín. 8.000 m^2	parcel·la mínima 6-2a (2.400 m^2) 6-2b (4.000 m^2) 6-2c (10.000 m^2)		parcel·la mín. 8.000 m^2	parcel·la mín. 8.000 m^2
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 llindars							mín. Franja 1 m a parcel·les veïnes i més circulació rodada i de manteniment perimetral mín. 8 m a límit que dóna front a riu Ripoll	mín. Franja 1 m a parcel·les veïnes i més circulació rodada i de manteniment perimetral mín. 8 m a límit que dóna front a riu Ripoll
compartimentació edificació				no s'admet	no s'admet				permesa donant lloc a establ. de sup. mín. 1.500 m2	Nº màx. Establiments que resulti de dividir la sup. parcel·la per 750 m2. Establim. No inf. A 300 m2
espais lliures		poden contenir ocupacions per emmagatzematge coberts sense parets per aparc.	s'admetrà la instal. De coberts sense parets per emmagatzematge, aparc. Vehicles Mín. 10% sup. parcel·la enjardinat			mín. 10% sup. parcel·la enjardinada Admesos coberts aux. Sense parets per magatzem i aparcament			- vp sense aprofitament - EL. Sòls perimetrals per enjardinament, aparcamet-vialitat-càrrega i desc, i serv. I instal. Tècniqeus i ambientals	- vp sense aprofitament - EL. Sòls perimetrals per enjardinament, aparcamet-vialitat-càrrega i desc, i serv. I instal. Tècniqeus i ambientals

QUALIFICACONS INDUSTRIALS. COMPARATIVA CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

		PGCOS 1978	(P-52)	PGMOS 1993 / MPG-8TR (2000)			MPG-5		MPG-80
		ZONA INDUSTRIAL (clave 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 AÏLLADA (clau 6-2)	ZONA TERCIÀRIA EN EDIFICACIONS D'INTERÈS PATRIMONIAL (clau 4-2)	ZONA INDUSTRIAL DEL RIPOLL (clau 6-1)	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 serves	3 Comerç						UCP (com act. Integrada a ppal)	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 (tèxtil)	UC	IN	UC
	10 Indústria urbana	UP ?? / UP ??	UP ??	UD	UD	UC (tèxtil)	UC	UC	UC
	11 Indústria agrupada	UP ?? / UP ??	UP ??	UD	UD	UD (tèxtil)	UD	UC	UD
	12 Indústria separada	/ UP ??	UP ??			UD (tèxtil)	UD	IN	IN
	13 Magatzem	UP / UP	UCP	UC	UC		UC	IN (int. a ind) UC (en alguns PA)	UC (limitat a alguns PA) UCP
Serveis tècnics i mediambientals	14 Serveis tècnics mediambientals			UC	UC	UC		UC	UCP
Industrial	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
	17 Estació de serveis	UP / UP					IN	IN	IN
Dotacionals	18 Educatiu						UC		
	19 Sanitàrio-assistencial								
	20 Esportiu	UP / UP					UC		UC (màx. 33%vol)
	21 Cultural						UC		
	22 Associatiu						UC		
	23 Religiós			UC	UC				UC (màx. 15%vol)
	24 Serveis urbans			UC	UC	UC	UC	UC	UC (màx. 25% vol)
usos vinculats al medi natural	25 Agrícola								
	26 Ramader								
	27 Forestal								
comunicacions	28 Viari								
	29 Ferroviari								
	30 Aeroportuari								
usos vinculats al medi natural	31 Lleure								
	32 Ecològic-paisatgístic								
Dotacionals	33 Escorxador								
Industrial	34 Tecnològic						UC		UC
Residencial	35 Allotjament universitari								
	36 Habitatge dotacional públic								
Terciari, serveis	37 Turisme rural								
Dotacionals	38 Serveis funeraris								

UD Ús dominant
UC Ús compatible
UCP Ús complementari

UP Ús permès
IN Incompatible

1.7 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).

1.8 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 es troba mal comunicada amb les principals vies de comunicació de la ciutat, i la xarxa existent és força deficitària en molts punts. 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 periple 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.

1.8.1 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.

1.8.1.1 Nivell de desenvolupament dels polígons d'actuació

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 sector 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 es 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-6 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, 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.

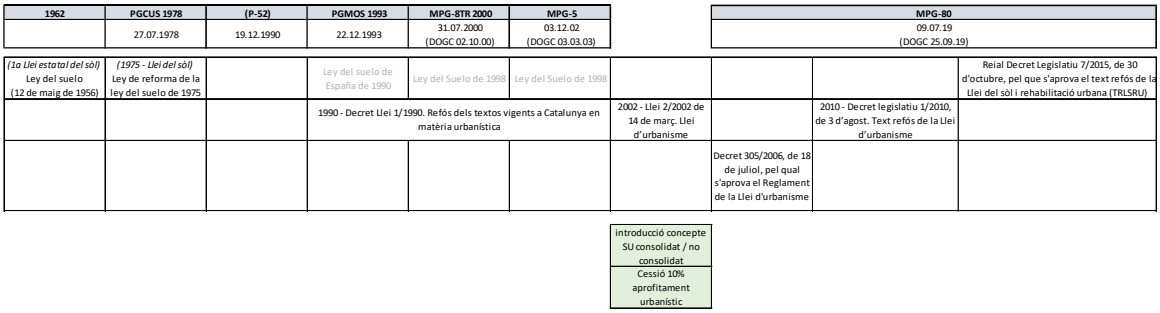
PGCUS (1978)	(P-52) (1990)		PGMOS 1993		MPG-8TR (2000)		MPG-5 (executiva 03.03.2003)		MPG-45 (executiva 18.09.20(		MPG-80	MPG-117 (en tràmit)	
Sòl urbà	UA-16	Sector Hidexa	UA-61	RIPOLL 16 (SECTOR HIDEXA)	UA-61 (no mod)		UA-R1 (modifica UA-61)	POLÍGON TORRENT DE CAN BAGES			*LA CONSIDERA EXECUTADA*	sòl urbà consolidat	
Sòl urbà	UA-1	Molí d'en Mornau / Molí d'en Galí	UA-62	RIPOLL 1 (MOLÍ D'EN GALÍ / MOLÍ MORNAU)	UA-62 (no mod)		UA-R2a (modifica UA-62)	MOLÍ D'EN GALÍ			*VIGENT*	PA-162	*VIGENT*
							UA-R2b (modifica UA-62)	MOLÍ D'EN MORNAU ESTRUC			UA-R2b (modificada)	PA-164	*VIGENT*
Sector de Pla parcial (4) Àrea de Can Salvi	UA-2	Molí de l'Oriac	UA-63	RIPOLL 2 (MOLÍ DE L'ORIAC)	UA-63 (no mod)	sòl urbà consolidat (indicat a memo MPG-5)	UA-R3 (modifica UA-63)	MOLÍ DE L'ORIAC			*LA CONSIDERA EXECUTADA*	sòl urbà consolidat	
Sector de Pla parcial (4) Àrea de Can Salvi	UA-3	La Llanera	UA-64	RIPOLL 3 (LA LLANERA)	sòl urbà consolidat	*EXECUTADA* *(no es recull el PAU)*	sòl urbà consolidat						
Sector de Pla parcial (4) Àrea de Can Salvi	UA-4	FIBOSA	UA-65	RIPOLL 4 (MOLÍ DE LA POTASSA)	UA-65 (no mod)		UA-R5 (modifica UA-65)	MOLÍ DE LA POTASSA-BOSSER			*LA CONSIDERA EXECUTADA*	sòl urbà consolidat	
Sector de Pla parcial (4)	UA-5	Fàbrica Bros SA	UA-66	RIPOLL 5 (CAN SALVI)	sòl urbà consolidat	*EXECUTADA* *(no es recull el PAU)*	UA-R6 (pràcticament igual que UA-66. Desconsolida el sòl de nou)	CAN SALVI BROS			*LA CONSIDERA EXECUTADA*	sòl urbà consolidat	
Sòl urbà + SNU (sector PP 3??)	UA-6	Molí de l'Amat	UA-67	RIPOLL 6 (MOLÍ DE L'AMAT)	C-53 C-68	UA-67 (modificada)	UA-R7 (modifica UA-67)	MOLÍ DE L'AMAT			*VIGENT*	PA-67	*VIGENT*
Sector de Pla parcial (2) Àrea de l'Horta Vella	UA-7	Tints Alavedra (fixa ampliació en la terrassa inferior)	UA-68	RIPOLL 7 (TINTS ALAVEDRA)	UA-68 (no mod)		UA-R8 (modifica UA-68)	TINTS ALAVEDRA			*VIGENT*	PA-68	*VIGENT*
Sector de Pla parcial (2) Àrea de l'Horta Vella	UA-8	Ca la Daniela	UA-69	RIPOLL 8 (CA LA DANIELA)	sòl urbà consolidat	*EXECUTADA* *(no es recull el PAU)*	sòl urbà consolidat						
Sector de Pla parcial (2) Àrea de l'Horta Vella	UA-9	Aprestos JUJA SA	UA-70	RIPOLL 9 (MOLÍ XIC)	UA-70 (no mod)		UA-R10 (modifica UA-70)	MOLÍ XIC-GRAU			*VIGENT*	PA-70	*VIGENT*
Sector de Pla parcial (2) Àrea de l'Horta Vella	UA-10	Internova (Fàbrica Nois Buxons)	UA-71	RIPOLL 10 (NOIS BUXONS)	UA-71 (no mod)	sol urbà consolidat	UA-R11 (nou PAU sobre sòl UA-71. Desconsolidat PAU anterior)	NOIS BUXONS			*VIGENT*	PA-71	*VIGENT*
Sector de Pla parcial (2) Àrea de l'Horta Vella	UA-11	Molí d'en Fonanet	UA-72	RIPOLL 11 (MOLÍ D'EN FONTANET)	UA-72 (no mod)		sòl urbà consolidat						
Sòl urbà	UA-15	CA LA PAULA	UA-73	RIPOLL 15 (CA LA PAULA)	UA-73 (no mod)		PE-R1 (substitueix PAU per SPMU)	CA LA PAULA			*VIGENT*	SPMU-52	*VIGENT*
Sòl urbà	UA-17		UA-74	RIPOLL 17	UA-74 (no mod)		UA-R14 (modifica UA-74)	FÀBRICA QUALITEX			*VIGENT*	PA-74	*VIGENT*
Sòl urbà	UA-12		UA-75	RIPOLL 12 (GRAU SA)	UA-75 (no mod)		UA-R15	CAL SEC-GRAU			*LA CONSIDERA EXECUTADA*	sòl urbà consolidat	
Sòl urbà	UA-13		UA-76	RIPOLL 13 (TIMSA)	UA-76 (no mod)		UA-R16	FÀBRICA TIMSA			*VIGENT*	PA-76	*VIGENT*
Sòl urbà	UA-14		UA-77	RIPOLL 14 (FÀBRICA BRUJAS)	UA-77 (no mod)		UA-R17	VAPOR CAL BRUJAS-ARRAHONA			*LA CONSIDERA EXECUTADA*	sòl urbà consolidat	
Sòl urbà	Sòl urbà	Fàbrica Castelló (Edificabilitat està pràcticament esgotada. Urbanització del vial d'accés, que es farà per Contribucions Especials)	sòl urbà		sòl urbà		UA-R19 (nova. Desconsolida sòl fins aleshores consolidat)	FÀBRICA CASTELLÓ			UA-R19 (mod)	PA-166	*VIGENT*
Sòl urbà	Sòl urbà	Vapor de Cal Buxó (Edificabilitat està pràcticament esgotada. Urbanització del vial d'accés, que es farà per Contribucions Especials)	sòl urbà		sòl urbà		UA-R20 (nova. Desconsolida sòl fins aleshores consolidat)	VAPOR DE CAL BUXÓ			*VIGENT* *(queda exclòs MPG-80)*	PA-169	*VIGENT*
Sòl urbà / Sòl urbanitzable	Sòl urbà	Molí d'en Torrella (passa s sist. Equip.)	sòl urbà		sòl urbà		UA-R22 (nou PAU.)	MOLÍ D'EN TORRELLA			S-R22 (canvi de PA a SPMU)	SPMU-65	*VIGENT*
Sòl urbà	sòl urbà	POLÍGON DE CAN QUADRES (Urbanització del vial d'accés, que es farà per Contribucions Especials)	sòl urbà		sòl urbà		UA-R23b (nova. Desconsolida sòl fins aleshores consolidat)	POLÍGON CAN QUADRES			*VIGENT*	PA-170	*VIGENT*
Sòl urbà	Sòl no urbanitzable	espai lliure	sòl urbà		sòl urbà		UA-R25 (nova)	MOLÍ DE LES TRES CREUS			*VIGENT* *(queda exclòs MPG-80)*	PA-171	*VIGENT* *(queda exclòs MPG-80)*
Sòl urbà (fora del terme)	sòl urbà		sòl urbà		sòl urbà		UA-R26 (nou)	MIEL ENRILE	UA-R26* (modifica UA-R26)	MIEL ENRILE	*VIGENT*	PA-156	*VIGENT*
sòl urbà	sòl urbà	VAPOR DE CAN QUADRES (Urbanització del vial d'accés, que es farà per Contribucions Especials)	sòl urbà		sòl urbà		PE-R2 (nou)	VAPOR DE CAN QUADRES			PE-R2 (mod)	SPMU-54	*VIGENT*
Sòl no urbanitzable	Sòl no urbanitzable	Tint Ricard (Riu Tort)	sòl no rubantizable		sòl no urbanitzable		PE-R3	RIU TORT			*VIGENT* *(queda exclòs MPG-80)*	APE-53	*VIGENT* *(queda exclòs MPG-80)*

vermell	Polígons d'atuació o SPMU que han estat modificats en el document de planejament
	Consideració de sòl urbà consolidat
blau	Polígon d'actuació considerat executat

1.8.1.2 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.



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 a aquesta llei, 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 edificatories, 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, entendiendo 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 **actuacions de transformació urbanística:**		
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
SÓN ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA				
actuacions de nova urbanització, de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, destinades a l'ordenació dewl 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				
en SÒL URBANITZABLE o en SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT				
	REFORMA INTERIOR		10%	SI
	REMODELACIÓ URBANA			
	TRANSFORMACIÓ D'USOS			
	REURBANITZACIÓ			
	COMPLETAR TEIXIT URBÀ			
en SÒL URBÀ CONSOLIDAT (en origen)				
ACTUACIONS AÏLLADES DE DOTACIÓ (no comporta la reordenació general de l'àmbit)			10% DE L'INCREMENT D'APROFITAMENT	SI (correlativa exigència de sistemes (zones verdes, espais lliures i equipaments per increment d'aprofitament)
	TRANSFORMACIÓ D'USOS PREEXISTENTS	+ CORRELATIVA EXIGÈNCIA DE MAJORS RESERVES PER A ZONES VERDES, PER ESPAIS LLIURES I PER EQUIPAMENTS PREVISTA A L'ARTICLE 100.4		
	AUGMENT D'EDIFICABILITAT			
	AUGMENT DE LA DENSITAT DE PARCEL·LES			
NO SÓN ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA				
	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 1 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 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.

1.8.1.3 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 vigent, 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.

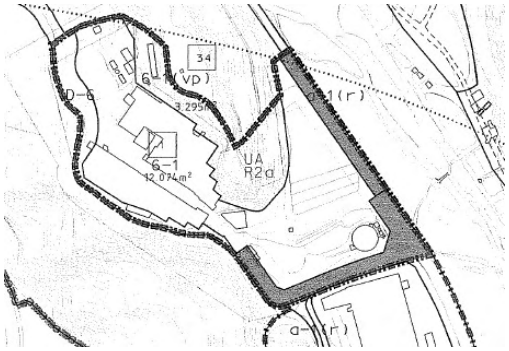
El fet que en alguns casos hi haguessin polígons que encara no estaven desenvolupats, però que ja havien fet les cessions de sòls previstes, i que el planejament modifiqués la delimitació dels sòls, ha fet que hi hagi sòls que han estat cedits (i que consten a l'inventari del patrimoni municipal del 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:

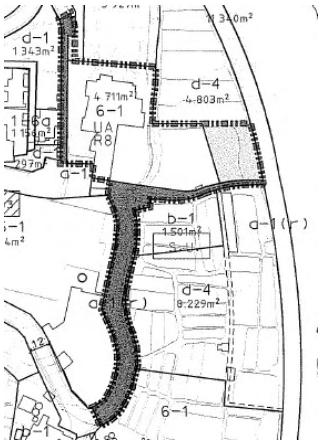
- UA-R2a Molí d'en Galí

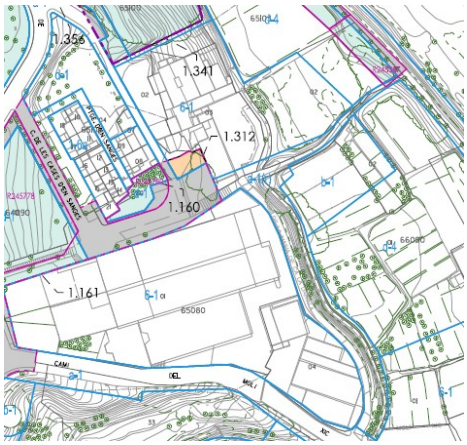
  En aquest cas es van fer les cessions d'acord amb la UA-62, i encara resta pendent la urbanització. La MPG-5, va realitzar alguns ajustos a fi de millorar i ampliar lleugerament el sòl amb aprofitament industrial.



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

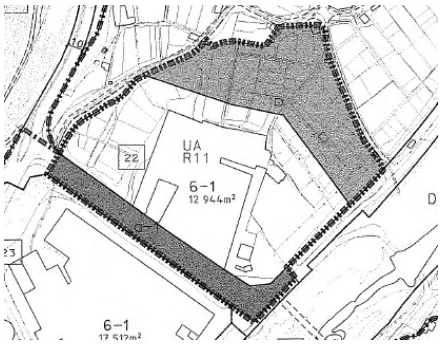
  En aquest cas també es va fer la cessió d'un petita part de sòl destinada a sistema local viari d'acord amb la UA-68), però resta pendent la urbanització. La MPG-5 també va optar per modificar la delimitació del sòl qualificat com a zona industrial, qualificant de nou, el sòl cedit de vial, com a zona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

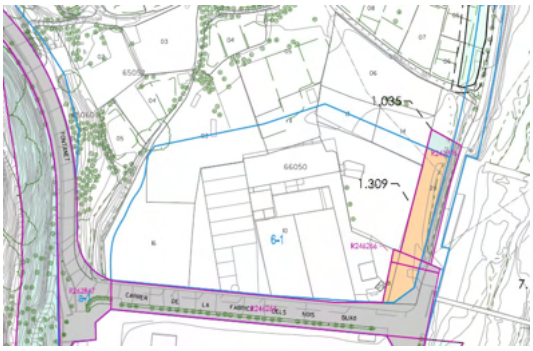




- UA-R11 (antiga UA-71) Nois Buxons

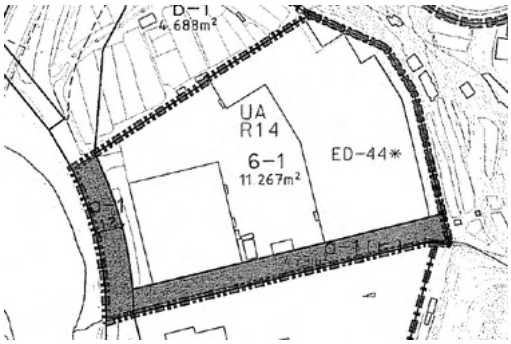
  El polígon d'actuació UA-71 es va desenvolupar completament abans de la MPG-5, de manera que va assolir la condició, d'acord amb la Llei d'urbanisme actual, de sòl urbà consolidat. Gairebé immediatament, la MPG-5 va tornar a incloure els sòls en un nou polígon que entenem que té la consideració d'actuació 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.

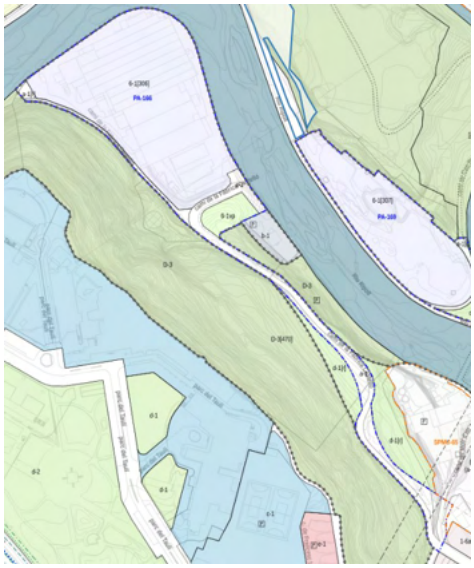


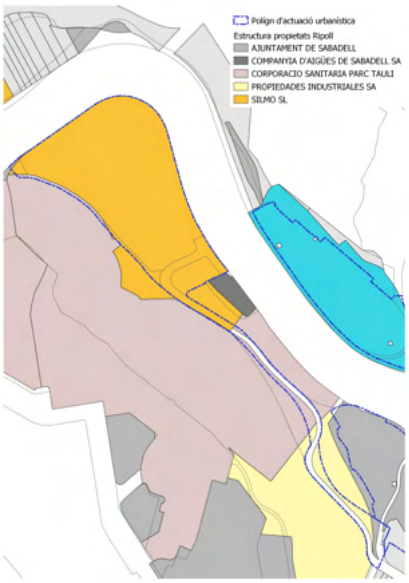
1.8.1.4 Necessitat reals i desajustos en la delimitació dels PAU en relació amb la propietat

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.





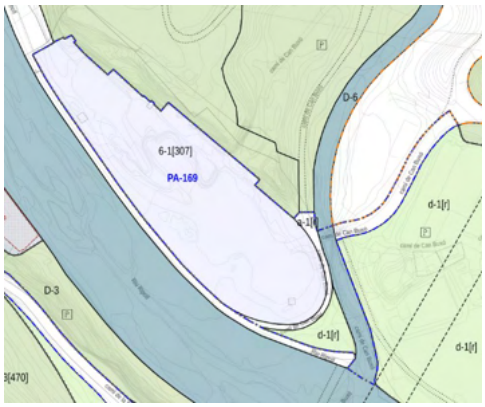
  Altres aspectes que presenta aquest àmbit és que hi ha un dipòsit situat a la part esquerra del camí previst, situat a l'inici del talús, i que es troba en sòl propietat de la Fàbrica Castelló. El sòl on s'ubica té la consideració de sòl no urbanitzable, i està qualificat de Parc de valor eològic-paisatgístic (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.

  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.

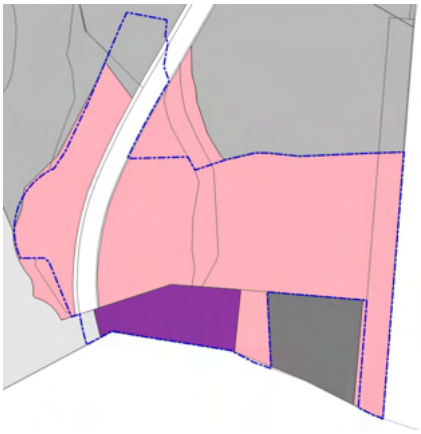
  I en relació amb el sòl qualificat de sistema local viari (clau a-1) hi ha dificultats per dur a terme alguns trams de la urbanització degut al fort pendent del talús als dos laterals del camí d'accés. També tenim constància de la petició per part de la propietat de que s'ajusti l'àmbit del sistema viari 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.

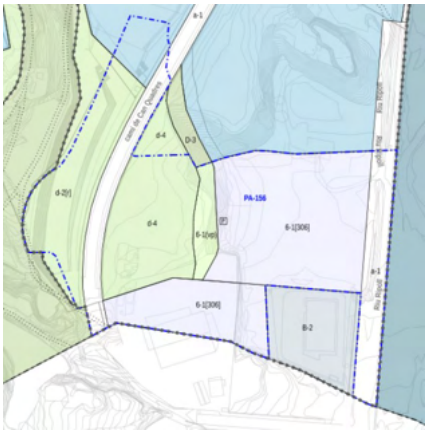
La modificació de pla haurà d'analitzar les situacions descrites i valorar quines opcions hi ha per arranjar-les.

- 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 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.



- A l'àmbit de Miel Enrile 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.





1.8.1.5 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^2 st / m^2 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^3 / m^2 sòl, s'ha optat per tenir en consideració un índex d'edificabilitat de 1 m^2 st / m^2 sòl.

El següent aspecte rellevant és establir el valor de repercussió del sòl industrial a l'àmbit del riu Ripoll. Des del servei de Promoció econòmica ens van passar dades de les que disposaven de naus i solars en venda, a data de gener de 2022.

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

	DESCRIPCIÓ	ÀMBIT	EDIF/SOLAR	SUP. EDIF (m2)	PREU (€)	RATI EDIF. (€/m2)		preu oferta (€/m2)
Ripoll nord	Molí de la Potassa Nau Bósser	nord	edifici	27.145	9.500.000	349,97	349,97	476,40
	Fàbrica Bros	nord	edifici	30.000	6.000.000	200,00	200,00	
	PA la llanera crta. Prats lluçanès 550 nau 5 edifici nou	nord	edifici	637	384.000	602,83	602,83	
Ripoll centre	Fàbrica Nois Buxó	centre	edifici	5.000	2.500.000	500,00	500,00	500,00
Ripoll sud	Polígon de Can Quadres Antiga fusteria Gabarró	sud	edifici	5.180	2.990.000	577,22	577,22	587,73
	Fàbrica Brujas, Riu Ripoll, 28	sud	edifici	5.221	3.000.000	574,60	598,24	
	Fàbrica Brujas, Riu Ripoll, 28	sud	edifici	6.400	3.980.000	621,88		
	Fàbrica Brujas, Riu Ripoll, 28	sud	edifici	3.695	2.300.000	622,46		
	Fàbrica Brujas, Riu Ripoll, 28	sud	edifici	1.270	700.000	551,18		

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

DESCRIPCIÓ	ÀMBIT	EDIF/SOLAR	SUP. SOLAR (m2)	PREU (€)	RATI SOLAR (€/m2)	PROMIG (€/m2)
Molí de l'Oriac ctra. de Prats de Lluçanès, 570	nord	solar	23.164	6.000.000	259,02	219,67
Molí de la Potassa Solar	nord	solar	8.000	1.600.000	200,00	
Fàbrica Bros	nord	edifici	30.000	6.000.000	200,00	

El cas de la Fàbrica Bros, tot i que l'oferta que ens van facilitar era pel terreny i l'edificació industrial, l'hem considerat com a solar, atès que el preu es correspon com tal.

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^2 de sòl industrial del Ripoll, vista la situació de l'àmbit industrial en relació amb la demanda, i tenint en compte que aquest valors són els de l'oferta, hem optat per considerar un valor del sòl de 180 €/m^2.

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

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

Un altre aspecte a considerar és el fet que al Ripoll hi ha diversos béns protegits pel Pla especial 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'han fet les consideracions següents:

- D'acord amb el BEC del darrer trimestre de l'any 2021, el valor de construcció d'una nau industrial senzilla és de 504 €/m^2.
- Consultant els valors bàsics dels immobles urbans, de l'agència tributària de Catalunya per l'any 2022, aquest estableix:
    - Per edifici industrial de qualitat mitjana – 504 €/m^2
    - Per nau-magatzem de qualitat mitjana – 336 €/m^2

Amb aquestes dades, s'ha considerat que la tipologia d'obra nova més habitual a l'àmbit del Ripoll es correspondria amb la nau-magatzem, i es podria prendre en consideració un valor de construcció de 336 €/m^2. En el cas de les edificacions protegides, caldria considerar un preu superior, que entenen que hauria d'estar entre el valor de 504 €/m^2 corresponent a l'edifici industrial, i el valor de la nau magatzem. El valor de 504 €/m^2 suposaria un 50% més del valor de construcció de la nau industrial. A fi de fer les valoracions, s'ha considerat un cost de construcció un 30% superior al valor de construcció de la nau industrial, la qual suposaria un increment de 100 €/m^2.

En relació amb les cessions d'aprofitament, s'han tingut en consideració les conclusions del punt 1.8.1.2. i el punt 2.3.1.

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

								cessió aprofitament			urbanització													rehabilitació edifici			càrregus totals		viabilitat	
		sup àmbit	clau	sup m2	st m2	VRS ind	aprofitament urbanitzat	% cessió	cessió aprof	aprofitament privat	sup urb a-1	cost urb a-1	cost a-1	sup urb a-1[R]	cost urb a-1[R]	cost a-1[R]	sup d-?	cost urb d-?	cost d-?	sup vp	cost urb vp	cost vp	sup.	cost	cost	càrregues	% urb sobre aprof	Aprofitament net	% sobre aprof privat
UA-R1	SECTOR HIDEXA	46.673	6-1	38.924	38.924	180,00	7.006.320	0,00%	0	7.006.320	4.352	179	779.008							3.397	30	101.910				880.918	12,57%	6.125.402	87,43%
UA-R2a	**MOLÍ D'EN GALÍ**	19.411	6-1	12.074	12.074	180,00	2.173.320	0,00%	0	2.173.320	1.692	179	302.868	1.692	75	126.900				3.295	30	98.850				528.618	24,32%	1.644.702	75,68%
UA-R2b	**MOLÍ MORNAU**	37.811	6-1	18.166	18.166	180,00	3.269.880	0,00%	0	4.681.872	4.864	179	870.656	974	75	73.050				6.910	30	207.300				1.804.706	38,55%	2.877.166	61,45%
			4-2	4.166	6.537	240,00	1.568.880	10,00%	156.888														6.537	100	653.700				
UA-R3	MOLÍ DE L'ORIAC	31.513	6-1	23.164	23.164	180,00	4.169.520	0,00%	0	4.169.520	5.922	179	1.060.038							2.427	30	72.810				1.132.848	27,17%	3.036.672	72,83%
UA-64	LA LLANERA	29.190	6-2a	26.960	26.960	180,00	4.852.800	0,00%	0	4.852.800	2.230	179	399.170										11.243	100	1.124.300	1.523.470	31,39%	3.329.330	68,61%
UA-R5	MOLÍ DE LA POTASSA-BOSSER	38.516	6-1	25.951	25.951	180,00	4.671.180	0,00%	0	4.671.180	8.612	179	1.541.548							110	30	3.300				1.544.848	33,07%	3.126.332	66,93%
UA-R6	CAN SALVI-FÀBRICA BROS	49.420	6-1	30.150	30.150	180,00	5.427.000	0,00%	0	5.427.000	4.296	179	768.984													768.984	14,17%	4.658.016	85,83%
UA-R7	**MOLÍ DE L'AMAT**	59.590	6-1	24.424	24.424	180,00	4.396.320	10,00%	439.632	3.956.688	493	1.100	542.300	55	75	4.125	2.119	90	190.710							737.135	18,63%	3.219.553	81,37%
UA-R8	**TINTS ALAVEDRA**	8.333	6-1	4.711	4.711	180,00	847.980	10,00%	84.798	763.182	396	179	70.884	2.242	75	168.150										239.034	31,32%	524.148	68,68%
UA-67	CA LA DANIELA	17.020	6-2a	9.520	13.444	180,00	2.419.920	0,00%	0	2.419.920	4.773	179	854.367				2.727	90	245.430							1.099.797	45,45%	1.320.123	54,55%
UA-R10	**MOLÍ XIC**	47.670	6-1	19.552	19.552	180,00	3.519.360	10,00%	351.936	3.167.424	2.374	179	424.946	849	75	63.675							742	100	74.200	562.821	17,77%	2.604.603	74,01%
UA-R11 (PGMOS)	NOIS BUXONS	11.391	6-1	8.313	8.313	180,00	1.496.340	0,00%	0	1.496.340	2.970	179	531.630				108	90	9.720				100	100	10.000	551.350	36,85%	944.990	63,15%
UA-R11 (MPG-5)	**NOIS BUXONS**	21.646	6-1	12.944	12.944	180,00	2.329.920	10% incr. Aprof	92.620	2.237.300	2.669	179	477.751										100	100	10.000	487.751	21,80%	1.749.549	78,20%
UA-72	MOLÍ D'EN FONTANET	24.919	6-1	17.474	17.474	180,00	3.145.320	0,00%	0	3.145.320	7.445	179	1.332.655										765	100	76.500	1.409.155	44,80%	1.736.165	55,20%
PE-R1	**CA LA PAULA**	39.740	C-nt	19.870	19.870	240,00	4.768.800	0,00%	0	4.768.800	734	179	131.386				18.936	90	1.704.240							1.835.626	38,49%	2.933.174	61,51%
UA-R14	**FÀBRICA QUALITEX**	13.592	6-1	11.267	11.267	180,00	2.028.060	0,00%	0	2.028.060	852	179	152.508	1.473	75	110.475										262.983	12,97%	1.765.077	87,03%
UA-R15	CAL SEC-GRAU	29.612	6-1	26.758	26.758	180,00	4.816.440	0,00%	0	4.816.440	2.854	179	510.866										3.085	100	308.500	819.366	17,01%	3.997.074	82,99%
UA-R16	**TIMSA**	8.962	6-1	7.158	7.158	180,00	1.288.440	0,00%	0	1.288.440	1.439	179	257.581							365	30	10.950				268.531	20,84%	1.019.909	79,16%
UA-R17	VAPOR CAL BRUJAS-ARRAHONA	29.821	6-1	23.913	23.913	180,00	4.304.340	0,00%	0	4.304.340	3.839	179	687.181	1.584	75	118.800				485	30	14.550				820.531	19,06%	3.483.809	80,94%
UA-R19	**FÀBRICA CASTELLÓ**	24.004	6-1	17.056	17.056	180,00	3.070.080	0,00%	0	3.070.080	4.986	179	892.494	779	75	58.425				1.183	30	35.490				986.409	32,13%	2.083.671	67,87%
UA-R20	**VAPOR BUXÓ**	11.967	6-1	9.330	9.330	180,00	1.679.400	0,00%	0	1.679.400	750	179	134.250	383	75	28.725	640	90	57.600							220.575	13,13%	1.458.825	86,87%
UA-R22	**MOLÍ D'EN TORRELLA**	14.068	6-1	0	5.192	180,00	934.637	10,00%	129.662	1.166.956	1.507	179	269.753	1.700	75	127.500	1.423	90								598.353	51,27%	568.603	48,73%
			4-2	0	2.011	180,00	361.980																2.011	100	201.100				
UA-R23b	**POLIGON CAN QUADRES**	14.995	6-1	14.073	9.330	180,00	1.679.400	0,00%	0	1.679.400	617	179	110.443							305	30	9.150				119.593	7,12%	1.559.807	92,88%
UA-R25	**MOLÍ DE LES TRES CREUS**	5.985	4-2	2.457	341	240,00	81.840	10,00%	8.184	73.656	178	179	31.862	1.116	75	83.700				2.234	30	67.020				182.582	247,88%	-108.926	-147,88%
UA-R26	**MIEL EN RILE**	35.762	6-1	15.604	15.604	180,00	2.808.720	10,00%	280.872	2.527.848	5.864	179	1.049.656							1.222	30	36.660				1.086.316	42,97%	1.441.532	57,03%
PE-R2 (MPG-5)	VAPOR DE CAN QUADRES	35.393	6-1	26.545	26.545	180,00	4.778.100	0,00%	0	4.778.100	4.424	179	791.896										8.838	100	883.800	1.675.696	35,07%		
PE-R2 (MPG-80)	**VAPOR DE CAN QUADRES**	35.393	6-1	30.969	30.969	180,00	5.574.420	0,00%	0	5.574.420							4.424	90	398.160				8.838	100	883.800	1.281.960	23,00%	4.292.460	77,00%
										81.649.686																21.202.910	25,97%	60.446.776	74,03%

De la valoració podríem concloure que els polígons d'actuació i sectors de pla de millora urbana, amb l'excepció de la UA-R25 Molí de les Tres Creus, són viables.

En el polígon d'actuació UA-R25 Molí de les Tres Creus, el qual inclou una zona qualificada de Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2), l'aprofitament ve determinat a la normativa, pel volum màxim edificable de l'edificació d'interès patrimonial. En aquest cas, hem pres en consideració el sostre edificat que consta a les dades del cadastre, ja que de l'estudi patrimonial d'aquest bé, semblaria que l'edifici no disposa d'alçada suficient per fer una planta entre mig. Partint d'aquestes dades, el Molí de les Tres tindria 341 m^2 construïts, i amb les càrregues que té actualment d'urbanització, sense considerar càrregues a efectes de rehabilitació, atès que l'edificació té protecció documental, i l'estudi patrimonial encara no és complert i no aporta conclusions en relació amb quins elements tenen valor patrimonial, les càrregues serien molt superiors al valor de l'aprofitament.

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. 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 si mateix, coincident amb el polígon d'actuació amb el que es desenvolupa.

Tampoc sembla que hi hagi una correlació entre els polígons d'actuació amb edificacions protegides pel Pla especial de patrimoni i els polígons que tenen més càrregues. De fet, les càrregues d'urbanització de grans superfícies de sistema viari, acostumen a ser les més penalitzades. També són polígons amb moltes càrregues, aquells en els que coincideixen càrregues altes d'urbanització i càrregues per l'existència de béns protegits.

1.8.2 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.

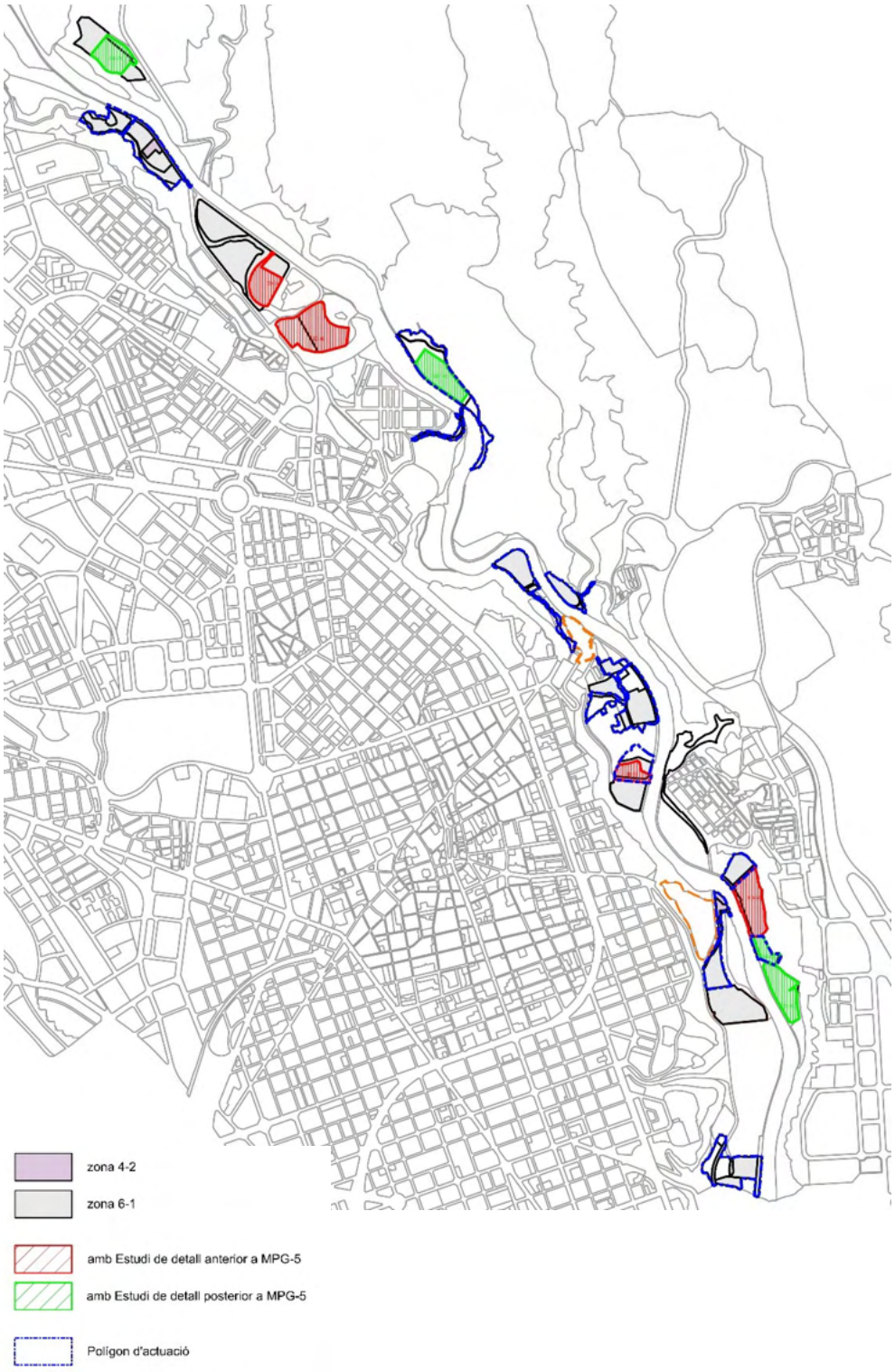
1.8.2.1 Estudis de detall

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.

1.8.2.2 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. I atès que només hi ha 8 unitats d'ordenació amb estudi de detall aprovat, 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 inferior 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 m^2 st / m^2 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 m^2 st / m^2 sòl.

  La MPG-5, aprovada l'any 2003 va eliminar el paràmetre d'edificabilitat màxima, i va establir un volum màxim construïble, de 8 m^3 / m^2 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 m^2 st / m^2 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 m^2 st / m^2 sòl i en termes de valor promig, aquest valor seria de 0,67 m^2 st / m^2 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 si 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, i de mitjana, 1,22. 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					
		Situació PAU	Qual. urbanística	Estudi de detall aprovat	Estudi de detall aprovació	sup. sòl (m^2)	edificació any (segons cadastre)	ocupació (m^2)	ocupació (en relació parcel·la)	sostre edif (m^2) (base cadastre) (superficiat)	sostre edif (m^2) (dades cadastre)	ien (m^2 st / m^2 sòl) (en rel. Parcel·la)	distribució sostre (st/ocupació)
UA-61	**RIPOLL 16 (SECTOR HIDEXA)**	Desenvolupat											
	crta. Prats de Lluçanès, 903		6-1			15.380,40	1985	7.769,10	50,51%	8.319,30	8.439,00	0,54	1,09
	crta. Prats de Lluçanès, 901		6-1	ED-70 (té en consideració MPG-5)	BOP 9.10.01	18.007,40	1976	9.571,30 *(executat)*	53,15% *(executat)*	13.292,80 *(executat)*	14.101,00 *(executat)*	0,74 *(executat)*	1,69
								9.580,54 *(segons ED)*	53,20% *(segons ED)*	*16.237,71 (segons ED)*		*0,90 (segons ED)*	
	crta. Prats de Lluçanès, 809		6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	5.454,70	1990	989,50	18,14%	1.207,00	1.064,00	0,22	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*					
			4-2	NO	(no es requeria quan es va edificar)	4.000,60	1950	3.055,30	76,37%	6.537,77	3.954,00	1,63	2,14
UA-63	**RIPOLL 2 (MOLÍ DE L'ORIAC)**	Desenvolupat											
	crta. Prats de Lluçanès, 570		6-1			23.176,00		*NO EDIFICAT*					
UA-64	**RIPOLL 3 (LA LLANERA)**	Desenvolupat											
	crta. Prats de Lluçanès, 550		6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	15.797,20	1915	4.415,97	37,99%	11.243,17	10.259,00	0,87	2,55
				NO	(hi havia un edifici al mateix lloc on hi ha l'actual Hi ha llicència OM de reconstrucció cob, i reforma edifici)		2008	1.585,67		2.567,60	2.432,00		1,62
	crta. Prats de Lluçanès, 530		6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	9.833,70	1989	5.752,60	58,50%	5.752,60	5.780,00	0,58	1,00
UA-65	**MOLÍ DE LA POTASSA**	Desenvolupat											
	Riu Ripoll, 329		6-1	ED-34	BOP 24.07.98	19.642,95	2003	12.934,40 *(executat)*	65,85% *(executat)*	30.831,60 *(part té consideració de soterrani)*	31.750,00 *(part té consideració de soterrani)*		1,34
								13.752,00 *(segons ED)*	70,01% *(segons ED)*	*18.377,00 (segons ED)*		*0,94 (segons ED)*	
	Riu Ripoll, 327		6-1	NO		8.051,95		*NO EDIFICAT*					
UA-66	**CAN SALVI-FÀBRICA BROS**	Desenvolupat											
	crta. Prats de Lluçanès, 492		6-1	NO	(no es requeria quan es va edificar)	30.038,50	1960	7.104,02 *(executat)*	23,65% *(executat)*	10.376,45 *(executat)*	16.494,00 *(executat)*	0,35 *(executat)*	2,16
				ED-46	BOP 08.08.01			14.078,19 *(segons ED)*	46,87% *(segons ED)*	*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	28,17%	5.450,11	7.162,00	0,27	1,03
				ED-142	BOP 19.04.11		2010	1.201,60 *(executat)*	*(executat)*	1.201,60 *(executat)*	*(executat)*	*(executat)*	
								9.735,33 *(segons ED)*	39,56% *(segons ED)*	*8.754,31 (segons ED)*		*0,36 (segons ED)*	
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**	Desenvolupat											
	camí de Ca la Daniela, 7		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% *(segons ED)*	5.887,54 *(segons ED)*		0,45 *(segons ED)*	
UA-72	**MOLÍ D'EN FONTANET**	Desenvolupat											
	c. de la Fàbrica dels Nois Buxó, 30		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 (existent)	11.524,00	61,91%	13.961,33	14.577,00	0,89	1,21
				ED-32	BOP 24.07.98		1989 (edificació nova)	5.072,00		9.968,00			1,97
UA-76	**TIMSA**	Pendent	6-1				1954	2.424,32	33,72%	2.298,48	2.459,00	0,32	0,98
				ED-130	BOP 19.10.09	7.190,50		4.375,00 *(segons ED)*	60,84% *(segons ED)*	*4.308,93 (segons ED)*		*0,60 (segons ED)*	
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
				ED-103 (parcial)	BOP 06.08.04		2006	6.589,10		8.577,53	8.589,00		1,30
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	1,38
UA-R20	**VAPOR DE CAL BUXÓ**	Pendent	6-1			9.321,48		*NO EDIFICAT*					
S-R22	**MOLÍ D'EN TORRELLA**	Pendent				2.412,13					2.011		
UA-R23b	**POLÍGON CAN QUADRES**	Pendent	6-1			13.892,32							
				NO	(no es requeria quan es va edificar)	7.544,48	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%	341	341	0,14	
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**	Pendent	6-1			30.969,00		16.957,70	54,76%	19.120,00	19.561,00	0,62	1,15
	camí de Can Quadres, 31					*6.001,00*	*1961*				*541,00*		
	camí de Can Quadres, 23					*5.247,00*	*1875*				*5.224,00*		
	camí de Can Quadres, 43					*1.173,00*	*1875*				*1.673,00*		
	camí de Can Quadres, 21					*1.083,00*	*1961*				*743,00*		
	camí de Can Quadres, 27					*677,00*	*1920*				*831,00*		
	camí de Can Quadres, 25					*196,00*	*1961*				*156,00*		
	camí de Can Quadres, 41					*10.282,00*	*1920*				*5.468,00*		
	riu Ripoll, 29					*9.234,00*	*1920*				*4.925,00*		
PE-R3	**RIU TORT**	Pendent											
	camí Torre Canonge i can vilar, 42					*17.200,00*					*7.528,00*		
	camí Torre Canonge i can vilar, 38					*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	PROMIG	47,84%	PROMIG	0,67	1,44
parcel·les sup. <8.000 m2	MÀXIMA	70,01%	MÀXIMA	1,59	
	MITJANA	50,51%	MITJANA	0,60	

1.8.2.3 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^2. 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), o del polígon TIMSA (UA-R16), la MPG-5 va establir que la parcel·la mínima és de 8.000 m^2 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.

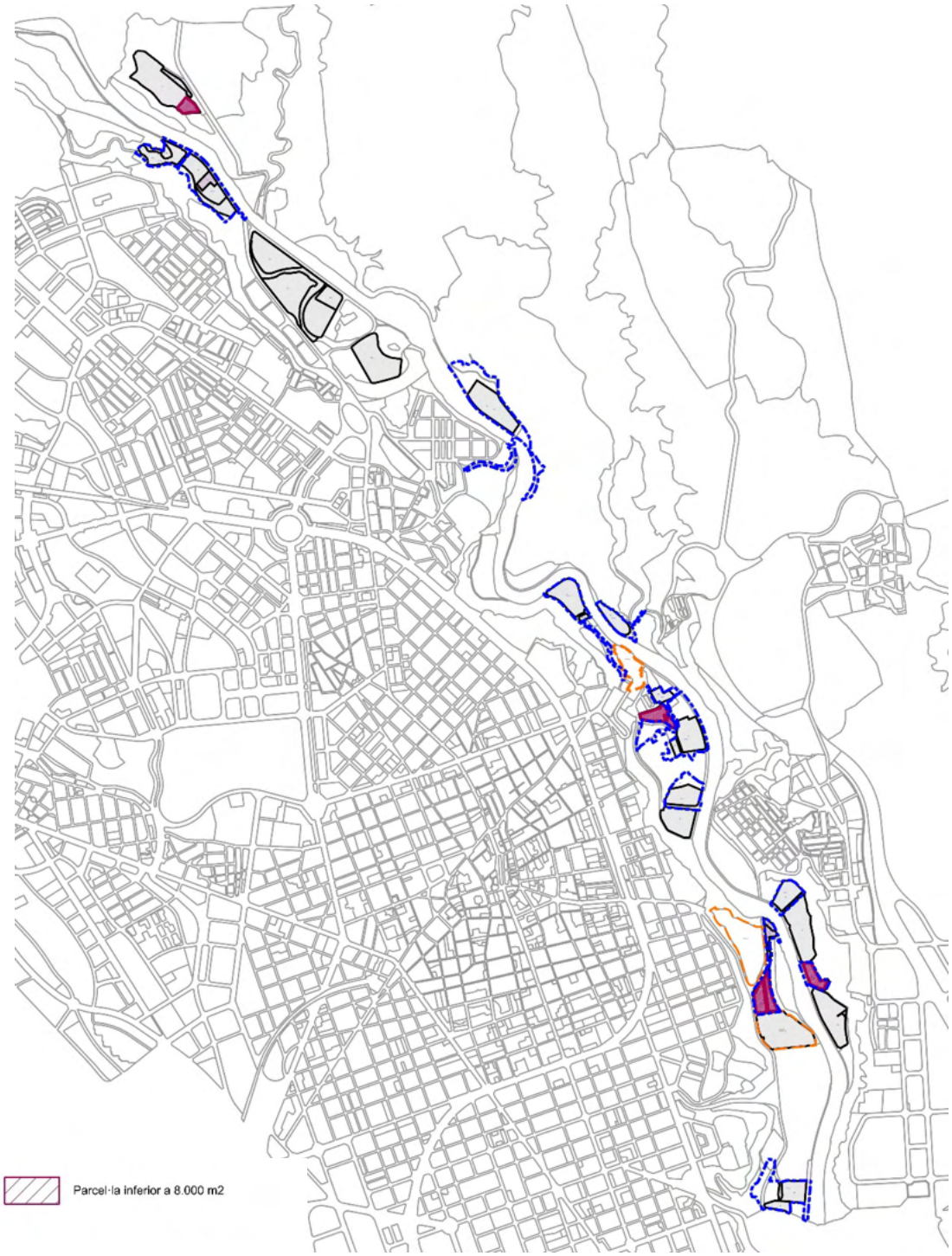
A l'àmbit del Ripoll actualment, hi ha 3 parcel·les (els polígons d'actuació ja tenen la consideració de desenvolupats, i per tant tenen la consideració de sòl urbà consolidat), que tenen una superfície inferior a 8.000 m^2: la parcel·la sud de l'antic sector Hidexa i les dues parcel·les de l'àmbit industrial de Ca la Daniela. Aquests casos no es corresponen amb l'excepció feta per la norma d'unitats d'ordenació inferiors a la parcel·la mínima. El moment en què es pot considerar que es van resoldre els polígons, és a dir, es va aprovar la cessió dels sòls del sector Hidexa (any 1987) i que es va resoldre el polígon d'actuació de Ca la Daniela (any 1995), els sòls tenien la qualificació de subzona industrial aïllada (clau 6-2a), en la qual la parcel·la mínima era de 2.400 m^2. Va ser posteriorment la MPG-5, que els va qualificar de zones industrial del Ripoll (clau 6-1).

En el cas del sector Hidexa, la parcel·la més petita té una superfície superior a 2.400 m^2 (tot i que inferior a 8.000 m^2), i per tant es va constituir legalment.

En el cas de les dues parcel·les de Ca la Daniela, una fa 7.500 m^2 i l'altra 1.900 m^2, i per tant la parcel·la més petita tampoc compleix la dimensió mínima de parcel·la de 2.400 m^2 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. Aquesta parcel·la, per tant, hauria sorgit en procés irregular, tot i que hauria estat edificada anteriorment a les regulacions que establien aquestes dimensions mínimes de parcel·la.

En el cas del Polígon de Can Quadres (pendent de desenvolupar), hi ha dues finques (actualment) inferiors a 8.000 m^2. Si bé globalment podrien donar lloc a una parcel·la superior a 8.000 m^2, 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 i no estaven incloses en cap polígon d'actuació urbanística. Per tant, en el moment que es van edificar complien tots els requeriments.

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



1.8.2.4 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 inicial 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	RIPOLL 16 (SECTOR HIDEXA)	Desenvolupat				
	crta. Prats de Lluçanès, 903		6-1			
	crta. Prats de Lluçanès, 901		6-1			
	crta. Prats de Lluçanès, 809		6-1			
UA-R2a	MOLÍ D'EN GALÍ	Pendent	6-1	AI.004.EA (6.04)	Parcial	
UR-R2b	MOLÍ D'EN MORNAU ESTRUC	Pendent	6-1			
			4-2	AI.002.EA (6.02)	Integral	
UA-63	RIPOLL 2 (MOLÍ DE L'ORIAC)	Desenvolupat				
	crta. Prats de Lluçanès, 570		6-1			
UA-64	RIPOLL 3 (LA LLANERA)	Desenvolupat				
	crta. Prats de Lluçanès, 550		6-1	AI.047.CA (8.03)	Integral	
	crta. Prats de Lluçanès, 530		6-1			
UA-65	MOLÍ DE LA POTASSA	Desenvolupat				
	Riu Ripoll, 329		6-1			
	Riu Ripoll, 327		6-1			
UA-66	CAN SALVI-FÀBRICA BROS	Desenvolupat				
	crta. Prats de Lluçanès, 492		6-1			
UA-67	MOLÍ DE L'AMAT	Pendent	6-1			
UA-68	TINTS ALAVEDRA	Pendent	6-1			

UA-69	**CA LA DANIELA**	Desenvolupat				
	camí de Ca la Daniela, 7		6-1	AI.034.EA (7.13)	Conservació	
	camí del Molí Xic, 21		6-1	AI.034.EA (7.13)	Conservació	
UA-70	**MOLÍ XIC**	Pendent	6-1	AI.006.EA (6.06)	Parcial Espai lliure protegit	
UA-71	**NOIS BUXONS**	Pendent	6-1	AI.033.EA (7.12)	Conservació	
UA-72	**MOLÍ D'EN FONTANET**	Desenvolupat				
	c. de la Fàbrica dels Nois Buxó, 30		6-1	AI.007.CA (6.07)	Parcial	
UA-74	**RIPOLL 17 (FÀBRICA QUALITEX)**	Pendent	6-1			
UA-75	**GRAU SA**	Desenvolupat				
			6-1	AI.035.CA /7.14)	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	AI.036.CA (7.15)	Parcial Documental Espai lliure protegit	
	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					

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

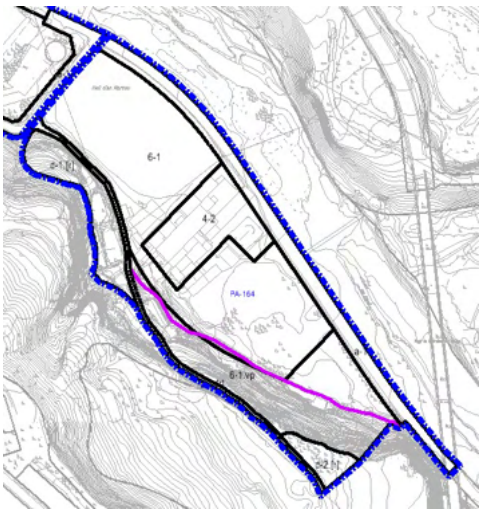
1.8.2.5 Verd privat

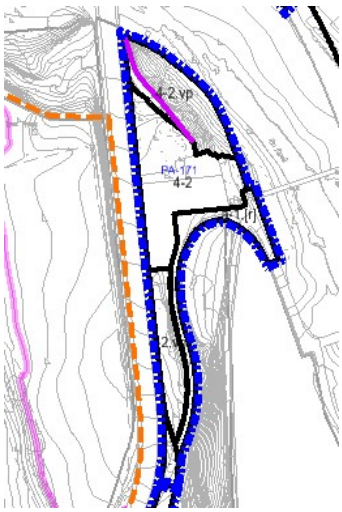
La Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació a l'àmbit del Ripoll (MPG-5) defineix, tant per la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) com per Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2), el concepte de "verd privat sense aprofitament (vp)", com a sòl lliure d'edificació conformat per espais vinculats a una instal·lació industrial que per les seves característiques físiques (talussos, pendents, inestabilitat) no permetent 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 paràmetre d'ocupació.

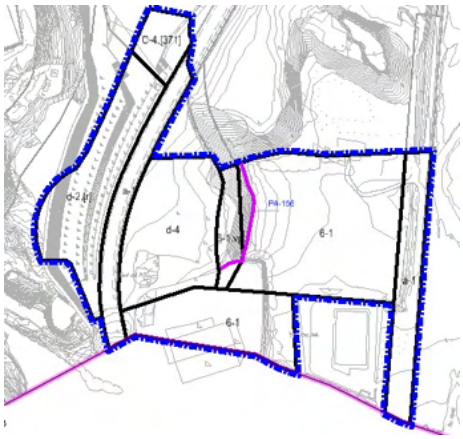
En l'article que regula la normativa d'integració en el paisatge del Ripoll s'estableix, pels sòls considerats verd privat sense aprofitament, que cal fer l'adequació necessària per fixar i estabilitzar geològicament el talús i evitar-ne la degradació, mitjançant la plantació d'arbrat a la part superior 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.







1.8.2.6 Normativa d'integració en el paisatge del Ripoll

La MPG-5 incorpora l'obligatorietat der 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.

A fi de revisar millor aquesta normativa entenem que cal dur a terme un estudi mediambiental de l'àmbit del riu.

A priori però, i des de la vessant més arquitectònica, 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'hagin s'incorporin vistes de les edificacions proposades i la seva integració en l'entorn. Hem constat que algunes edificacions implantades en terrasses mitges, i per tant ja sobre talussos del riu, tenen una impacte visual molt important des de baix al riu, i això possiblement només es pot valorar amb vistes. Com que cada implantació a l'àmbit del riu és singular, seria una eina bona per valorar la integració.

1.8.2.7 Condicions d'ordenació de l'edificació

Adjuntem 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.

CAN ROQUETA 2	RIPOLL	TRAMA URBANA (COVADONGA, AVINGUDA EXAMPLE, CREU-ALTA)	PAE CAN FEU-HOSTAFRANCS PAE GRÀCIA NORD PAE GRÀCIA SUD	PAE POLÍGON SUD-OEST	PAE CAN ROQUETA 1	PAE POLÍGON SUD-OEST	PAE RIPOLL NORD (EL TORRENT DEL CAPELLÀ)	PAE CAN ROQUETA 2	RIPOLL	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 GAMBÚS	CAN GAMBÚS

Subzones	**Zona 4-1c**	**Zona 4-2**	**Zona 5-1**	**Subzones 5-2a / 5-2b / 5-2c**	**5-3a / 5-3b / 5-3c / 5-3d / 5-3e (varia edificabilitat, regulació de la forma de l'edificació, condicions de parcel·la i condicions d'ús)**					**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-F**	**Zona 6-F**	**Zona 4-E1**	**Zona 4-E2**
				(varien condicinons d'ús, en concret usos compatibles)	**Subzona 5-3a**	**Subzona 5-3b**	**Subzona 5-3c**	**Subzona 5-3d**	**Subzona 5-3e**		**Subzona 6-2a, 6-2b, 6-2c**	**Subzona 6-2d**	**Subzona 6-2e**				
Tipus d'ordenació	VE		VE alineada a carrer	VE alineada a carrer	VE alineada a carrer	VE alineada a carrer	VE alineada a carrer i segons reculada	VE unívoca	VE alineada a carrer	VE	edificació aïllada			VE	VE	VE	VE
Edificabilitat	1,5 m^2 st / m^2 sòl		2 m^2 st / m^2 sòl	2 m^2 st / m^2 sòl	1,75 m^2 st / m^2 sòl	1,2 m^2 st / m^2 sòl	1,75 m^2 st / m^2 sòl	variable	1,2 m^2 st / m^2 sòl		1 m^2 st / m^2 sòl			3 m2 st/m2 sòl UO 6 1,5 m2 st/m2 sòl UO 7	1,5 m^2 st / m^2 sòl	1,5 m^2 st / m^2 sòl	1,5 m^2 st / m^2 sòl
Volum màxim		edificació interès patrimonial	9 m^3/m^2	9 m^3/m^2	9 m^3/m^2					8 m3/ m2	8 m^3/ m^2				10 m3/m2 sòl	9 m^3/m^2	9 m^3/m^2
Parcel·la	façana mín. 50 m	unitat d'ordenació provinent d'un PA	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m façana màx. 40 m	façana mín. 10 m	façana mín. 10 m faç. principal i posterior	façana mín. 10 m						façana mín. 50 m		
	parcel·la mínima 3.000 m^2									parcel·la mín. 8.000 m^2	parcel·la mínima 6-2a (2.400 m^2) 6-2b (4.000 m^2) 6-2c (10.000 m^2)	parcel·la mín. 5.000 m^2	parcel·la mín. 5.000 m^2	parcel·la mín. 8.000 m^2	parcel·la mín. 10.000 m^2	parcel·la mín. 3.000 m^2	parcel·la mín. 2.999 m^2
Ocupació màxima	50%		100%	100%	100%	perímetre regulador	perímetre regulador unívoc	perímetre regulador unívoc	perímetre regulador unívoc	75%	50%			50%	70%	80%	50%
ARM	12 m		(segona amplada carrer) 10,30 / 13,30 / 17,7	(segona amplada carrer) 10,30 / 13,30 / 17,7	(segona amplada carrer) 10,30 / 13,30 / 17,7	7,5 m	17,70 m	7,5 m	10 m	16 m	16 m			25 m	17,5 m	17 m	
separació límits	5 m al vial rodat 10 m al vial de vianants														3 m		
compartimentació edificació			sup. mín. 300 m^2	sup. mín. 300 m^2	sup. mín. 300 m^2	no s'admet	sup. mín. 300 m^2	no s'admet	no s'admet	1 establiment a raó de parcel·la entre 750 / mín. 300 m2	6-2a mín. 300 m2 6-2b mín. 750 m2 6-2c mín. 1500 m2			màx. 1 establiment c/ 1.000 m^2 parcel·la	màx. 1 establiment c/ 1.000 m^2 parcel·la		

1.8.2.8 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^2	limitat a 3 àmbits
33% volum edif parcel	33% volum	Esportiu		
	25% volum	Serveis urbans i Serveis funeraris		
	10% volum	Comerç singular	màx. 2.500 m^2 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 desvincular 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 estan en contacte amb al xarxa viària de connexió amb la citat. La industrial artesanal i la industria 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 planejament.

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 compatibles amb limitacions (fins aleshores només s'admetien com a usos complementaris). 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. I 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^2 de sostre / m^2 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 dugui 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. 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 en la mobilitat. Ja 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 va mantenir 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 comunicat 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 el polígon de Can Roqueta. Cap d'aquestes connexions són adequades per suportar la mobilitat d'un polígon d'activitat econòmica, atès que no hi ha cap sortida directa a la xarxa viària principal.

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.

USOS GLOBALS		USOS ESPECÍFICS	Zona 5-1	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, 6-2b, 6-2c	Subzona 6-2d	Subzona 6-2e	Zona 6-F	Zona 4-E1	Zona 4-E2
			ZONA INDUSTRIAL D'EIXAMPLE AMB TERCIARI (clau 5-1)	ZONA INDUSTRIAL D'EIXAMPLE (clau 5-2)			ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA (clau 5-3)					ZONA INDUSTRIAL DEL RIPOLL (clau 6-1)	ZONA INDUSTRIAL DE CONFIGURACIÓ AÏLLADA (clau 6-2)			ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS (SANT PAU DE RIU-SEC) (clau 6-F)	ZONA INDUSTRIAL (CAN GAMBÚS) (clau 4-E1)	ZONA INDUSTRIAL-TERCIÀRIA (CAN GAMBÚS) (clau 4-E2)
			TRAMA URBANA (COVADONGA, AVINGUDA-EIXAMPLE, CREU-ALTA)	PAE CAN FEU-HOSTAFRANCS PAE GRÀCIA NORD PAE GRÀCIA SUD ZONES INDUSTRIALS DE COVADONGA			PAE POLÍGON SUD-OEST	PAE CAN ROQUETA 1	PAE POLÍGON SUD-OEST	PAE RIPOLL NORD (EL TORRENT DEL CAPELLÀ)	PAE CAN ROQUETA 2	RIPOLL	CAN ROQUETA 1	CAN ROQUETA 2	CAN ROQUETA 2	PAE SABADELL PARC EMPRESARIAL (SANT PAU DE RIU-SEC)	CAN GAMBÚS	CAN GAMBÚS
Residencial	1	unihabitatge																
	2	Plurihabitatge																
Terciari i serveis	3	Comerç	UD / UC	UC	UC	UC *(1)*											UCP	UD
	4	Comerç singular	UD / UC	UC	UC	UC *(1)*	UC	UC	UC	UC	UC	UC/UCP *(2)*		UC	UC	UD	UCP	UD/UCP
	5	Oficines i serveis	UD	UC	UC	UC *(1)*	UC	UC	UC	UC	UC	UC/UCP *(3)*		UC	UC	UD	UC	UC
	6	Hoteler	UC													UD		UC
	7	Restauració	UC	UC	UC	UC *(1)*	UC	UC	UC	UC		UC/UCP *(4)*	UC		UC	UC	UCP	UCP
	8	Recreatiu	UC	UC			UC	UC	UC	UC						UC		
Industrial	9	Indústria artesanal	UD	UC	UC	UC *(1)*	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	
	10	Indústria urbana	UD	UD	UD	UD	UD	UD	UD	UD	UD	UC	UC	UC	UC	UC	UD	UD
	11	Indústria agrupada		UD	UD	UD	UD	UD	UD	UD	UD	UD	UD	UD	UD	UD	UD	UD
	12	Indústria separada											UD	UD	UD	UD		
	13	Magatzem	UC	UC	UC	UC *(1)*	UC	UC	UC	UC	UD	UC/UCP *(5)*	UC	UD	UD	UC	UC	
Serveis tècnics i Industrial	14	Serveis tècnics mediambientals		UC	UC	UC *(1)*	UC	UC	UC	UC	UC	UCP	UC	UC	UC	UC	UC	
	15	Taller de reparació de vehicles	UC	UC	UC	UC *(1)*	UC	UC	UC	UC	UC	UC/UCP *(6)*	UC	UC	UC	UC	UC	
Terciari i serveis	16	Aparcament	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UCP	UC	UC	UC	UC	UCP	UCP
	17	Estació de serveis		UC			UC		UC									UC/UCP
Dotacionals	18	Educatiu	UC	UC	UC	UC *(1)*	UC	UC	UC	UC	UC					UC		UC
	19	Sanitàrio-assistencial	UC	UC	UC	UC *(1)*	UC	UC	UC	UC	UC					UC		UC
	20	Esportiu	UC	UC	UC	UC *(1)*	UC	UC	UC	UC	UC	UC *(7)*			UC	UC		UC
	21	Cultural	UC	UC	UC	UC *(1)*	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC		
	22	Associatiu	UC	UC	UC	UC *(1)*	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC		
	23	Religiós	UC	UC	UC	UC *(1)*	UC	UC	UC	UC	UC	UC *(8)*			UC			
	24	Serveis urbans	UC	UC	UC	UC *(1)*	UC	UC	UC	UC	UC	UC *(9)*	UC	UC	UC	UC	UC	
usos vinculats al medi natural	25	Agrícola																
	26	Ramader																
	27	Forestal																
comunicacions	28	Viari																
	29	Ferroviari																
	30	Aeroportuari																
usos vinculats al medi natural	31	Lleure																
	32	Ecològic-paisatgístic																
Dotacionals	33	Escorxador																
Industrial	34	Tecnològic	UC	UC	UC	UC *(1)*	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			
Residencial	35	Allotjament universitari																
	36	Habitatge dotacional públic																
Terciari, serveis	37	Turisme rural																
Dotacionals	38	Serveis funeraris					UC	UC		UC		UC *(9)*	UC	UC	UC	UC	UC	

UD Ús dominant
UC Ús compatible
UCP Ús 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 superficie 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 superficie 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 logistics.

(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 logistics. Com a ús complementari, no podrà superar el 25% de la superficie 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.

El polígon d'activitat econòmica el 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.

1.8.2.9 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^2.

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^2, 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^2.

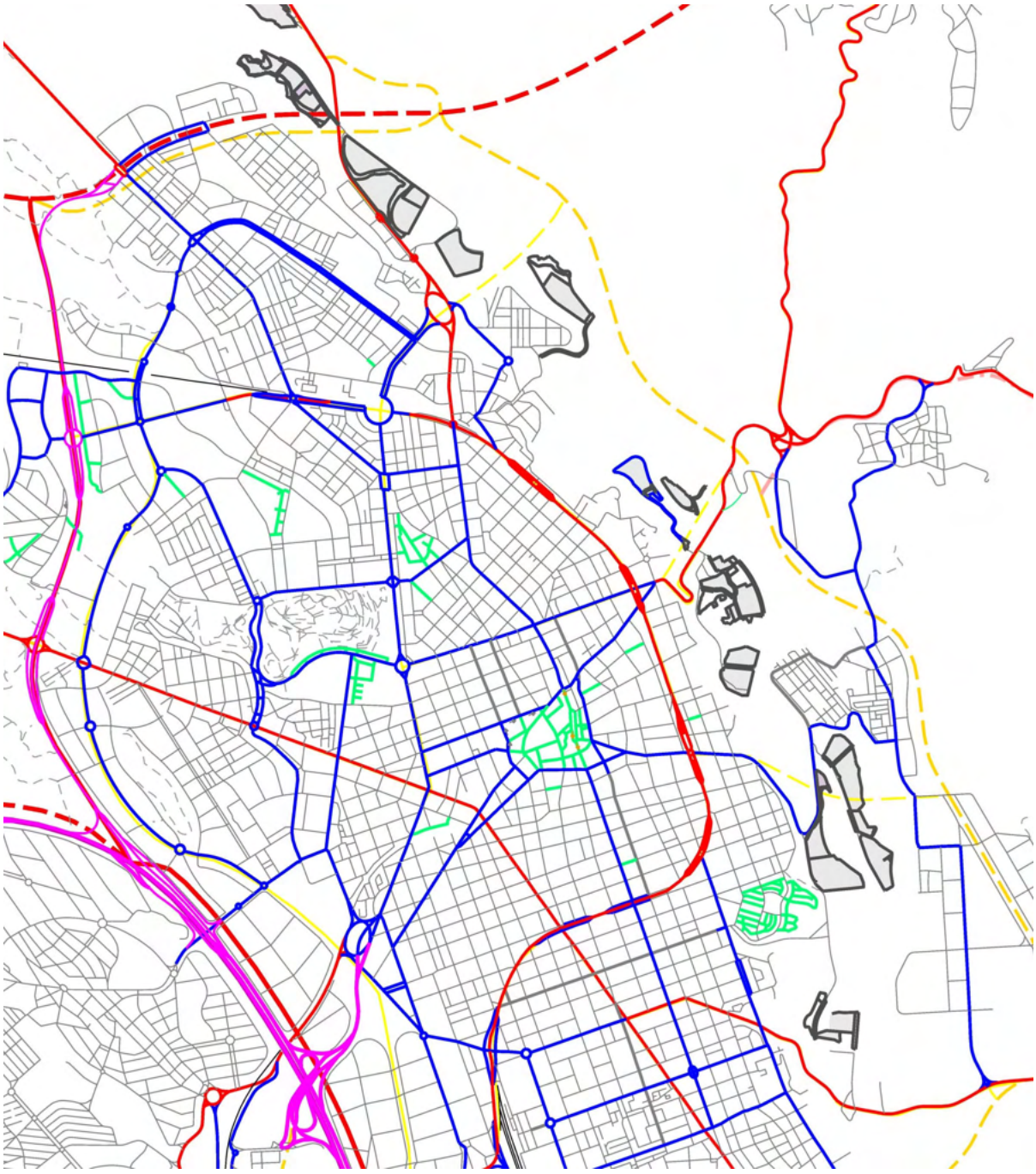
Al quadre comparatiu de les condicions d'edificació del punt 1.8.2.7 es poden apreciar les determinacions pròpies de cada zona industrial.

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.

1.8.2.10 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 té unes dimensions reduïdes.



El camí del riu i les implantacions industrials funciona com una via radial, que va conformant bosses industrial 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.

A nivell de planificació territorial, hi ha previst el traçat del quart cinturó, que oferiria una bona oportunitat de connexió de la part nord del Ripoll amb una via principal, i la Ronda Est, que potser també milloraria la connectivitat d'algunes unitats d'ordenació de la zona central del Ripoll.

1.8.3 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.

En relació amb els aspectes del planejament urbanístic:

- Per la zona industrial del Ripoll (clau 6-1):
    - Incorporar el paràmetre d'edificabilitat màxim per definir l'aprofitament
    - Plantejar solucions a la manca d'ordenació de volums a les unitat d'ordenació del Ripoll ja edificades.
    - Plantejar solucions per 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
    - 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.
    - Ajustar quan sigui possible la delimitació dels sòls qualificats de verd privat a la cartografia actualitzada.
    - Revisar els usos compatibles admesos al Ripoll, especialment en relació amb els usos dotacionals. Relacionar de forma adequada els usos admesos amb l'edificabilitat.
- Per la Zona terciària en edificacions patrimonials (clau 4-2):
    - Incorporar el paràmetre d'edificabilitat màxim per definir l'aprofitament

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 es planteja en aquest document, a partir d'una 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-les també amb els propietaris del Ripoll.

1.9 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) i el Text refós de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'ordenació al parc industrial del riu Ripoll (MPG-80).

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

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).

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).

2.2 Objectius de la modificació

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

- Pel que fa a la gestió urbanística:
  - Establir quins polígons d'actuació estan subjectes a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el marc legal vigent.
  - Modificar els polígons d'actuació o sectors de pla de millora urbana que no siguin viable.
  - Esmenar algun dels desajustos produïts en alguns polígons entre les cessions efectuades i les modificacions posteriors a aquestes que han generat situacions incongruents, i revisar les cessions de sistemes d'algun polígon.
- Pel que fa la regulació del planejament urbanístic vigent:
  - Per la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1):
    - Eliminar l'obligatorietat de la redacció d'un Estudi de detall per fer 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.

- Ajustar puntualment la delimitació dels sòls qualificats de verd privat a la cartografia actualitzada i aclarir i simplificar aspectes de la normativa relatius a l'ocupació i la circulació perimetral requerida.
- Revisar els usos compatibles admesos al Ripoll, especialment pel que fa als usos dotacionals.
- Revisar la normativa d'impacte en l'entorn

o Per la Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2:

- Concretar l'aprofitament de la zona referint-lo a sostre màxim edificable, equivalent al sostre edificat de l'edificació amb interès patrimonial.
- Revisar algun dels usos compatibles admesos, especialment pel que fa als usos dotacionals.

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 de dubte.

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. La regulació de la MPG-5, aprovada l'any 2003 però, si que va tenir afectació en les unitats d'ordenació, atès que ja hi havia nivells de desenvolupament molt diversos, i atès 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 vialitat d'accés.

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 constat 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

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-los tots 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-62a Molí d'en Galí i UA-62b 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, entenem que no té 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 i no són vigents. 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.

- 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 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 del sòls són d'equipament, és particular.

- El sector de pla de millora urbana del Molí d'en Torrella, també té la consideració d'actuació de transformació urbanística, vista l'evolució del planejament per aquest àmbit.

  En aquest cas, amb aquesta interpretació que fem en aquest document, hi hauria una certa contradicció a la MPG-80, que va considerar que el nou sector delimitat a l'àmbit del Molí d'en Torrella (S-R22) estava subjecta a la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament degut a l'increment de sostre edificable respecte al planejament anterior.

- 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. La MPG-5 va delimitar el polígon d'actuació 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).

- El polígon d'actuació del Molí de les Tres Creus (UA-R25) també tindria la consideració d'actuació de transformació urbanística. Amb anterioritat a la delimitació del polígon per la MPG-5, que qualifica part del sòl com a zona terciària en edificació d'interès patrimonial (clau 4-2), l'àmbit tenia la consideració de sistema d'espai lliure.

  Aquest aspecte però, s'hauria de matissar. Si bé el planejament va qualificar l'àmbit d'espai lliure, i per tant sense aprofitament, l'edificació del Molí de les Tres Creus és preexistent a aquestes regulacions. En el Pla general de l'any 1950, l'àmbit del molí es reconeix com a àmbit industrial. Si ens atenem per tant a l'ús real que tenia el Molí, malgrat la consideració d'espai lliure que li havia donat el planejament, aquest s'hauria d'emmarcar en l'ús industrial. Posteriorment la MPG-5 va qualificar-lo de zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2). Atès que la MPG-5 no en modifica la configuració, ni el volum màxim edificable, però si que canvia l'ús a terciari, entenem que el polígon hauria de tenir la consideració de transformació urbanística a efectes de la transformació d'ús.

- 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, resten vigents els polígons Fàbrica Qualitex (UA-R14) i Fàbrica TIMSA (UA-R16). Tots dos polígons, també 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. Per tant, tampoc tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística.

  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-74	UA-R14	Fàbrica Qualitex	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
UA-76	UA-R16	Fàbrica TIMSA	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
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
UA-R23b		Polígon de Can Quadres	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
UA-R25		Molí de les Tres Creus	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-R26		Miel Enrile	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
PE-R2		Vapor de Can Quadres	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
PE-R3		Riu Tort	

Dels polígons d'actuació que ja consten com a desenvolupats, les dates d'aprovació del projecte de reparcel·lació (excepte en el cas de la UA-77), són anteriors a l'any 1999, i per tant, anteriors a la introducció del concepte de cessió de sòl amb aprofitament que va introduir la Llei d'urbanisme de l'any 2002.

Desajustos entre la delimitació i les cessions

Respecte als desajustos detectats al punt 1.8.1.3, 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)

D'aquests, 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 podrà resoldrà els desajustos.

Fàbrica Qualitex (UA-R14)

Aquest polígon és l'únic que 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 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 desajust es concentra bàsicament en el frontal de la finca, de manera que el sòl qualificat de zona industrial del Ripoll (clau 6-1), 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, aquest no té aprofitament, i 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, entenem que no és així. 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.

POLÍGON D'ACTUACIÓ — UA-R14

DENOMINACIÓ: FABRICA QUALITEX
ÀMBIT: crta de Polinyà-Torre Romeu-Camí de Cal Sec

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: SÒL URBÀ
PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA: PLA GENERAL
PLANEJAMENT QUE EL MODIFICA: MPG-5
PLANEJAMENT QUE EL MODIFICA: MPG-132 (darrer)

OBJECTIUS:
Ajustar la Zona industrial del Ripoll al front del riu Ripoll a les cessions efectuades d'acord amb la delimitació del polígon del PGMOS (1993).
Determinar el sòl privat i fixar el seu sostre i ocupació màxima, alineant-lo a la parcel·la veïna i permetre'n l'enjardinament.
Redefinir el vial a urbanitzar i les característiques del desguàs del torrent.

s/N-2 e:1/2000 Full 18

FITXA NORMATIVA

Qualificació urbanística	Superfícies					
			Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
Clau	m²	%	m²	%	m²	%
6-1	10.769,90	79,24%				
a-1	1.508,80	11,10%	1.508,80	11,10%	1.508,80	11,10%
a-1[r]	1.313,10	9,66%	1.313,10	9,66%	1.313,10	9,66%
Total àmbit	13.591,80	100,00%				
		Sòl mínim a cedir	2.821,90	20,76%		
				Sòl mínim a urbanitzar	2.821,90	20,76%

EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA

Sostre màxim		10.769,90	(m²)
Índex d'edificabilitat neta	6-1	1,00	(m² sostre privat / m² sòl privat)
Índex d'edificabilitat bruta		0,79	(m² sostre privat / m² sòl total àmbit)

COEFICIENT DE CÀRREGUES DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ

Coeficient de càrregues de cessió	0,262	(m² sòl de cessió / m² edificable privat)
Coeficient de càrregues d'urbanització	0,262	(m² sòl a urbanitzar / m² edificable privat)

Claus, índexos i percentatges de caràcter normatiu bàsic

DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ CONVENI URBANÍTSTIC RELACIONAT:

PLA D'ETAPES: ETAPA ÚNICA DE 2 ANYS

ALTRES DETERMINACIONS:

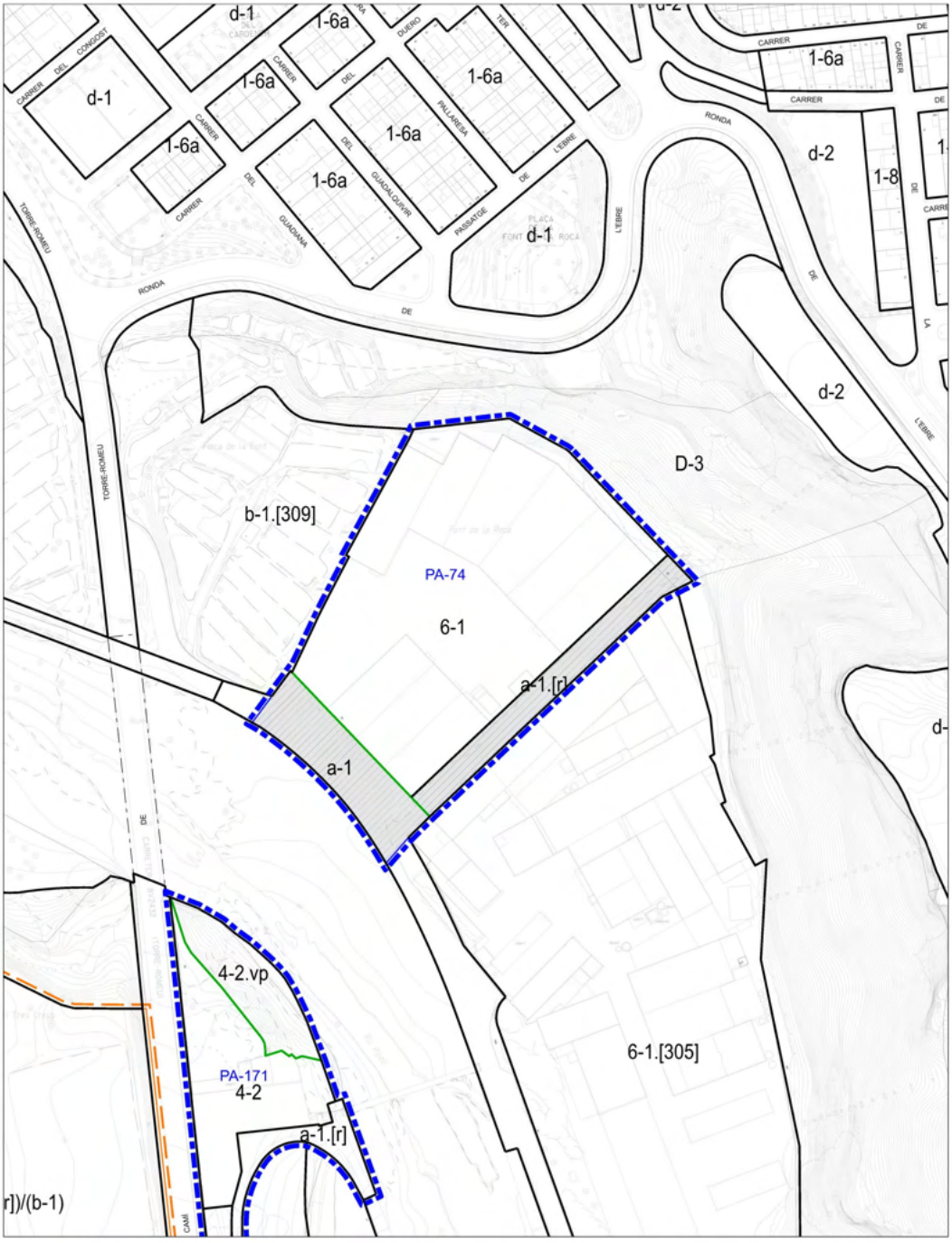
1. La vialitat a urbanitzar inclou una previsió per a l'arranjament de camins i el pas de torrent, incloent el corresponent canal de recollida d'aigües d'obra superficial i la col·locació d'arbrat lateral.
2. L'àmbit està subjecte al compliment de la legislació sectorial en matèria de servituds aeronàutiques i seguretat de les instal·lacions radioelèctriques.

POLÍGON D'ACTUACIÓ UA-R14

DENOMINACIÓ: FÀBRICA QUALITEX
ÀMBIT: crta. de Polinyà - Torre Romeu - Camí de Cal Sec

N

ESCALA 1/2000



LLEGENDA

- DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ
- DELIMIATACIÓ QUALIF. URBANÍSTICA
- DELIMITACIÓ UNITAT D'EDIFICACIÓ
- SÒL A CEDIR
- SÒL A URBANITZAR
- SÒL A CEDIR I URBANITZAR

Necessitat reals i desajustos en la delimitació dels PAU

Fàbrica Castelló

De tots els punts detectats que cal esmenar al polígon de la Fàbrica Castelló, tots ells comporten variacions en l'aprofitament.

Eliminar el camí del Ripoll (a-1[r]), que sembla oportú fer-ho, malgrat que també hi hagi un ajust a la cartografia vigent i de la delimitació de la propietat, comporta un increment de l'àmbit i una disminució de les càrregues d'urbanització.

El desajust en la delimitació de les qualificacions i polígon a la zona del dipòsit de qualificar-se aquest com a zona industrial del Ripoll (clau 6-1), implicaria la modificació de la classificació del sòl, la necessitat de reubicar el sòl destinat a sistemes d'espais lliures que es perdria, així com l'increment de l'aprofitament de l'àmbit (i per tant amb els conseqüents deures, de reserva de sòl per sistemes i cessió de sòl amb aprofitament en concepte de l'increment d'aprofitament).

Aquest document, en els seus objectius no té previst modificar classificacions del sòl, ni aprofitaments que generin noves càrregues urbanístiques. Per tant, sembla que caldria abordar aquests aspectes en un document més adequat.

Pel que fa a les peticions relacionades amb el vial d'accés, també hauran de ser abordades amb posterioritat. En aquest punt, es pot plantejar que el vial d'accés sigui d'un sòl carril de circulació rodada (que hauria de ser mínim de 3,50 m d'amplada) i un carril de circulació de vianants (que hauria de ser de 2 m, per garantir el 1,80 m lliure pel pas de vianants exigit per la legislació vigent). Caldria preveure de zones d'espera per vehicles, i la senyalització i sistemes necessaris. D'altra banda, vista la situació del talús, caldria considerar la necessitat de fer els treballs d'estabilització necessaris. Tots aquests ajustos, també impliquen reconsiderar bé la delimitació del polígon.

En un document futur, es podria plantejar la possibilitat de modificar el polígon d'actuació a la part sud, on desemboca a la crta. de Caldes, modificant també el sector de pla de millora del Molí Torrella, ja que tal i com està definit el polígon actualment, aquest engloba una part del pont que cal fer per la connexió amb la futura rotonda, i això no és possible que es materialitzi d'aquesta manera. Aquesta modificació, també podria solucionar els sòls qualificats de sistemes d'espais lliures (d-1[r]) que no estan dins de cap àmbit de gestió.

Fàbrica Qualitex

El camí que manca per urbanitzar és un camí que no porta enlloc i no té prevista cap continuïtat. La modificació de pla per aquest àmbit, hauria de valorar la possibilitat d'exonerar del deure d'aquesta urbanització, i així poder donar el polígon per resolt.

Vapor de Cal Buxó

Caldria reajustar l'àmbit del polígon d'actuació per incloure-hi el sol qualificat de a-1[r]. Ara bé, de l'estudi del Ripoll, també arribem a la conclusió que més enllà d'aquesta modificació de caire instrumental caldria dur a terme una modificació que plantegés la transformació d'alguns àmbits del Ripoll. I el Vapor de Cal Buxó considerem que és un dels àmbits industrials, que per la seva situació a la terrassa baixa del riu, a la banda dreta, molt deslligat de la resta de zones amb aprofitament del Ripoll, caldria repensar i reubicar i transformar el seu aprofitament. En aquesta situació, potser no té sentit fer ara una modificació del PAU.

Miel Enrile

En aquest àmbit caldria redefinir el polígon d'actuació a fi d'incloure els sòls qualificats de d-2[r] i que són del mateix propietari que la resta de l'àmbit. Tot i així, aquest polígon ha iniciat la tramitació de la reparcel·lació, i segurament ja no és el moment per fer això.

Viabilitat econòmica dels polígons d'actuació urbanística

De l'anàlisi realitzat hem constat que, aplicant els valors indicats a l'apartat 1.8.1.5, el polígon del Molí de les Tres Creus (UA-R25), tal i com està plantejat, no és viable.

Vist l'estudi patrimonial presentat per la propietat sobre el molí, malgrat que manca completar l'estudi i les conclusions, i que no hi ha una relació de superfícies, si que sembla que en l'alçada lliure de l'edifici s'hi pot edificar una nova planta. Per tant, atès que l'aprofitament de la zona terciària en edificacions patrimonials del Ripoll (clau 4-2) ve determinat pel volum màxim edificat de la pròpia edificació patrimonial, a efectes de determinar l'aprofitament de la unitat d'ordenació hem considerat el sostre que consta al cadastre, i que és de 341 m^2.

Amb la superfície indicada, les càrregues d'urbanització que determina el polígon són molt superiors a l'aprofitament. A més cal tenir en compte també, que d'acord amb les consideracions relatives al deure de cessió d'aprofitament, aquest polígon tindria la consideració d'actuació de transformació urbanística. Si bé el sostre o volum màxim edificat no incrementa, amb la qualificació de zona terciària en edificacions patrimonials (clau 4-2), tindria la consideració de transformació d'ús, pel pas de l'ús industrial propi dels molins, a un ús terciari.

(S'adjunta la valoració considerada, on no s'hi ha considerat encara la càrrega de cessió d'aprofitament)

UA-R25 MOLÍ DE LES TRES CREUS		
Sup. àmbit	5.985	
Sostre total	Industrial	Terciari
	0	341
		m^2 st
UV Industrial		**0**
UV Terciari		**341**
UV totals de l'ordenació		341

Preu de la unitat de valor (€)	**240,00**
UV corresponents al 10% de l'aprofitament	**0**
Valor total de l'aprofitament en € urbanitzat	**81.840**
Valor de l'aprofitament (90% del total)	**73.656**
Valor de l'aprofitament de cessió (10% del total)	**8.184**
Valor per m^2sòl inicial (19.411 m^2PAU)	**13,67**
	(sense cessió aprof)

	Vialitat (a-1)	Vialitat (a-1[r]	6-1vp
Superfície a urbanitzar (m2)	178	1.116	2.234
Preu d'urbanització (€/m^2)	179	75	30
Valor total	**31.862,00**	**83.700,00**	**67.020,00**
	€	**€/UV**	
Repercussió costos urbanització	182.582,00	**535,43**	

Conclusió (sense cessió aprofitament)		
Valor aprofitament	73.656,00	NO VIABLE
cost urbanització	182.582,00	

Un altre aspecte d'aquest polígon, és que la sòl qualificat de sistema viari-camins del Ripoll (clau a-1[r]), que és objecte de cessió i d'urbanització, no consta com a propietat dels propietaris del Molí de les Tres Creus. Atès que el sòl que limita per l'altre costat del camí, són sòls que estan en procés de passar a ser de titularitat municipal, aquest sòl és el camí antic del que no consta la

propietat. El polígon d'actuació, permetria a l'Ajuntament inscriure aquests sòls, però estrictament tampoc 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 funcionament actualment. I malgrat que les condicions són millorables, és factible plantejar-se la possibilitat d'exempció d'aquesta càrrega. Restaria per tant, la cessió i urbanització d'una petita part de sistema local viari (clau a-1).

Per continuar les consideracions i les possibilitats per resoldre la situació d'aquest polígon d'actuació, restem pendents de les conclusions definitives de l'estudi patrimonial presentat de l'àmbit del molí, i en funció d'aquestes, a fi de poder valorar quines opcions hi ha.

Si l'edificació té interès patrimonial, i continua qualificada com a Zona terciària en edificacions patrimonials (clau 4-2), i per tant amb la superfície i volumetria que té actualment, hi hauria la possibilitat d'eliminar el polígon d'actuació, eximint a la propietat del deure d'urbanització del camí, i mantenint únicament el deure de cessió i urbanització del vial. La parcel·la tindria la consideració de sòl urbà no consolidat per l'afectació de vial. En aquest cas, caldria tenir en consideració que hi ha hagut una transformació d'ús, i caldria valorar si és pertinent considerar l'aplicació del deure de cessió d'aprofitament pel canvi d'ús.

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.

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 m^2 st/ m^2 sòl, i el va substituir pel paràmetre de volum màxim construïble, amb un valor de 8 m^3 / m^2 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, si 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^2 st / m^2 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). 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 discordàncies 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^2 st / m^2 sòl.
- Per les unitats d'ordenació ja edificades i en les que es vulgui ampliar el sostre i l'ocupació, no es podrà superar 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.

<u>Ordenació de volums</u>

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'anàlisis, 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).

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, la voluntat d'aquest document és eliminar l'obligatorietat de fer estudis de detall i substituir-ho per una concreció 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 s'entenen: l'alçada reguladora màxima, el gàlib màxim, l'ocupació i el volum màxim.

Cal que la modificació de pla concreti com es durà a terme la concreció de volums, d'acord amb el marc legal vigent.

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·liciti llicència d'obres s'acrediti la volumetria implantada a partir de les llicències d'obra concedides.

Per tant, per tal de fer obres de reforma i ampliació en edificacions, 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:
    - 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.
    - 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).

En tots dos casos, el projecte d'edificació haurà d'incloure 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.

- En edificacions implantades legalment i que disposin d'Estudi de detall aprovat:
    - Es podran fer obres de reforma i ampliació de sostre i ocupació 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.
    - En cas que la intervenció 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. En cap cas es podran ampliar aquests volums.
- En edificacions que no disposin Estudi de detall aprovat, i que no 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. Els volums i edificacions que no s'ajustin als paràmetres fixats per la normativa vigent, no es podran mantenir ni legalitzar.

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 per Servei de planificació urbanística. També caldrà que la concreció de volums indiqui la distribució dels volums i justifiqui que és viable la implantació de tots els usos de la zona.

Parcel·les inferiors a la parcel·la mínima

Es proposa reconèixer les parcel·les inferiors a la parcel·la mínima de 8.000 m^2, 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, com a parcel·les urbanístiques.

Com s'indica en el punt 1.8.2.3, hi ha tres parcel·les a l'àmbit del Ripoll, en aquesta situació: una parcel·la de l'antic Polígon del Torrent de Can Bages (Sector Hidexa) i les dues parcel·les de la Ca la Daniela. També es troben en aquesta situació les dues finques que conformen el polígon d'actuació del Polígon de Can Quadres (UA-R23b), les quals van ser edificades d'acord amb la regulació de la zona 6-2a, on la parcel·la mínima és de 2.400 m^2, abans de ser qualificades de zona 6-1 i incloses en un polígon d'actuació.

No sembla adequat mantenir aquesta discrepància entre la parcel·la mínima i parcel·les o finques amb edificació consolidada, i implantada legalment. En el cas dels sòls inclosos en polígons d'actuació, es reconeixeran les parcel·les mínimes a 8.000 m^2 quan aquestes complissin el planejament en el moment en què s'hi va implantar l'edificació, prèviament a la delimitació del polígon d'actuació.

Paràmetres d'ordenació de l'edificació

Amb aquesta modificació de pla es redefineixen 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 proposa mantenir la regulació relativa al límit de parcel·la amb front al riu Ripoll, i s'estableix una separació mínima als altres límits de 6 m.

  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 la separació establerta de 8 m al riu, i 6 a la resta de límits estaríem en valors d'ocupació superiors al 75%, i ocasionalment per sota. Però en qualsevol cas, és coherent amb les dades d'ocupació mitjana de les edificacions implantades al Ripoll que s'han analitzat.

  En aquest exercici, també s'ha comprovat que fos possible ubicar l'aprofitament previst, que en la majoria de casos suposa ubicar tota l'edificabilitat en una volumetria de B+1.

  Partint de les distàncies indicades, s' inclou un plànol d'ordenació, de condicions d'edificació on es representen gràficament els gàlibs màxims permesos, on a més de considerar la distància als límits indicats, s'ha 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 crta. 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'algun dels noms quins són els àmbits exclosos d'aquesta regulació, també hem constat 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.

  També 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 derivin 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.

- 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.

- Volumetries compactes

  Les volumetries que es defineixin a la concreció de volums seran de tipus compactes, evitant-se ordenacions de volums dispersos a la parcel·la. No s'admetran cossos ni coberts auxiliars per d'emmagatzematge de materials ni mercaderies a l'exterior del volum edificable.

- Alçada reguladora màxima

  L'alçada reguladora màxima a l'àmbit el Ripoll sembla coherent quan la mirem en el context de les alçades màximes de les qualificacions industrials del municipi (veure quadre a punt 1.8.2.7 *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, alçades superiors suposarien un impacte paisatgístic molt important, amb una integració molt difícil o impossible, i que fugirien molt de les implantacions tradicionals de la zona.

<u>Condicions del sòl lliure d'edificació</u>

En relació amb les valoracions fetes de les possibilitats d'ajustos del verd privat al punt 1.8.2.5, fem les següents consideracions:

- Del Molí d'en Mornau-Estruc (UA-R2b) constatem que la MPG-80 va fixar la delimitació actualment vigent, reduint part de l'aprofitament industrial possible a la part sud de la finca que fixava el Pla general anteriorment. Aquesta delimitació de la MPG-80 sembla que reconeixia l'ordenació que es proposava en un Estudi de detall que es va treballar a l'any 2012 i que no va prosperar.

Semblaria convenient recuperar la delimitació anterior de la zona industrial del Ripoll (clau 6-1) i ajustar la delimitació de la zona de verd privat amb la cartografia vigent. Amb tot, això suposaria un increment d'aprofitament, i per tant tindria requeriments en termes de reserves de sistemes i cessió de sòl amb aprofitament. Atès els objectius d'aquesta modificació, no sembla adequat ni possible fer-ho amb aquest document.

- En el cas del Molí de les Tres Creus, es valorarà la opció d'ajust en funció de la solució final que es doni a aquest àmbit.
- I en el cas del polígon d'actuació Miel-Enrile, si que semblaria adequat fer l'ajust a la cartografia atès que les discrepàncies són importants, però atès el moment de desenvolupament en el que es troba el polígon d'actuació, no és el moment per fer-hi les modificacions necessàries.

Condicions d'ús

Aquesta modificació de pla no planteja modificar substancialment les condicions d'ús de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), atès que el context global de l'àmbit no ha canviat i les característiques de la xarxa viària i la connectivitat de l'àmbit és el mateix que en el moment en què es van aprovar la MPG-5 i la MPG-80. De fet, entre els objectius de la modificació de pla no hi ha el fet d'incrementar l'aprofitament de la zona ni transformar els usos.

Per tant, la limitació global establerta pels usos compatibles, fixada en el 33% del volum màxim construïble, es mantindrà però referida al sostre màxim construïble de la parcel·la. Incrementar el percentatge admès d'usos compatibles, suposaria incrementar l'aprofitament urbanístic de la zona i podria arribar a suposar una transformació d'usos de l'àmbit del Ripoll, la qual cosa hauria de generar deures de cessió de sòl d'aprofitament, així com la dotació corresponent de sistemes. D'altra banda, entenem que per poder admetre transformacions d'ús a l'àmbit del Ripoll és necessari que hi hagi una xarxa viària adequada per suportar la mobilitat que es generi.

Per tal que el fet que els usos compatibles permesos es referenciïn al sostre màxim construïble i no construït, no acabi suposant que es materialitzi la totalitat d'usos compatibles i la seva distribució o ubicació impossibiliti la implantació de l'ús industrial, amb el projecte pel que es sol·liciti la llicència d'edificació, a més de la ordenació de volums i la justificació del compliment de tots els paràmetres normatius, caldrà indicar la distribució dels usos garantint la viabilitat d'implantació de tots els permesos.

En relació amb la limitació del 33% dels usos compatibles, cal dur a terme la reflexió de si aquesta limitació es refereix a la parcel·la o a la unitat d'ordenació. Referir-la a la unitat d'ordenació permetria acumular aquest percentatge en un parcel·la i probablement oferiria la possibilitat de treure'n més profit. Ara bé, atès que dins d'una mateixa unitat d'ordenació hi ha parcel·les de diferents propietaris això genera el problema de com gestionar el percentatge d'usos compatibles. La modificació de pla haurà de valorar la viabilitat d'aquesta opció.

El que si que entenem que és necessari, és esmenar el fet que actualment hi admesos com a usos compatibles alguns usos dotacionals mentre que d'altres que es poden entendre com a similars, no s'admeten. En aquest sentit es proposa admetre com a usos compatibles l'ús educatiu, el sanitari-assistencial (sense internament), el cultural i l'associatiu. També es proposa admetre el sub-ús recreatiu d'oci, que ve definit a 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), que s'està tramitant actualment.

Els nous usos estaran subjectes a limitacions de percentatge igual que els actuals a fi que no incrementin la mobilitat ni suposin un augment d'aprofitament (que generaria necessitat de preveure noves reserves de sòls de sistemes i cessions de sòl amb aprofitament urbanístic).

En principi per tant, es treballa amb l'establiment de percentatge equivalents als vigents, amb el plantejament següent:

- Ús educatiu – En termes de funcionament, aquest ús té similituds de funcionament amb l'ús religiós, en el fet que les entrades i sortides dels usuaris es concentren en moments curts de temps, i generen aglomeracions de gent i vehicles. En aquest sentit, caldria establir una limitació d'aforament màxim de 500 persones igual que en el cas de l'ús religiós, ja que la mobilitat, i el patró de funcionament, es poden considerar molt similars.

  El percentatge de sostre màxim que es pot destinar a aquest ús compatibles, caldria considerar-lo igual que l'ús esportiu), i en aquest sentit limitar-lo al 33%. Els programes funcionals dels centres educatius tenen uns requeriments d'espai molt important i el rati per usuari, per tant és alt.

- Ús sanitari-assistencial (sense internament) – limitació al 33% del sostre màxim edificable, entenent que és un ús dotacional que es pot considerar similar a l'ús esportiu.

- Ús cultural – L'ús cultural engloba activitats molt diverses i de característiques de funcionament diferent. Les sales de conferències, teatres, cinemes i auditoris, tenen un funcionament que es pot assimilar bastant a l'ús religiós pel que fa a l'entrada i sortida dels usuaris, que es concentra tota en un moment concret.

  Vista aquesta similitud en el comportament d'algunes activitats, l'admissió de l'ús cultural també hauria d'estar subjecte a una limitació d'aforament de 500 persones, igual que en el cas de l'ús religiós. La mobilitat va ser l'argument que va motivar aquesta limitació per part de la MPG-80, i en aquest sentit per tant, ens trobem amb la mateixa situació.

  Pel que fa al percentatge, l'ús cultural, com a ús dotacional hauria d'estar subjecte a la mateixa limitació del 33% del sostre màxim.

- Ús associatiu - limitació al 33% del sostre màxim edificat/edificable, entenent que és un ús dotacional que es pot considerar similar a l'ús esportiu.

- Ús recreatiu d'oci – D'acord amb la vigent tramitació de la MPG-127, l'àmbit del Ripoll queda englobat a la zona B, i aquest document preveu que s'hi admeti el subús recreatiu d'oci, amb un aforament màxim de 150 persones.

A l'àmbit del Ripoll, també sempre ha estat present el debat sobre l'ús de magatzem. Actualment s'admet com a ús complementari sense limitacions a tots els àmbits, i com a ús compatible en els quatre àmbits definits per la MPG-80. Les limitacions imposades a aquest ús tant per la MPG-5 com per la MPG-80 han estat justificades per les mancances de la xarxa viària de l'àmbit del Ripoll. I aquest aspecte, amb aquesta modificació, no canvia.

Pel que fa a la possibilitat de què els usos de magatzem admesos es puguin implantar en forma de magatzem a cel obert, vista la important afectació visual i paisatgística que té, aquesta possibilitat no hauria de ser admesa a l'àmbit del Ripoll.

En relació amb la regulació vigent relativa al centre d'empreses admès per la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), per la que ara s'estableix que les activitats que es constitueixin en centre d'empreses seran inferiors al 50% del volum màxim construïble de la parcel·la i no superaran el sostre que resulti d'una edificabilitat de 0,60 m^2 de sostre / m^2 de sòl de la parcel·la, caldria modificar-lo a fi de referir-lo únicament al 50% del sostre màxim edificable.

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.

Tot i això, caldrà que aquest document valori adequadament la necessitat i la conveniència de modificar les condicions de compartimentació de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), i si això té incidència en l'aprofitament. 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. D'entrada semblaria que pels usos industrials, aquestes dimensions haurien de ser suficients.

I pel què fa al nombre màxim d'establiments, la Zona industrial si que té una restricció més important que la resta de qualificacions industrials, que la MPG-80 va justificar per la mobilitat. En aquest punt si que caldrà valorar si aquesta limitació és adequada o no, i quines possibilitats de modificar aquest punt hi ha, atès la voluntat de no incrementar l'aprofitament de la zona.

Cal afegir també que pel que fa a l'admissió de centres d'empreses a l'àmbit del Ripoll, que es requereix una gestió unitària, aquest tindria la consideració d'un únic establiment. Aquesta modalitat d'implantació oferiria la possibilitat de disposar d'espais més petits a la superfície mínima de 300 m^2 establerta per establiment per la normativa vigent, i en un nombre superior. Caldria valorar per tant, si aquesta opció realment pot donar resposta a la petició d'establiments més petits o en major nombre.

També caldria valorar l'impacte que té, a efectes de mobilitat, l'increment possible del nombre d'establiments. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada de la MPG-80 va concloure que d'acord amb el Decret 344/2006 no hi ha d'haver cap diferència en la mobilitat generada pel que fa a la compartimentació de les diferents activitats econòmiques existents en una parcel·la. De fet, al Decret 344/2006, a l'annex 1 de valoració dels viatges generats s'estima el nombre de desplaçaments que generen les activitats amb uns ratis que estableixen el nombre de viatges per cada 100 m^2 de sostre l'activitat o ús concret, sense tenir en compte la dimensió màxima de l'establiment. En canvi, a *l'Estudi de la influència de la modificació puntual proposada pel "Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell" a l'àmbit del riu Ripoll, sobre la mobilitat de la zona* elaborat per la UPC (amb data abril de 2010), que també forma part de la MPG-80, per valorar la incidència en el canvi de compartimentació dels establiments, davant el fet que el Decret 344/2006 no incorpora cap factor que tingui en compte les dimensions màximes dels establiments, pren en consideració dades del moment en què es va redactar l'estudi, facilitades

pel Centre Metal·lúrgic de Sabadell, sobre el nombre de treballadors a les indústries de la zona de Sabadell en funció de la seva dimensió. D'acord amb aquestes dades l'estudi considerava que per establiments de dimensions més petites el nombre de treballadors per cada 100 m^2, és superior que per establiments més grans.

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).

Normativa d'integració en el paisatge del Ripoll

Les consideracions en aquest punt resten pendents de les conclusions de l'estudi ambiental.

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.

L'aprofitament 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 d'interès patrimonial. De totes maneres, 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 de volum màxim edificable vigent s'eliminarà, atès que la volumetria de les edificacions d'aquesta clau urbanística ve determinada per les característiques pròpies de l'element patrimonial.

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, i per tant, no és susceptible de que es puguin fer ampliacions de sostre.

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.

De la normativa vigent, de 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.

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), que actualment està aprovada provisionalment, 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, i vist el context, es proposa l'admissió de l'ús sanitari-assitencial (sense internament), i l'ús religiós amb la mateixa limitació d'aforament que per la zona 6-1, de 500 persones.

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 jurídico-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.

2.5 Informe mediambiental

Tal i com s'indica al punt 1.1 d'aquest document, l'objecte d'aquesta Modificació de pla és la clarificació 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 Governs 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 són bàsicament de caràcter dotacionals, i que completaran els usos dotacionals que ja va admetre la MPG-80. Aquests, 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. 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 ni el percentatge global admès dels usos compatibles. Tampoc s'incrementen la superfície del sòl destinat a zona, i per tant amb aprofitament privat, ni es disminueix 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^2 st / m^2 sòl, en substitució del paràmetre de volum màxim construïble de 8 m^3/ m^2 sòl vigent fins aquest moment, com ja s'ha justificat en els apartats corresponents, 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.

El document, en principi, tampoc preveu modificar els paràmetres d'urbanització ni de tractament dels sòls lliures d'edificació, ni tampoc reduir els paràmetres que fixen la normativa d'integració en el paisatge del Ripoll. El que si que es planteja és, a partir de l'elaboració d'un estudi mediambiental de l'àmbit del riu, revisar la normativa d'integració en el paisatge del Ripoll per valorar si cal incorporar o modificar algun aspecte.

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 Governs 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.

2.6 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.

En termes de gestió urbanística, el document:

- aclareix quins àmbits tenen la consideració d'actuació de transformació urbanística i per tant estan subjectes a deure de cessió d'aprofitament,
- resol la viabilitat de l'àmbit del Molí de les Tres Creus,
- actualitza l'àmbit de la Fàbrica Qualitex, a fi de resoldre incongruents entre les cessions efectuades i el planejament posterior sobre l'àmbit i resoldre algunes càrregues que es consideren innecessàries.

Els aspectes que aquest punt pretén justificar són els següents:

- <u>Justificació conforme que la incorporació de l'índex d'edificabilitat de 1 m^2 st / m^2 de sòl no suposa una modificació de l'aprofitament urbanístic.</u>

  A l'apartat d'*aprofitament del sòl industrial* del punt 2.3.2 es justifica la necessitat d'incorporar el paràmetre de l'índex d'edificabilitat màxima de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), de la mateixa manera que també s'incorpora a la Zona terciària en edificacions patrimonials (clau 4-2).

  En el cas de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), el fet que la MPG-5 eliminés el paràmetre d'edificabilitat màxima, va deixar aquest àmbit sense un paràmetre bàsic per valorar l'aprofitament urbanístic. I en aquest sentit, no és possible establir quin és l'aprofitament urbanístic d'aquestes zones.

  Aquesta modificació de pla torna a introduir el paràmetre d'edificabilitat màxima, a fi d'esmenar aquesta deficiència, i el fixa en 1 m^2 st / m^2 sòl. Atès que no és voluntat d'aquest document modificar l'aprofitament de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), i que amb la regulació de la MPG-5 no es pot determinar l'aprofitament, s'ha optat per recuperar el valor d'edificabilitat que hi havia abans de l'aprovació de la MPG-5, i que era precisament 1 m^2 st / m^2 sòl.

  En el cas de la Zona terciària en edificacions patrimonial (clau 4-2) també s'ha substituït el paràmetre de volum màxim edificable pel sostre màxim edificable, a fi de que també quedi clar l'aprofitament urbanístic. En aquest cas s'estableix que el sostre màxim edificable serà el propi de l'edificació d'interès patrimonial, atès que la voluntat en aquestes edificacions precisament és la de conservar l'element protegit. També, es preveu que es puguin fer ampliacions de sostre sempre i quan estigui justificat per la recuperació de l'element patrimonial, i sigui compatible amb aquest.

  Per tant, entenem que no es produeix cap modificació d'aprofitament pel fet d'introduir el paràmetre d'edificabilitat indicat.

- Justificació conforme el canvi de la referència dels paràmetres limitadors dels usos del volum màxim construïble al sostre màxim edificable no suposa una modificació de l'aprofitament urbanístic.

  Totes les limitacions dels usos compatibles que va establir la MPG-80 referides a un percentatge del volum màxim construïble, han quedat referenciades al sostre màxim edificable.

  En relació amb el canvi que pot suposar que els paràmetres limitadors dels usos compatibles ara es refereixin a sostre màxim edificable enlloc de volum, no és possible valorar el canvi d'aprofitament que pot suposar atesa la impossibilitat de valorar l'aprofitament d'acord amb la regulació de la MPG-5.

  La MPG-80, quan va establir la nova regulació d'usos compatibles, incorporant com a usos compatibles la indústria artesanal, l'ús tecnològic, oficines i serveis, l'esportiu, el comerç singular, restauració i religiós, va establir les limitacions del percentatge respecte amb el volum màxim construïble. Amb tot, les justificacions del document per establir els percentatges es fan sempre considerant de manera implícita, que el sostre màxim edificable és de 1 m^2 st / m^2 sòl. En les valoracions de la MPG-80 de l'avaluació econòmica i financera, a fi de determinar el sostre per valorar l'aprofitament, es va també fer la suposició que l'índex d'edificabilitat era d'1 m^2 st / m^2 sòl. L'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada de la MPG-80 també indica que pel que fa a la valoració del sostre màxim corresponent a cada àmbit, aquest s'obté a partir del volum màxim construïble dividit pel coeficient de volum construït net, ambdós paràmetres urbanístics determinats a la fitxa de cada unitat d'actuació en la MPG-5. Això equival a considerar una edificabilitat d'1 m^2 st/ m^2 sòl, atès que el volum màxim és un valor obtingut d'aplicar, sobre el sòl qualificat de 6-1, el volum màxim construïble de 8 m^3 / m^2 sòl. En els àmbits de sòl urbà consolidat qualificats de 6-1, es considera el sostre que consta a les fitxes dels corresponents polígons d'actuació del PGMOS aprovat l'any 1993.

  Per tant, tot i que no acaba de ser explícit enlloc que el paràmetre de volum màxim construïble de 8 m^3/ m^2 sòl és equivalent a un índex d'edificabilitat de 1 m^2 st / m^2 sòl, si que es pot interpretar que és així. I vistes les consideracions de la MPG-80 en les valoracions dels usos, entenem que el fet de què aquesta modificació de pla refereixi les limitacions dels usos al sostre màxim, no suposa cap modificació de l'aprofitament de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1).

- Justificació conforme que la incorporació de nous usos tant a la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) com a la Zona terciària en edificacions patrimonials (clau 4-2), no comporta una transformació d'ús ni increment d'aprofitament.

  Aquesta modificació de pla preveu la incorporació de nous usos dotacionals: l'ús educatiu, el sanitari-assistencial (sense internament), el cultural i l'associatiu, i del sub-ús recreatiu d'oci (que defineix la MPG-127, que actualment està en procés de tramitació), mantenint la limitació global del 33%, en aquest cas referit al sostre màxim.

  Atès que la MPG-80 ja va incorporar dos usos dotacionals com a compatibles (l'esportiu i el religiós), aquest document considera que la incorporació de la resta d'usos compatibles, amb la mateixa limitació que l'ús esportiu, no suposa un increment de l'aprofitament, ja que en global, els usos compatibles continuen limitats al 33%.

  D'acord amb el Reglament de valoracions de la Llei del sòl (Reial decret 1492/2011 de 24 d'octubre), al capítol V es regula la valoració en situació de sòl urbanitzat. Per tal de

valorar l'aprofitament que suposen cadascun dels usos, caldria establir el valor de repercussió del sòl (VRS) de cada un dels usos considerats (€/m^2 st edificat).

El VRS ve determinat per l'expressió següent:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

En què:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

Caldria poder establir el Valor de venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu. I aquí precisament rau la dificultat. La singularitat de l'àmbit del Ripoll, on bàsicament hi ha implantat ús industrial, fa molt difícil poder establir el valor de venda dels usos considerats, ja que es podrien obtenir dades de la resta de la ciutat, però les característiques del lloc no són assimilables.

Com a alternativa, l'Agència Tributària de Catalunya, publica anualment els Valors bàsics dels immobles urbans (actualment hi ha publicat el de l'any 2022). Aquest document estableix els valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions. Per establir el valor de repercussió del sòl pels diferents usos, defineix un valor de repercussió del sòl d'ús residencial, classificant els municipis en diferents categories, i a partir d'aquí estableix el valor de repercussió del sòl pels altres usos considerant-los un percentatge en relació amb l'ús residencial.

Respecte a l'ús industrial estableix que el ventall de l'ús industrial i el valor de repercussió de l'ús residencial es pot establir en un mínim d'un 0,45 en el cas de les ubicacions molt bones d'un municipi molt important, i que aquesta relació pot anar augmentant fins a arribar a 1,00 en municipis de poca entitat. Tot i això puntualitza que sembla oportú que la relació entre els valors de repercussió del sòl industrial i els valors de repercussió del sòl d'ús residencial no superi el coeficient de 0,60. I fixa els valors de repercussió del sòl de l'ús industrial entre el 45% i el 60% de l'ús residencial.

Atès l'indicat, Sabadell podria tenir la consideració de "municipi important", i el valor de l'ús industrial seria de l'ordre del 45% de l'ús residencial.

Pels usos d'equipaments, el document indica que dels estudis realitzats hi hauria bastant unanimitat en situar la relació entre els VRS i l'ús residencial, entre el 60% i el 45%.

Entenem que en la consideració d'equipaments s'hi englobarien tots els usos dotacionals. També hi englobaríem el sub-ús recreatiu d'oci. Malgrat aquest sigui estrictament un ús terciari, pel tipus d'activitat que engloba, té moltes similituds amb el funcionament dels equipaments. En tot cas, vista la situació particular d'algunes zones del Ripoll (especialment la zona centre i sud), que malgrat tenir la consideració de polígon industrial, per les seves característiques, serien polígons poc competitius, es

podria arribar a considerar per l'ús d'equipaments un valor més proper al 60% respecte de l'ús residencial, diferenciant-lo del 45% que aplicaríem a l'ús industrial.

Per tant, d'alguna manera en la situació més desfavorable, l'increment d'aprofitament que suposa la incorporació dels usos compatibles, és que el VRS del sòl passaria a ser del 45% del valor del sòl residencial (per ús industrial), al 60% (per ús d'equipament).

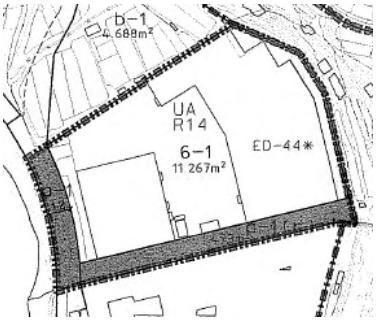
Atès que el planejament vigent, en la seva versió donada per la MPG-80, ja inclou dos usos dotacionals com a usos compatibles (l'esportiu i el religiós), que tindrien la consideració d'us d'equipament, i ja va establir els percentatges limitadors d'acord amb la mobilitat que generaven, els nous usos dotacionals que incorpora aquesta modificació (l'ús educatiu, el sanitari-assistencial (sense internament), el cultural i l'associatiu), subjectes a la mateixa limitació global i particular, no haurien de suposar cap increment d'aprofitament. I el mateix hauria de passar amb els sub-ús recreatiu d'oci.

- <u>Justificació conforme que al polígon de Fàbrica Qualitex no hi ha modificació en l'aprofitament.</u>

La cessió dels sòls destinats a sistema viari, delimitats per la Modificació del Pla General a l'àmbit Ripoll (1990) (P-52), es van fer amb l'expedient de cessió de vial AC-171, que es va aprovar en l'any 1987. Es van cedir els sòls que donaven al front del carrer Riu Ripoll, i el sòl destinat a passatge, entre aquesta unitat d'ordenació i el polígon d'actuació Grau SA. El PGMOS va recollir el polígon tal i com havia estat definit, atès que malgrat s'havien efectuat les cessions, mancava la urbanització de part del sòl.

(P-52) / PMGOS

MPG-5



Amb la modificació de l'alineació a la façana del riu Ripoll que fa del polígon d'actuació la MPG-5 es va incrementar el sòl destinat a zona industrial del Ripoll, i disminuir del sòl de cessió. Això va generar una situació incongruent amb les cessions ja efectuades.

PGCUS 1978	
7-b	
	13.430
ie neta	1
volum	8

(P-52)		
UA-17		
7-r	10.440	77,74%
vialitat	2.990	22,26%
	13.430	
Obligacions		
cessió	--	
urb	2.990	
ie neta		
ie bruta		

PGMOS 1993		
UA-74		
6-1	10.440	77,74%
a-1	2.990	22,26%
	13.430	
Obligacions		
cessió	2.990	
urb	2.990	
ie neta	1	
ie bruta	0,78	

MPG-8TR 2000		
UA-74		
6-1	10.440	77,74%
a-1	2.990	22,26%
	13.430	
Obligacions		
cessió	2.990	
urb	2.990	
ie neta	1	
ie bruta	0,78	

MPG-5 2003 (act. MPG-79)		
UA-R14		
6-1	11.267	82,89%
a-1	852	6,27%
a-1[r]	1473	10,84%
	13.592	
Obligacions		
cessió	2.325	
urb	2.325	
ie neta		
ie bruta		
volum const net	8	
volum const brut	6,63	

Amb aquesta modificació es pretén recuperar la delimitació anterior a la MPG-5, a fi que tot sigui coherent amb les cessions efectuades. I no es pretén modificar l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Tot i que amb el re-ajust pugui semblar que hi ha una lleugera reducció del sòl destinat a zona industrial del Ripoll (clau 6-1), entenem que el sòl que es va cedir a l'Ajuntament estava destinat a sistema viari i per tant no tenia aprofitament. No és possible considerar que amb posterioritat, es pogués atorgar aprofitament urbanístic a un sòl municipal que s'ha assolit en un procediment de reparcel·lació en qualitat de sistema. Per tant, tornat la delimitació a la seva situació original (PGMOS) no es pot considerar que hi hagi una modificació d'aprofitament.

MPG-8TR 2000		
UA-74		
6-1	10.440	77,74%
a-1	2.990	22,26%
	13.430	
Obligacions		
cessió	2.990	
urb	2.990	
ie neta	1	
ie bruta	0,78	

MPG-5 2003 (act. MPG-79)		
UA-R14		
6-1	11.267	82,89%
a-1	852	6,27%
a-1[r]	1473	10,84%
	13.592	
Obligacions		
cessió	2.325	
urb	2.325	
ie neta		
ie bruta		
volum const net	8	
volum const brut	6,63	

MPG-132		
UA-R14		
6-1	10.770	79,24%
a-1	1.509	11,10%
a-1[r]	1313,1	9,66%
	13.592	
Obligacions		
cessió	2.822	
urb	2.822	
ie neta	1	
ie bruta	0,79	

En el quadre anterior es pot apreciar que la delimitació proposada pel polígon d'actuació és pràcticament el mateix que el polígon d'actuació del PGMOS en la versió donada per al MPG-8TR. El lleuger desajust dels valors que hi ha respon al fet de treballar amb diferents bases cartogràfiques.

- Justificació de solució Molí de les Tres Creus.

  Aquest punt es justificarà en quan es pugui determinar la solució adoptada per aquest àmbit.

2.7 Avaluació econòmica i financera

Atès el caràcter i la finalitat de la Modificació de pla cal dur a terme l'estudi de viabilitat econòmica de l'àmbit del Molí de les Tres Creus per esmenar l'actual situació, així com la justificació de les modificacions introduïdes a l'àmbit de la Fàbrica Qualitex, per valorar les modificacions en les càrregues i aprofitament 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.

La modificació de pla inclourà aquests estudis de viabilitat econòmica indicats, i els que siguin pertinents d'acord amb el contingut definitiu del document.

Pel que fa a la sostenibilitat econòmica, no es produeix cap repercussió significativa en les finances públiques de l'administració local per la implantació i el manteniment d'infraestructures ni la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Per tant, del desenvolupament i gestió d'aquesta modificació no se'n deriven per a l'Ajuntament determinats drets i obligacions que es tradueixin per a la hisenda municipal en ingressos i despeses.

3 NORMATIVA

Normativa comparada de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1)

Normativa MPG-5 / MPG-80 / MPG-123		
art. 52		**Definició**
		La clau 6-1 comprèn els sòls de terrasses baixes i mitges del Ripoll destinats a ser ocupats per usos i instal·lacions industrials.
art. 53		**Regulació de l'ordenació**
	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 en cada unitat d'ordenació es desenvoluparà preceptivament mitjançant un Estudi de detall
	3	L'àmbit mínim de l'Estudi de detall haurà de coincidir amb la unitat d'ordenació.
	4	L'estudi de detall anirà 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
art. 54		**Volum màxim construït**
	1	El volum màxim construÏt serà de 8 m^3 per m^2 de sòl
	2	El volum màxim construït podrà incrementar-se en 1 m^3 per m^2 de sòl en el cas que es destini a coberta inclinada. Aquest espai en cap cas serà ocupable.

Revisió		
art. 52		**Definició**
		La clau 6-1 comprèn els sòls de terrasses baixes i mitges del Ripoll destinats a ser ocupats per usos i instal·lacions industrials
art. 53		**Regulació de l'ordenació**
	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 en cada parcel·la es desenvoluparà mitjançant una concreció de l'ordenació de volums que es realitzarà amb el projecte pel qual es sol·liciti la llicència d'edificació. La concreció de volums també haurà d'ordenar tota la volumetria de la parcel·la, justificar el compliment de tots els paràmetres, i indicar la distribució d'usos, garantint la viabilitat de la implantació dels usos previstos per la zona
	3	La concreció d'ordenació de volums ha d'ordenar la totalitat de la parcel·la.
	4	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. L'estudi d'impacte de l'edificiació i l'activitat en l'entorn del Ripoll haurà de ser informada pel servei de Transició energètica, i és preceptiu obtenir l'informe favorable.
	5	La concreció d'ordenació de volums haurà de ser informada favorablement pel servei de Planificació urbanística.
	6	En cas necessari, es podran modificar alguns paràmetres d'ordenació fixats mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana. Els paràmetres que es podran modificar són l'alçada reguladora màxima, el gàlib màxim, l'ocupació i el volum màxim. No es podrà modificar cap paràmetre que faci variar l'aprofitament.
art. 54		**Edificabilitat**
	1	L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la és de 1 m^2 de sostre per m^2 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^3 per m^2 de sòl.

	3	Les construccions auxiliars i els serveis tècnics i mediambientals que tinguin més de 100 m^3 computaran a efectes de volum màxim construït.
art. 55		**Unitat mínima d'ordenació**
	1	Els paràmetres reguladors de l'ordenació aniran referits a cada unitat d'ordenació.
	2	L'àmbit de cada unitat mínima d'ordenació coincidirà amb la parcel·la.
art. 56		**Condicions de la parcel·la**
	1	La parcel·la mínima serà de 8.000 m^2 a excepció d'aquelles unitats d'actuació en què el sòl qualificat com a industrial sigui menor. En aquest cas s'entendrà per parcel·la mínima tot el sòl qualificat d'industrial.
	2	Les parcel·les resultants de les segregacions o divisions hauran de tenir accés directe des dels vials públics.

	3	El volum màxim construït podrà incrementar-se en 1 m^3 per m^2 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^3 computaran a efectes de volum màxim construït.
	5	Les construccions auxiliars i serveis tècnics 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 estudi de detall, d'acord amb la MPG-5, i que es regeixen pel paràmetre de volum màxim construït (i no hi ha fixat ien màxim): - es podra mantenir l'ordenació aprovada. Per executar qualsevol ampliació, el projecte d'obres pel que es sol·liciti llicència d'edificació, haurà de justificar que no es supera l'índex d'edificabilitat fixat 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·liciti la llicència d'edificació, que la proposta no supera l'índex d'edificabilitat màxima de 1m2st / m2 sòl que fixa el punt 1. - per unitats d'ordenació ja edificades, i que es vulguin ampliar, l'ien màx. de la unitat d'ordenació serà el fixat al punt. En les parcel·les amb elements protegits que tinguin una edificabilitat superior a la fixada al punt 1, es reconeixerà l'edificabilitat de l'element catalogat. En cas que l'element protegit tingui una edificabilitat inferior a la màxima, l'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la parcel·la serà de 1 m^2 st/m^2 sòl.
art. 55		**Unitat mínima d'ordenació**
	1	Els paràmetres reguladors de l'ordenació aniran referits a la parcel·la.
art. 56		**Condicions de la parcel·la**
	1	La parcel·la mínima serà de 8.000 m^2 a excepció d'aquelles unitats d'actuació en què el sòl qualificat com a industrial sigui menor. En aquest cas s'entendrà per parcel·la mínima tot el sòl qualificat d'industrial.
	2	Les parcel·les resultants de les segregacions o divisions hauran de tenir accés directe des dels vials públics.

art. 57		**Condicions d'ordenació de l'edificació**
	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.
	2	L'alçada reguladora màxima es regeix per les següents determinacions: a) alçada reguladora màxim 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 d) La distància mínima entre l'edifici industrial i la tanca de les parcel·les veïnes serà com a mínim una franja d'1m d'espai enjardinat més la circulació rodada i de manteniments perimetral. e) La distància entre el límit de parcel·la que dóna front al riu Ripoll i l'edificació 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.

	3	Les parcel·les inferiors a 8.000 m^2, que no formin part d'un polígon d'actuació en el moment d'aprovar aquest document, tindran la consideració de parcel·la mínima.
	4	En parcel·les de dimensió inferior a 8.000 m^2, 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, tindran la consideració de parcel·la mínima.
	5	No s'admeten segregacions o divisions de parcel·les inferiors que donin lloc a parcel·les inferiors a 8.000 m^2.
art. 57		**Condicions d'ordenació de l'edificació**
	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.
	2	En el cas que l'activitat que s'implanti no requereixi edificació, l'ocupació màxima definida al punt 1, s'entendrà referida a la superfície de sòl necessari per desenvolupar l'activitat.
	3	L'alçada reguladora màxima es regeix per les següents determinacions: a) alçada reguladora màxim 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
	4	El perímetre regulador es regeix per les següents determinacions: a) La distància entre l'edificació i el límit de parcel·la que dóna 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 dóna front al riu Ripoll com el límit de la parcel·la que dóna 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 en el plànol normaiu o-XXX els límits de parcel·la que donen al riu Ripoll.

	f) S'entén per límit de parcel·la que dóna front al riu Ripoll com el límit de la parcel·la que dóna façana a la llera del riu o al vial paral·lel de totes i cadascuna de les parcel·les. S'exclouen d'aquesta ordenació: Polígon Torrent de Can Bages, unitat d'ordenació "La Llanera" amb front a la crta. de Prats de Lluçanès, Polígon de Can Quadres (UA-R23b) i, com a ús provisional, en el sector de Pla de millora urbana Vapor de Can Quadres (PE-R2), per trobar-se en terrasses mitges del riu. g) En el cas de tenir més d'un front al riu Ripoll la normativa s'aplicarà a cadascun d'ells independentment.
3	El nombre màxim d'establiments serà el que resulti de dividir la superfície de cada parcel·la urbanística per 750 m2. La compartimentació de l'edificació i les instal·lacions no pot donar lloc a establiments amb una superfície construïda inferior als 300 m².
4	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.
5	Els molls de càrrega per sota de 1,25 m d'alçada respecte el terreny definitiu tenen consideració de planta baixa.
6	El moviments de terres no podran generar murs 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.
7	Obres de reforma i ampliació: a) Per obres de reforma sense ampliació de sostre ni d'ocupació no serà necessària l'aprovació d'un nou Estudi de Detall, si el projecte d'edificació compleix amb els paràmetres de l'Estudi de Detall vigent. El projecte d'edificació inclourà l'Estudi d'impacte en l'Entorn. b) Per obres de reforma i ampliació en cas d'edificis existents que tinguin aprovat un Estudi de Detall, no serà necessària l'aprovació d'un nou Estudi de Detall si el projecte d'edificació compleix els paràmetres de l'Estudi de Detall vigent. Es requerirà tanmateix la presentació de l'Estudi d'Impacte en l'Entorn. c) Per obres de reforma i ampliació en cas d'edificis existents que no tinguin aprovat un Estudi de Detall, caldrà presentar l'Estudi de Detall acompanyat de l'Estudi d'Impacte en l'Entorn.

	b) La distància mínima entre l'edificació i els límits de la parcel·les, amb excepció del límit que dóna front al riu Ripoll, serà com a mínim de 6 m. Al plànol d'ordenació o-XXX es representen els gàlibs màxims d'acord amb aquest punt, regularitzant-n algunes formes resultants. c) Com a mínim una franja d'1 m perimetral al límit de la parcel·la serà enjardinat.
5	El nombre màxim d'establiments serà el que resulti de dividir la superfície de cada parcel·la urbanística per 750 m^2. La compartimentació de l'edificació i les instal·lacions no pot donar lloc a establiments amb una superfície construïda inferior als 300 m².
6	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.
7	Els molls de càrrega per sota de 1,25 m d'alçada respecte el terreny definitiu tenen consideració de planta baixa.
8	El moviments de terres no podran generar murs 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.
9	Ordenacions de volums existents: a) En el cas de parcel·les amb Estudi de Detall aprovat anteriorment a l'entrada en vigor d'aquesta modificació, l'ordenació de volums vigent serà la definida per l'Estudi de Detall. b) En el cas de parcel·les que no disposin d'Estudi de Detall aprovat, i estiguin edificades, es reconeixerà la volumetria de les edificacions implantades legalment amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta modificació.
10	Obres de reforma i ampliació: a) En edificacions implantades legalment i que disposin d'Estudi de detall aprovat: - Es podran fer obres de reforma i ampliació de sostre i ocupació que s'ajustin a l'ordenació de volums aprovada. - En cas que la intervenció 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.

	8	Distància de separació a la carretera BV-2432 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. 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.
art. 58		**Previsió de places d'aparcament**
		La previsió de places d'aparcament és un estàndard progressiu en funció de la superfície industrial, d'acord amb el següent:
	1	Pels primers 6.000 m^2 caldrà garantir 1 plaça d'aparcament per cada 100 m^2 de sòl ocupat per l'edificació
	2	Per la resta de superfície ocupada per damunt de la dimensió anterior caldrà garantir 1 plaça d'aparcament per cada 200 m^2.
art. 59		**Sòls lliures d'edificació**

		- 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. En cap cas es podran ampliar aquests volums. b) En edificacions implantades legalment abans de l'entrada en vigor d'aquesta modificació, i que no disposin d'Estudi de detall aprovat: - 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. - 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 aprovat, i que no 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. Els volums i edificacions que no s'ajustin als paràmetres fixats per la normativa vigent, no es podran mantenir ni legalitzar.
	11	Distància de separació a la carretera BV-2432 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. 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.
art. 58		**Previsió de places d'aparcament**
	1	La previsió de places d'aparcament és un estàndard progressiu en funció de la superfície industrial, d'acord amb el següent: a) Pels primers 6.000 m^2 caldrà garantir 1 plaça d'aparcament per cada 100 m^2 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 m2.
	2	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^2 i 2.500 m^2) serà de dues places per a cada 100 m2 de superfície edificada.
	3	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^2 de superfície edificada.
art. 59		**Sòls lliures d'edificació**

	1	Els sòls lliures d'edificació són aquells espais situats dins de la parcel·la no ocupats per l'edificació.
	2	Els sòls lliures es divideixen en dos tipus: a) 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) b) 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.
art. 60		**Condicions dels sòls lliures d'edificació**
	1	Els sòls lliures d'edificació seran concretats i distribuïts en el corresponent Estudi de detall i Estudi d'impacte en l'entorn.
	2	Les característiques dels sòls lliures d'edificació estan contemplades en la normativa d'integració en el paisatge del Ripoll continguda en aquest articulat
	3	El pendent màxim dels vials interiors de la parcel·la i dels espais enjardinats serà del 6%.
	4	S'haurà de condicionar com a mínim un 10% de la superfície d'espai lliure privat de la parcel·la qualificada d'indústria 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 supefíce major de 10 m2.
	5	En l'espai lliure de cada parcel·la s'hi ubicarà les places d'aparcament. Es permet l'emplaçament d'un 50% de l'aparcament en zones destinades a enjardinament, si va acompanyat de plantació d'arbrat i paviment porós (sauló, graves, gespa, etc)
	6	No s'admeten coberts auxiliars per l'emmagatzematge de materials i mercaderies a l'exterior del volum edificable regulat en el corresponent estudi de detall
art. 61		**Condicions d'ús**
(MPG-80)	1	Ús dominant:

	1	Els sòls lliures d'edificació són aquells espais situats dins de la parcel·la no ocupats per l'edificació.
	2	Els sòls lliures es divideixen en dos tipus: a) 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) INCORPORAR ESMENA D'OFICI MPG-5 "Si les zones verdes privades proposades han de canviar de qualificació, recuperaran la condició de verd públic" b) 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.
art. 60		**Condicions dels sòls lliures d'edificació**
	1	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.
	2	Les característiques dels sòls lliures d'edificació estan contemplades en la normativa d'integració en el paisatge del Ripoll continguda en aquest articulat
	3	El pendent màxim dels vials interiors de la parcel·la i dels espais enjardinats serà del 6%.
	4	S'haurà de condicionar com a mínim un 10% de la superfície d'espai lliure privat de la parcel·la qualificada d'indústria 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 supefíce major de 10 m2.
	5	En l'espai lliure de cada parcel·la s'hi ubicarà les places d'aparcament. Es permet l'emplaçament d'un 50% de l'aparcament en zones destinades a enjardinament, si va acompanyat de plantació d'arbrat i paviment porós (sauló, graves, gespa, etc)
	6	No s'admeten coberts auxiliars per l'emmagatzematge de materials i mercaderies a l'exterior del volum edificable regulat en el corresponent estudi de detall o en la concreció d'ordenació de volums.
	7	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.
art. 61		**Condicions d'ús**
	1	Ús dominant:

(MPG-123)		Indústria agrupada
	2	Usos compatibles: Indústria urbana Indústria artesanal Tecnològic Serveis urbans (1) Serveis funeraris(1) Oficines i serveis (2) Comerç singular (3) Restauració (4) Esportiu (5) Religiós (6) Taller de reparació de vehicles (7) Magatzem (8)
	3	Ús complementari obligatori: Aparcament
	4	Usos complementaris vinculats a l'activitat industrial Serveis tècnics i mediambientals Magatzem Oficines i serveis Comerç singular (9) Restauració (9) Taller de reparació de vehicles (9)
	5	Usos incompatibles: Plurihabitatge Unihabitatge Comerç Hoteler Recreatiu Indústria separada Estació de serveis
	6	Limitació global dels usos compatibles: Les activitats dels usos compatibles amb limitació, no podran superar, en el seu conjunt, el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la. En el cas que les activitats dels usos admesos es constitueixin en un "centre d'empreses", el conjunt d'aquestes seran inferiors el 50% del volum màxim construïble de la parcel·la i no superaran el sostre que resulti d'una edificabilitat de 0,60 m^2 de sostre / m^2 de sòl de la parcel·la.

		Indústria agrupada
	2	Usos compatibles: Indústria urbana Indústria artesanal Tecnològic Serveis urbans (1) Serveis funeraris(1) Oficines i serveis (2) Comerç singular (3) Restauració (4) Esportiu (5) Religiós (6) Taller de reparació de vehicles (7) Magatzem (8) Educatiu (10) Sanitari-assistencia (sense internament) (11) Cultural (12) Associatiu (13) Recreatiu (només en la modalitat del sub-ús recreatiu d'oci) (14)
	3	Ús complementari obligatori: Aparcament
	4	Usos complementaris vinculats a l'activitat industrial Serveis tècnics i mediambientals Magatzem Oficines i serveis Comerç singular (9) Restauració (9) Taller de reparació de vehicles (9)
	5	Usos incompatibles: Plurihabitatge Unihabitatge ~~Comerç~~ Hoteler ~~Recreatiu~~ Indústria separada Estació de serveis
	6	Limitació global dels usos compatibles: Les activitats dels usos compatibles amb limitació, no podran superar, en el seu conjunt, el 33% del sostre màxim construïble de la parcel·la. En el cas que l'activitat no requereixi edificació, aquesta no podrà superar l'ocupació del 33% de la superfície de la parcel·la. En el cas que les activitats dels usos admesos es constitueixin en un "centre d'empreses", el conjunt d'aquestes seran inferiors el 50% del sostrem màxim edificable de la parcel·la.

	El centre d'empreses queda definit com aquella implantació en la que s'ofereixen totes les instal·lacions i mitjans precisos per a l'exercici de l'activitat empresarial: locals o naus modulars, sales de conferencies, seminaris i reunions, serveis administratius, entre d'altres. Per a poder acollir-se a aquesta modalitat caldrà que la gestió sigui unitària i s'haurà d'inscriure al registre de la propietat la indivisibilitat de la parcel·la en la que es dugui a terme el centre d'empreses.
7	Condicions específiques dels usos compatibles: (1) Les activitats adscrites a l'ús de serveis urbans o a l'ús de serveis funeraris no podran superar el 25% del volum màxim construïble de la parcel·la. (2) Les activitats adscrites a l'ús d'oficines i serveis no podran superar el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la. (3) Les activitats de l'ús de comerç singular no podran superar el 10% del volum màxim construïble de la parcel·la. S'admeten les categories d'establiments comercials (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m2 de superfície de venda SV). Per a implantar establiments d'aquest ús, no serà necessari complir amb l'amplada mínima de carrer requerida de 12,00 metres. (4) Les activitats de l'ús de restauració no podran superar el 10% del volum màxim construïble de la parcel·la. L'aforament pels establiments de restauració, serà d'un màxim de 150 persones. (5) Les activitats de l'ús esportiu no podran superar el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la. (6) Les activitats de l'ús religiós no podran superar el 10% del volum màxim construïble de la parcel·la. L'aforament dels centres de culte, serà d'un màxim de 500 persones. (7). Les activitats de l'ús de taller de reparació de vehicles no podran superar el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la. S'estableix la limitació de la superfície màxima de l'establiment, l'activitat del qual no podrà ser superior als 1.000 m2 de superfície. L'admissió d'aquest ús queda limitat als àmbits següents: Polígon Torrent de Can Bages, unitat d'ordenació "La Llanera" amb front a la ctra. de Prats de Lluçanès, Polígon de Can Quadres (UA-R23b) i, com a ús provisional, en el sector de Pla de millora urbana Vapor de Can Cuadras (PE-R2). (8) "L'admissió de l'ús de magatzem queda limitat als àmbits següents: Polígon Torrent de Can Bages, unitat d'ordenació "La Llanera" amb front a la ctra. de Prats de Lluçanès, Polígon de Can Quadres (UA-R23b) i, com a ús provisional, en el sector de Pla de millora urbana Vapor de Can Cuadras (PE-R2). Es manté la limitació de l'ús de magatzem com a ús independent de l'activitat industrial establerta a la Normativa de la MPG-5, per les limitacions d'accessibilitat ja argumentades en aquella normativa. (9) 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.

	El centre d'empreses queda definit com aquella implantació en la que s'ofereixen totes les instal·lacions i mitjans precisos per a l'exercici de l'activitat empresarial: locals o naus modulars, sales de conferencies, seminaris i reunions, serveis administratius, entre d'altres. Per a poder acollir-se a aquesta modalitat caldrà que la gestió sigui unitària i s'haurà d'inscriure al registre de la propietat la indivisibilitat de la parcel·la en la que es dugui a terme el centre d'empreses.
7	Condicions específiques dels usos compatibles: (1) Les activitats adscrites a l'ús de serveis urbans o a l'ús de serveis funeraris no podran superar el 25% del sostre màxim edificable de la parcel·la. (2) Les activitats adscrites a l'ús d'oficines i serveis no podran superar el 33% del sostre màxim edificable de la parcel·la. (3) Les activitats de l'ús de comerç singular no podran superar el 10% del sostre màxim edificable de la parcel·la. S'admeten les categories d'establiments comercials (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m2 de superfície de venda SV). Per a implantar establiments d'aquest ús, no serà necessari complir amb l'amplada mínima de carrer requerida de 12,00 metres. (4) Les activitats de l'ús de restauració no podran superar el 10% del sostre màxim edificable de la parcel·la. L'aforament pels establiments de restauració, serà d'un màxim de 150 persones. (5) Les activitats de l'ús esportiu no podran superar el 33% del sostre màxim edificable de la parcel·la. En el cas que l'activitat no requereixi edificació, no podrà superar el mateix percentatge del sòl de la parcel·la. (6) Les activitats de l'ús religiós no podran superar el 10% del sostre màxim edificable de la parcel·la. L'aforament dels centres de culte, serà d'un màxim de 500 persones. (7). Les activitats de l'ús de taller de reparació de vehicles no podran superar el 33% del sostre màxim edificable de la parcel·la. S'estableix la limitació de la superfície màxima de l'establiment, l'activitat del qual no podrà ser superior als 1.000 m2 de superfície. L'admissió d'aquest ús queda limitat als àmbits següents: Polígon Torrent de Can Bages, unitat d'ordenació "La Llanera" amb front a la ctra. de Prats de Lluçanès, Polígon de Can Quadres (UA-R23b) i, com a ús provisional, en el sector de Pla de millora urbana Vapor de Can Cuadras (PE-R2). (8) "L'admissió de l'ús de magatzem queda limitat als àmbits següents: Polígon Torrent de Can Bages, unitat d'ordenació "La Llanera" amb front a la ctra. de Prats de Lluçanès, Polígon de Can Quadres (UA-R23b) i, com a ús provisional, en el sector de Pla de millora urbana Vapor de Can Cuadras (PE-R2). Es manté la limitació de l'ús de magatzem com a ús independent de l'activitat industrial establerta a la Normativa de la MPG-5, per les limitacions d'accessibilitat ja argumentades en aquella normativa. No s'admetran magatzems a cel obert. (9) 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.

					(10) Les activitats de l'ús educatiu no podran superar el 33% del sostre màxim construïble de la parcel·la, i no superaran l'aforament de 500 persones. (11) Les activitats de l'ús sanitari-assistencial no podran superar el 33% del sostre màxim construïble de la parcel·la. No s'admetran activitats amb internament (12) Les activitats de l'ús cultural no podran superar el 33% del sostre màxim construïble de la parcel·la, i no superaran l'aforament de 500 persones. (13) Les activitats de l'ús associatiu no podran superar el 33% del sostre màxim construïble de la parcel·la. (14) Les activitats del sub-us recreatiu d'oci no podran superar el 33% del sostre màxim construïble de la parcel·la.
	8	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.		8	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.
art. 62		**Regulació específica de l'ús d'aparcament**	**art. 62**		**Regulació específica de l'ús d'aparcament**
		L'ús complementari d'aparcament tindrà la consideració d'obligatori. El nombre de places d'aparcament que es requereixen per a les activitats de l'ús industrial es regularà segons el què estableix la normativa de la MPG-5. Per a la resta d'usos compatibles, el nombre de places d'aparcament requerides aniran en funció de l'ús d'acord amb la regulació del Text refós del Pla general vigent i ordenances reguladores vigents i preceptes específics establerts en aquest article. 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 una1 activitat independent de dipòsit i estacionament de vehicles i/o remolcs així com exposició de caravanes, cementiris o desballestadors de cotxes. 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 m2 i 2.500 m2) serà de dues places per a cada 100 m2 de superfície edificada 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 m2 de superfície edificada.			L'ús complementari d'aparcament tindrà la consideració d'obligatori. El nombre de places d'aparcament que es requereixen per a les activitats de l'ús industrial es regularà segons el què estableix l'article 570. Per a la resta d'usos compatibles, el nombre de places d'aparcament requerides aniran en funció de l'ús d'acord amb la regulació del Text refós del Pla general vigent i ordenances reguladores vigents i preceptes específics establerts en aquest article. 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 estinar superfícies a una activitat independent de dipòsit i estacionament de vehicles i/o remolcs així com exposició de caravanes, cementiris o desballestadors de cotxes.
art. 63		**Normativa d'integració en el paisatge del Ripoll**	**art. 63**		**Normativa d'integració en el paisatge del Ripoll**
		Les edificacions hauran d'ésser respectuoses amb els trets físics del seu entorn i adequar-se a la tradició arquitectònica del lloc. El tipus de vegetació ha de venir determinat pel context de vegetació pròpia del riu Ripoll, de manera que l'arbrat serà de ribera (pollancres, plataners, albers, 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.			Les edificacions hauran d'ésser respectuoses amb els trets físics del seu entorn i adequar-se a la tradició arquitectònica del lloc. El tipus de vegetació ha de venir determinat pel context de vegetació pròpia del riu Ripoll, de manera que l'arbrat serà de ribera (pollancres, plataners, albers, 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.
	1	Verd privat sense aprofitament.		1	Verd privat sense aprofitament.

	a) L'adequació per fixar i estabilitzar geològicament el talús i evitar una degradació amb esllavissaments fa necessària la plantació d'arbrat en la part superior, i a la formació de murets inferiors a 2,50 m. Igualment, poden utilitzar-se altres tècniques de fixació com la col·locació de xarxes vegetals. 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	Espais enjardinats. a) Es reservarà una franja de mínim d'1m d'espai enjardinat entre la tanca i l'edifici industrial. b) Per tal d'evitar la dispersió de les zones enjardinades només seran computables aquelles que tinguin una superfície major de 10 m^2. c) S'admeten les superfícies de varietats de gespa i manteniments de prats. d) S'admeten superfícies de sauló o grava si van acompanyades d'elements d'arbrat com a mínim 1 unitat cada 40 m^2.
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), així com de l'oportuna canalització de les aigües pluvials.
4	Aparcaments. Quan s'ubica aparcament en zones destinades a enjardinament aquest anirà acompanyat de plantació d'arbrat i paviment porós (sauló, graves, gespa, etc.).
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.

	a) L'adequació per fixar i estabilitzar geològicament el talús i evitar una degradació amb esllavissaments fa necessària la plantació d'arbrat en la part superior, i a la formació de murets inferiors a 2,50 m. Igualment, poden utilitzar-se altres tècniques de fixació com la col·locació de xarxes vegetals. 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	Espais enjardinats. a) Es reservarà una franja de mínim d'1 m d'espai enjardinat entre la tanca i l'edifici industrial. b) Per tal d'evitar la dispersió de les zones enjardinades només seran computables aquelles que tinguin una superfície major de 10 m^2. c) S'admeten les superfícies de varietats de gespa i manteniments de prats. d) S'admeten superfícies de sauló o grava si van acompanyades d'elements d'arbrat com a mínim 1 unitat cada 40 m^2.
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), així com de l'oportuna canalització de les aigües pluvials.
4	Aparcaments. Quan s'ubica aparcament en zones destinades a enjardinament aquest anirà acompanyat de plantació d'arbrat i paviment porós (sauló, graves, gespa, etc.).
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 gavions, o altres. Únicament es permeten murs de contenció de formigó quan tinguin acabat de formigó vist. c) Els murs de contenció no podran modificar el pendent resultant del talús ni motivar extraccions que augmentin la seva inestabilitat o artificialitat.	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 gavions, o altres. Únicament es permeten murs de contenció de formigó quan tinguin acabat de formigó vist. 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, verd.	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, verd.
9	Cobertes dels edificis industrials. a) La coberta de les edificacions constitueix la cinquena façana de l'edifici, visible des de molts punts del Sector. S'haurà d'estudiar independentment i es resoldrà amb criteris compositius 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) La coberta, serà preferiblement inclinada o de tipus seriat. c) Els materials de les cobertes inclinades 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 ò vermellosos admetent-se altres acabats que no es degradin i no siguin brillants.	9	Cobertes dels edificis industrials. a) La coberta de les edificacions constitueix la cinquena façana de l'edifici, visible des de molts punts del Sector. S'haurà d'estudiar independentment i es resoldrà amb criteris compositius 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) La coberta, serà preferiblement inclinada o de tipus seriat. c) Els materials de les cobertes inclinades 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 ò vermellosos admetent-se altres acabats que no es degradin i no siguin brillants.
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 4m2. e) Els materials, formes, colors i il·luminació del rètols no podran estar en disconformitat amb la qualitat ambiental de l'entorn.	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 4m2. e) Els materials, formes, colors i il·luminació del rètols no podran estar en disconformitat amb la qualitat ambiental de l'entorn.
11	Instal·lacions i serveis tècnics i ambientals.	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, 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, excepte quan, per la definició pròpia de l'estudi de detall, es consideri convenient que aquest projecte d'enllumenat s'inclogui en la fase de llicència. En aquest cas, la normativa de l'estudi de detall incorporarà aquesta precisió. 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.).

		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, 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.).
art. XXXX		Dels polígons d'actuació urbanística i sectors de pla de millora urbana vigents, tindran la consideració de transformació urbanística, i per tant estarà subjectes a la cessió corresponet d'aprofitament urbanístic: UA-R7 Molí de l'Amat UA-R8 Tints Alavedra UA-R10 Molí Xic PE-R1 Ca la Paula SR-22 Molí d'en Torrella UA-R25 Molí de les Tres Creus UA-R26 Miel Enrile
art. XXXX		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 d'ús.
art. XXXX		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
art. XXXX		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 a 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-R14 Fàbrica Qualitex UA-R16 Fàbrica TIMSA UA-R19 Fàbrica Castelló UA-R20 Vapor Buxó UA-R23b Polígon de Can Quadres PE-R2 Vapor de Can Quadres

art. XXXX		Es modifica el polígon d'actuació de la Fàbrica Qualitex, d'acord amb la fitxa que s'adjunta.

Normativa comparada de la Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2)

Normativa MPG-5

art. 44		Definició
		Comprèn aquells sòls destinats a ser ocupats per usos terciaris on hi ha edificacions existents d'interès patrimonial.
art. 45		**Volum màxim edificable**
	1	El volum màxim edificable serà la pròpia edificació d'interès patrimonial.
	2	Sempre que estigui justificat per la recuperació del bé patrimonial s'admetrà un increment de volum. S'avaluarà en cada cas que sigui compatible amb l'element catalogat.
art. 46		**Condicions de la parcel·la**
	1	La parcel·la mínima serà tot el sòl qualificat de zona terciària amb edificacions d'interès patrimonial provinent d'un polígon d'actuació.
	2	Les parcel·les resultants de les segregacions o divisions hauran de tenir a accés directe des dels vials públics.
art. 47		**Condicions d'ordenació de l'edificació**
	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.
	3	En el cas que l'edifici d'interès patrimonial no quedi inclòs dins el PEPPS, Pla Especial del Patrimoni de Sabadell, o s'exclogui es regularà segona la normativa de la indústria del Ripoll, clau 6-1.
	4	Seran d'aplicació obligatòria les mesures regulades en la transitòria de Protecció del Patrimoni Arquitectònic d'aquesta normativa.
art. 48		**Previsió de places d'aparcament**
		La ubicació de les places d'aparcament i espais lliures enjardinats es resoldran en cada cas en funció de la geometria dels sòls qualificats i l'element protegit.
art. 49		**Sòls lliures d'edificació**
	1	Els sòls lliures d'edificació són aquells espais situats dins de la parcel·la no ocupats per l'edificació.
	2	2. Els sòls lliures d'edificació es divideixen en dos tipus:
		a) 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).

Revisió

art. 44		Definició
		Comprèn aquells sòls destinats a ser ocupats per usos terciaris on hi ha edificacions existents d'interès patrimonial.
art. 45		**Sostre màxim edificable**
	1	El sostre màxim edificable serà la pròpia edificació d'interès patrimonial.
	2	Sempre que estigui justificat per la recuperació del bé patrimonial s'admetrà un increment de sostre. S'avaluarà en cada cas que sigui compatible amb l'element catalogat.
art. 46		**Condicions de la parcel·la**
	1	La parcel·la mínima serà tot el sòl qualificat de zona terciària amb edificacions d'interès patrimonial provinent d'un polígon d'actuació.
	2	Les parcel·les resultants de les segregacions o divisions hauran de tenir a accés directe des dels vials públics.
art. 47		**Condicions d'ordenació de l'edificació**
	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.
	~~3~~	~~En el cas que l'edifici d'interès patrimonial no quedi inclòs dins el PEPPS, Pla Especial del Patrimoni de Sabadell, o s'exclogui es regularà segona la normativa de la indústria del Ripoll, clau 6-1.~~
	~~4~~	~~Seran d'aplicació obligatòria les mesures regulades en la transitòria de Protecció del Patrimoni Arquitectònic d'aquesta normativa.~~
art. 48		**Previsió de places d'aparcament**
		La ubicació de les places d'aparcament i espais lliures enjardinats es resoldran en cada cas en funció de la geometria dels sòls qualificats i l'element protegit.
art. 49		**Sòls lliures d'edificació**
	1	Els sòls lliures d'edificació són aquells espais situats dins de la parcel·la no ocupats per l'edificació.
	2	2. Els sòls lliures d'edificació es divideixen en dos tipus:
		a) 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).

		b) 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.
art. 50		**Condicions dels sòls lliures d'edificació**
		Els sòls lliures de l'edificació seran tractats amb la vegetació pròpia del riu Ripoll, de manera que l'arbrat serà de ribera (pollancres, 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.
art. 51		**Condicions d'ús**
	1	Usos dominants: Oficines i serveis Restauració
	2	Usos compatibles: Indústria agrupada Indústria urbana Tecnològic Hoteler Educatiu Esportiu Cultural Associatiu Serveis urbans Ús 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 activitat integrada a l'activitat principal.

		b) 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.
art. 50		**Condicions dels sòls lliures d'edificació**
		Els sòls lliures de l'edificació seran tractats amb la vegetació pròpia del riu Ripoll, de manera que l'arbrat serà de ribera (pollancres, 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.
art. 51		**Condicions d'ús**
	1	Usos dominants: Oficines i serveis Restauració
	2	Usos compatibles: Indústria agrupada Indústria urbana Tecnològic Hoteler Educatiu Esportiu Cultural Associatiu Serveis urbans Sanitari-assitencial (sense internament) Religiós Recreatiu d'oci Ús 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 activitat integrada a l'activitat principal.

Sabadell, a data de la signatura electrònica

ANNA BALLBÈ AMBRÒS, arquitecte
Secció de Planejament urbanístic

ANTONI ABELLÁN LOPEZ , advocat
Secció de Planejament urbanístic

4 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Àmbit

Terme municipal

DOCUMENT DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Modificació puntual del PGMOS per la simplificació i millorament de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al riu Ripoll

Situació i àmbit

Data : juny de 2022

Expedient : EP Ripoll

Secció de planejament urbanístic

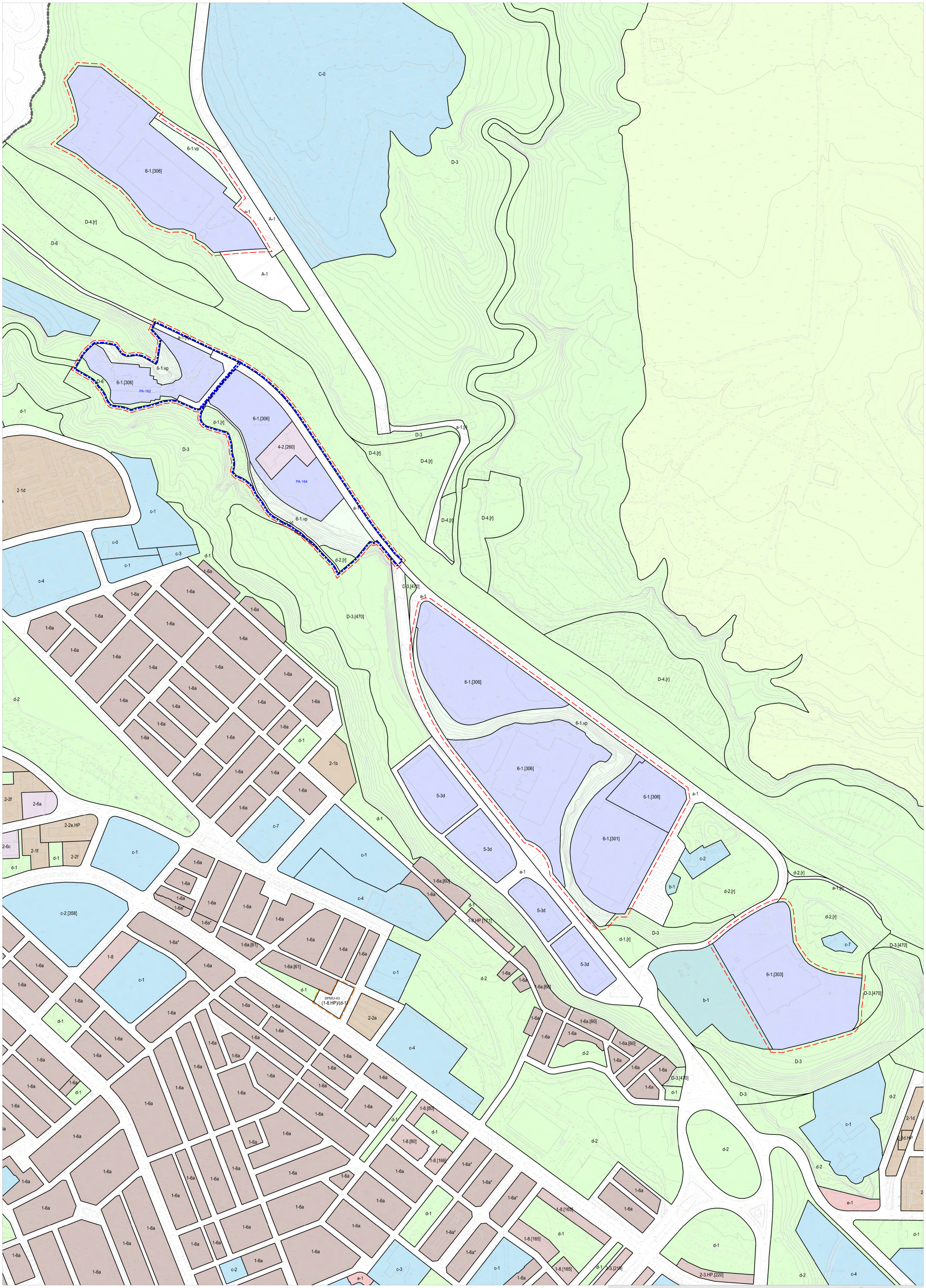
Anna Balbé Ambrós, arquitecta
Antoni Abellan López, advocat

Escala : 1/15.000

0 5

Ajuntament de Sabadell

i-1



DOCUMENT DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Modificació puntual del PGMOS per la simplificació i millorament de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al riu Ripoll

Planejament vigent

Data : juny de 2022
Expedient : EP Ripoll

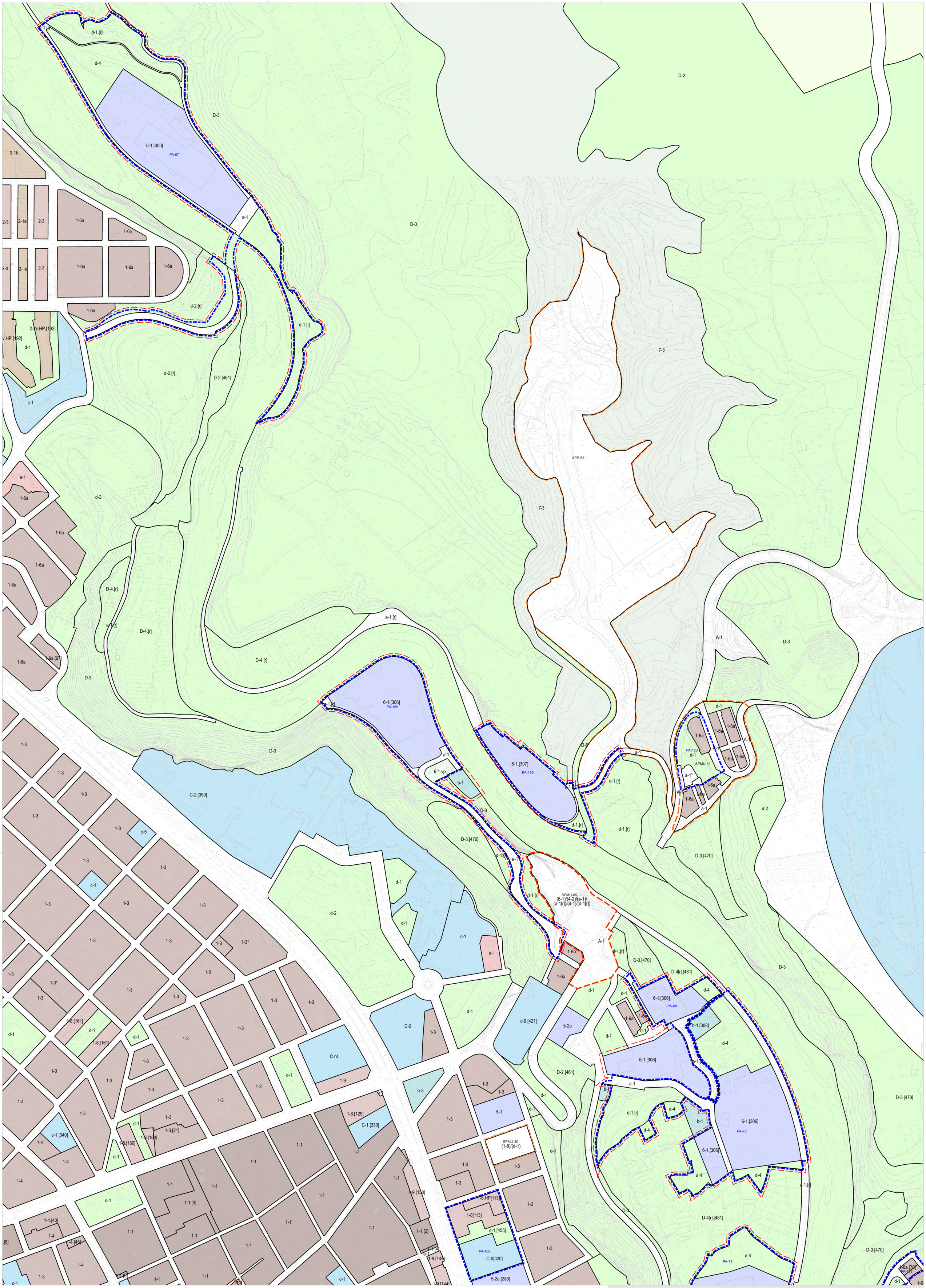
Secció de planejament urbanístic

Anna Balbé Ambrós, arquitecta
Antoni Abellan López, advocat

Escala : 1/2.500

Ajuntament de Sabadell

i-2a



Àmbit

Terme municipal

Polígon d'actuació urbanística

Sector de pla de millora urbana

DOCUMENT DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Modificació puntual del PGMOS per la simplificació i millorament de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al riu Ripoll

Planejament vigent

Data : juny de 2022

Expedient : EP Ripoll

Secció de planejament urbanístic

Anna Balbé Ambrós, arquitecta

Antoni Abellan López, advocat

Escala : 1/2.500

0 2.5

Ajuntament de Sabadell

i-2b

Àmbit

Terme municipal

Polígon d'actuació urbanística

Sector de pla de millora urbana

DOCUMENT DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Modificació puntual del PGMOS per la simplificació i millorament de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al riu Ripoll

Planejament vigent

Data : juny de 2022

Expedient : EP Ripoll

Secció de planejament urbanístic

Anna Ballbé Ambrós, arquitecta

Antoni Abellan López, advocat

Ajuntament de Sabadell

Escala : 1/2.500

0 2.5

i-2c

Àmbit

Terme municipal

Polígon d'actuació urbanística

Sector de pla de millora urbana

DOCUMENT DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Modificació puntual del PGMOS per la simplificació i millorament de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al riu Ripoll

Planejament proposat

Data : juny de 2022

Expedient : EP Ripoll

Secció de planejament urbanístic

Anna Balbé Ambrós, arquitecta
Antoni Abellan López, advocat

Escala : 1/2.500

0 2.5

Ajuntament de Sabadell

o-1a

Àmbit

Terme municipal

Polígon d'actuació urbanística

Sector de pla de millora urbana

DOCUMENT DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Modificació puntual del PGMOS per la simplificació i millorament de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al riu Ripoll

Planjament proposat

Data : juny de 2022

Expedient : EP Ripoll

Secció de planejament urbanístic

Anna Balbé Ambrós, arquitecta

Antoni Abellan López, advocat

Ajuntament de Sabadell

Escala : 1/2.500

0 2.5

o-1b

Àmbit

Terme municipal

Polígon d'actuació urbanística

Sector de pla de millora urbana

DOCUMENT DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Modificació puntual del PGMOS per la simplificació i millorament de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al riu Ripoll

Planejament proposat

Data : juny de 2022

Expedient : EP Ripoll

Secció de planejament urbanístic

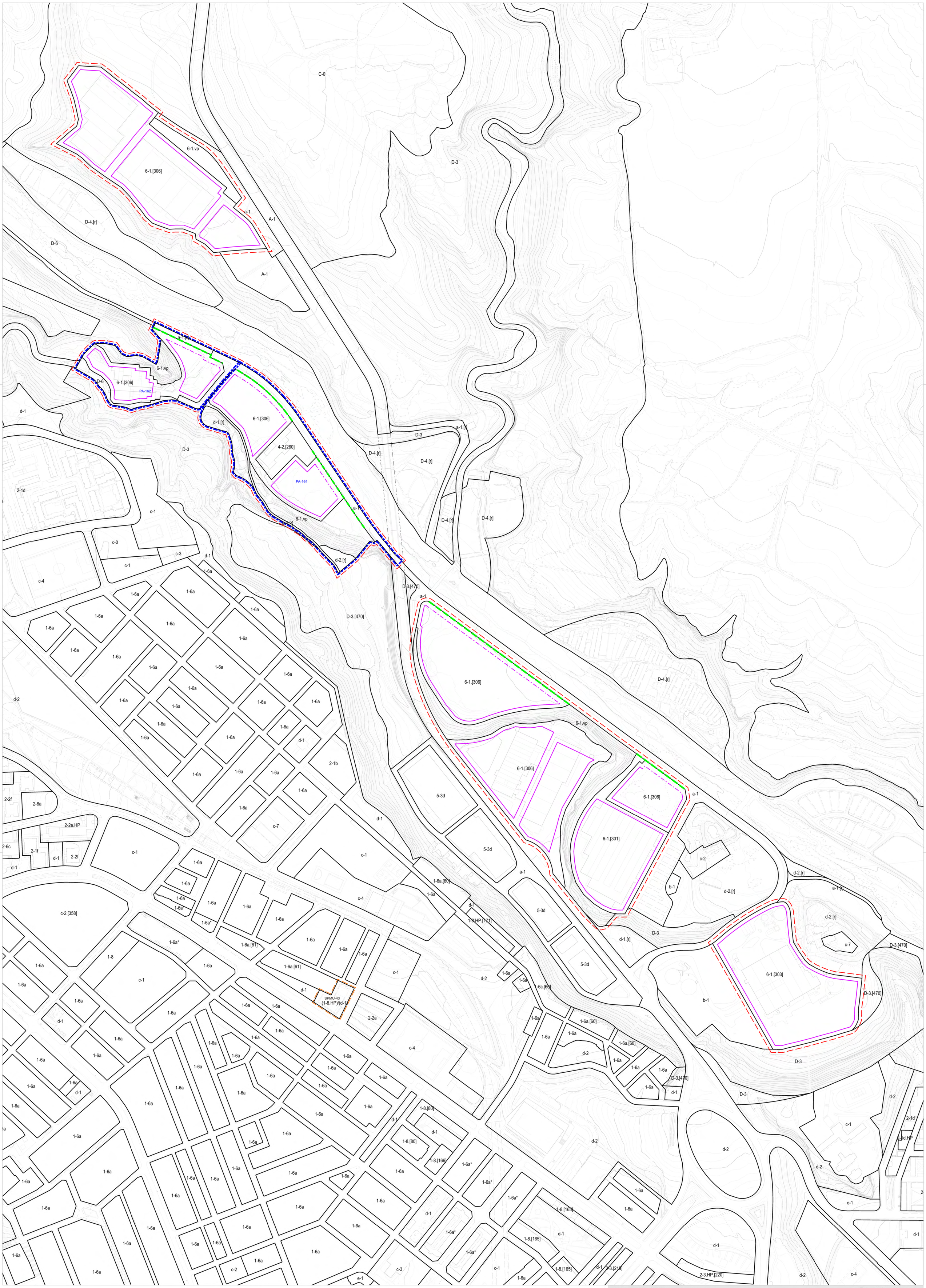
Anna Ballbé Ambrós, arquitecta

Antoni Abellan López, advocat

Ajuntament de Sabadell

Escala : 1/2.500

o-1c



Àmbit

Terme municipal

Façana límit al riu Ripoll

Gàlib màxim

Gàlib màxim a la façana del riu Ripoll, variable en funció de l'altura de les edificacions

DOCUMENT DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Modificació puntual del PGMOS per la simplificació i millorament de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al riu Ripoll

Planejament proposat

Condicions d'edificació

Data : juny de 2022

Expedient : EP Ripoll

Secció de planejament urbanístic

Anna Balbé Ambrós, arquitecta
Antoni Abellan López, advocat

Escala : 1/2.500

Ajuntament de Sabadell

o-2a

Àmbit

Terme municipal

Façana límit al riu Ripoll

Gàlib màxim

Gàlib màxim a la façana del riu Ripoll, variable en funció de l'altura de les edificacions

DOCUMENT DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Modificació puntual del PGMOS per la simplificació i millorament de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al riu Ripoll

Planjament proposat

Condicions d'edificació

Data : juny de 2022

Expedient : EP Ripoll

Secció de planejament urbanístic

Anna Balbé Ambrós, arquitecta

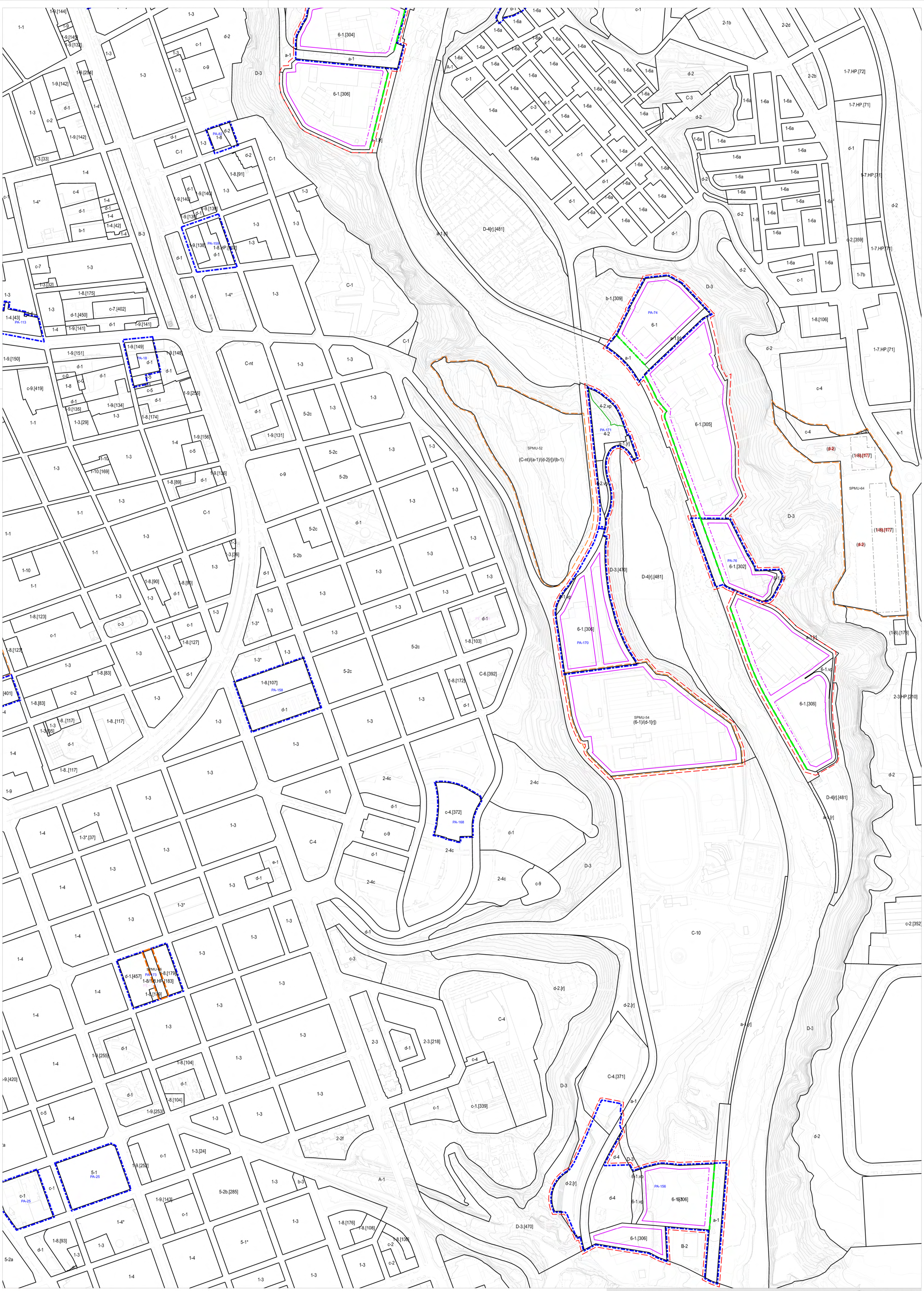
Antoni Abellan López, advocat

Escala : 1/2.500

0 2.5

Ajuntament de Sabadell

o-2b



Àmbit

Terme municipal

Façana límit al riu Ripoll

Gàlib màxim

Gàlib màxim a la façana del riu Ripoll, variable en funció de l'altura de les edificacions

DOCUMENT DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Modificació puntual del PGMOS per la simplificació i millorament de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al riu Ripoll

Planejament proposat

Condicions d'edificació

Data : juny de 2022

Expedient : EP Ripoll

Secció de planejament urbanístic

Anna Balbé Ambrós, arquitecta

Antoni Abellan López, advocat

Ajuntament de Sabadell

Escala : 1/2.500

0 2.5

o-2c