

CU: 35
Expedient:2018 / 065402 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 18 de desembre de 2018, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

La Modificació Puntual número 21 del POUM referent al PAU 5.05 "La Granja", promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Ripoll té per objecte millorar la viabilitat del PAU 5.05 "La Granja" i qualificar adequadament la peça on s'ubica l'estació transformadora.

Àmbit d'actuació

Coincideix amb l'àmbit del polígon d'actuació PA 2.05 "La Granja", de 2.517 m² de superfície.

Està situat al sud-est del nucli urbà, entre la carretera d'Olot i el carrer Fontalba, concretament a l'accés superior al barri de Vista Alegre, presenta notables pendents en sentit nord-oest / sud-est. Es torba sense edificació, excepte pel que fa a una estació transformadora situada a l'extrem nord-oest.

Tramitació municipal

Aprovació inicial:	Ple	27-12-2017
Informació pública:	DOGC núm. 7537	17-01-2018
	BOP núm.11	16-01-2018
	Diari de Girona	10-01-2018
	WEB i tauler d'anuncis	Sí
Aprovació provisional:	Ple	30-08-2018

Segons documentació tramesa, durant el període d'exposició pública no s'han presentat al·legacions.

Informes

-Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental. Informe emès en data 2 de febrer de 2018, amb la conclusió que la modificació no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental i que, des de l'òptica estrictament ambiental, no s'efectuen consideracions addicionals i la Modificació pot prosseguir la seva tramitació urbanística.

-Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat. Informe emès en data 16 de juliol de 2018, amb la conclusió que res no s'oposa a l'aprovació de la Modificació puntual i la indicació del règim d'autoritzacions en cas de realitzar d'obres o actuacions.



Doc.original signat per:
CPISR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 16/01/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0E6GKZL4MSEDGKFGJIIF662UYJUMJKPK

Data creació còpia:
16/01/2019
Data caducitat còpia:
16/01/2022
Pàgina 1 de 6

- Departament d'Empresa i Coneixement. Informe emès en data 9 de febrer de 2018 amb caràcter favorable i diverses indicacions relatives a accidents greus.

Planejament vigent

PLANEJAMENT TERRITORIAL

Pla territorial de les Comarques Gironines (PTPCG), aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC en data 15 d'octubre de 2010.

Dins el sistema d'assentament l'àmbit té la categoria de nuclis històrics i les seves extensions. Ripoll té una estratègia de desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal.

La variant Est de Ripoll (C-17) prevista en el PTPCG discorre a l'est de l'àmbit, a una distància tal que no l'afecta la traça ni les franges de protecció. Aquesta traça es va incorporar al POUM en el marc de la MPOUM23 de Ripoll, que va ser aprovada definitivament en la CTUG de 13 de novembre de 2018.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Ripoll, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 9 d'abril de 2008, publicat al DOGC número 5181 de 25 de juliol de 2008.

El POUM defineix i regula el polígon d'actuació PA 2.05 "La Granja", amb les determinacions següents:

PA 2.05 "La Granja"		
Tipus de sòl		
Objectius	-Canviar l'ús de part dels terrenys qualificats com a sistema d'equipaments, situats entre el c Fontalba i la ctra de Vallfogona del Ripollès -Cedir els terrenys qualificats com a sistema d'espais lliures situats a l'est de la parcel·la d'aprofitament privat -Cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit	
Superfície total	2.517 m²	100,00%
Sòl públic	1.810 m²	71,91%
S espais lliures, clau 3.2	1.810 m ²	71,91%
S viari	---	---
S equipaments instal tècniques	---	---
Sòl privat	707 m²	28,09%
Zona edificació aïllada unifamiliar d'intensitat 3, clau 9.3	707 m ²	28,09%
Edificabilitat màxima	0,985 m ² st/m ² sòl	
Sostre màxim	248 m ² st	
Densitat d'habitatges	3,973 hab/ha	
Núm màxim d'habitatges	1 habitatge	



Doc. original signat per:
 CPISR-1 C Sonia Bofarull
 Serrat 16/01/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0E6GKZL4MSEDGKFGJIIF662UYJUMJKPK

Data creació còpia:
 16/01/2019
 Data caducitat còpia:
 16/01/2022
 Pàgina 2 de 6

HPO	---
Cessió 10% aprofit urbanístic	25 m ² st
Condicions d'edificació i usos	Les corresponents a la qualificació urbanística
Altres condicions	Urbanització de la zona verda a càrrec de l'Ajuntament
Sistema d'actuació	Reparcel·lació modalitat compensació bàsica

Els paràmetres bàsics de la zona d'edificació aïllada unifamiliar d'intensitat 3, clau 9.3 són els següents:

Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'intensitat 3, clau 9.3	
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Parcel·la mínima	600 m ²
Front mínim de parcel·la	20 m
Ocupació màxima	30%
Edificabilitat màxima	0,35 m st/m ² sòl
Alçada màxima / núm màxim de plantes	6,50 m / PB+1P
Separacions mínimes: front/fons/laterals/altres edificacions	(metres) 3 / 5 / 3 / 6
Densitat màxima d'habitatges per parcel·la	1 habitatge
Condicions d'ús	-Dominant: habitatge unifamiliar -Compatibles: residencial, hotelier, comerç petit, oficines i serveis, restauració, educatiu, sanitari, assistencial, cultural, associatiu, religió -Incompatibles: la resta

Descripció de la proposta

En el document s'explica que el PGOU de 1984, anterior al POUM, l'àmbit del polígon d'actuació tenia dues qualificacions: sistema d'espais lliures i sistema d'equipaments. La creació del PA 2.05 va suposar canviar el sistema d'equipaments per sòl amb aprofitament, a canvi d'incrementar considerablement la superfície del sistema d'espais lliures.

D'altra banda, s'exposa que la peça qualificada amb la clau 9.3 presenta les circumstàncies negatives següents:

- **Estat actual:** En ella s'hi ubica una estació transformadora que manté la clau 9.3 que perjudica la futura edificació atès que aquesta clau fixa una separació mínima entre edificacions de 6 m. Cal canviar la seva qualificació a sistema.
 - **Proposta:** canviar la qualificació de l'estació transformadora, passant a sistema d'infraestructures dels serveis urbanístics, instal·lacions d'electricitat, clau 5.2
- **Estat actual:** L'afectació per la línia de servitud de la carretera N-260a es concreta en una línia situada a 14 m de l'eix de la carretera, la qual cosa afecta gairebé la meitat de la parcel·la.
 - **Proposta:** Canviar la situació de la peça qualificada amb la clau 9.3, allunyant-la al màxim de la carretera i per tant minimitzant l'afectació de la línia d'edificació.



D'aquesta manera, la separació a fons de parcel·la, de 5 m, coincidirà amb la línia d'afectació.

- 3.
- **Estat actual:** La parcel·la està ubicada a la part de més pendent del polígon d'actuació, amb una diferència de cota en el lloc més desfavorable de l'ordre dels 14 m, la qual cosa suposa una reducció de l'ocupació d'un 1/3, així com un tractament a base de terrasses, atès que el PGOU no permet murs de més d'1,60 m d'alçària.
 - Proposta:** El desplaçament de la peça d'aprofitament privat suposa una millora en respecte a les condicions topogràfiques.

La voluntat de la proposta és d'una banda corregir la qualificació urbanística dels terrenys ocupats per l'estació transformadora i de l'altra redefinir la ubicació de la parcel·la d'aprofitament privat per tal que el seu desenvolupament resulti més viable. La proposta comportarà un increment de sòl públic, en detriment del sòl privat, i el manteniment de la densitat d'habitatges i de la cessió del percentatge d'aprofitament.

El quadre comparatiu és el següent:

	POUM VIGENT	PROPOSTA	COMPARACIÓ
Superfície total	2.517 m² 100,00%	2.517 m² 100,00%	=
Sòl públic	1.810 m² 71,91%	1.841 m² 73,14%	+31 m² +1,23%
S espais lliures, clau 3.2	1.810 m ² 71,91%	1.810 m ² 71,91%	=
S viari	---	---	=
S equipaments instal tècniques	---	31 m ² +1,23%	+31 m ² +1,23%
Sòl privat	707 m² 28,09%	676 m² 26,85%	-31 m² -1,23%
Zona edificació aïllada unifam d'intensitat 3, clau 9.3	707 m ² 28,09%	676 m ² 26,85%	-31 m ² -1,23%
Edificabilitat màxima	0,985 m²st/m² sòl	0,942 m²st/m² sòl	-43 m²st/m² sòl
Sostre màxim	248 m²st	237 m²st	-11 m²st
Densitat d'habitatges	3,973 hab/ha	3,973 hab/ha	=
Núm màxim d'habitatges	1 habitatge	1 habitatge	=
HPO	---	---	=
Cessió 10% aprofit urbanístic	25 m²st	25 m²st	=

Normativa urbanística

L'apartat de normativa urbanística comprèn la fitxa del PAU 5.05 "La Granja", modificada.

Valoració de l'expedient

VALORACIÓ TERRITORIAL

La present modificació s'adequa a les previsions del PTPCG.



Doc. original signat per:
CPISR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 16/01/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0E6GKZL4MSEDGKFGJIIF662UYJUMJKPK

Data creació còpia:
16/01/2019
Data caducitat còpia:
16/01/2022
Pàgina 4 de 6

VALORACIÓ URBANÍSTICA

La proposta de corregir la qualificació urbanística dels terrenys ocupats per l'estació transformadora i de l'altra redefinir la ubicació de la parcel·la d'aprofitament privat per tal que el seu desenvolupament resulti més viable es valora positivament, atès que en ella es justifica la concurrència entre interessos públics i privats: comporta un increment de sòl públic, amb detriment del sòl privat, i el manteniment de la densitat d'habitatges i de la cessió del percentatge d'aprofitament.

Pel que fa a la proposta d'ordenació, suposa un ajust del sistema d'espais lliures previst pel POUM, atès que no es produeix cap canvi de localització, de conformitat amb l'apartat 5 de l'article 98 del TRLU, per tant, no s'ha de sotmetre a l'especial tramitació prevista a l'apartat 2 del mateix article.

Des del punt de vista quantitatiu, es manté la superfície així qualificada.
Des del punt de vista qualitatiu, la nova configuració de la peça destinada a espais lliures, sense perdre les dimensions bàsiques que li atorga el POUM vigent, presenta algunes novetats: ressegueix en tot l'àmbit la traça de la carretera d'Olot a la part de menys pendent del terreny; així mateix, ressegueix el límit oest de la parcel·la d'aprofitament privat fins al carrer de Fontalba, i en aquesta part, envolta en bona part la peça destinada a serveis tècnics, la qual cosa pot permetre la millor inserció de l'estació transformadora en l'entorn. És per tot això que es pot considerar que, des del punt de vista funcional, es produeix una millora de les seves condicions.

VALORACIÓ EN RELACIÓ AMB EL PAISATGE

Tenint en compte que la proposta no suposa cap increment d'aprofitament ni cap canvi en les condicions de la zona clau 9.3, i tenint en compte la valoració urbanística respecte a l'ajust del sistema d'espais lliures, es pot considerar que la proposta no produirà efectes negatius no previstos en el paisatge urbà en què es troba, sinó que al contrari, la inserció de la futura edificació residencial en un terreny de menys pendent facilitarà la seva adequació a l'entorn.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març) i la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.



Doc. original signat per:
CPISR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 16/01/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0E6GKZL4MSEDGKFGJIIF662UYJUMJKPK

Data creació còpia:
16/01/2019
Data caducitat còpia:
16/01/2022
Pàgina 5 de 6

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament la Modificació Puntual número 21 del POUM referent al PAU 5.05 "La Granja", promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Ripoll.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT



Doc.original signat per:
CPISR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 16/01/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat
d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0E6GKZL4MSEDGKFGJIIF662UYJUMJKPK

Data creació còpia:
16/01/2019
Data caducitat còpia:
16/01/2022
Pàgina 6 de 6