

CU: 22  
Expedient:2020 / 071604 / G

**La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 7 de juny de 2021, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:**

### Objecte

La Modificació puntual núm. 27 correcció d'errades pel reconeixement d'una edificació consolidada en el polígon industrial Rocafiguera, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Ripoll, té per objecte reconèixer el conjunt edificat conformat per una nau industrial i uns edificis destinats a habitatge plurifamiliar i garatges que es van implantar legalment i que no estan reconeguts en el POUM vigent.

### Àmbit d'actuació

L'àmbit de l'actuació comprèn la totalitat del sector que actualment delimita el conjunt del polígon industrial originari de Rocafiguera, de 58.136,00 m<sup>2</sup> de superfície. Està situat a la part nord-oest del municipi de Ripoll i comprèn els terrenys situats entre la carretera N-260 en direcció a Puigcerdà i els primers vessants de muntanya de la riba esquerra de la vall del riu Freser. Té forma de corba allargada i un important desnivell topogràfic que es resol mitjançant dues feixes paral·leles a la carretera, separades longitudinalment a nivell mig per la sèquia Molinar o canal de Santa Maria: un primer nivell a peu de carretera i un nivell superior delimitat al nord pel camí ral de Ripoll a Campdevàrol.

La parcel·la industrial on es centra la modificació proposada està situada a l'extrem est del sector industrial "Rocafiguera", té una superfície de 9.103,40 m<sup>2</sup> i està ocupada pels edificis següents:

- A la part oest:

- Un edifici amb un perímetre regulador de 81 m x 40 m (3.240 m<sup>2</sup> d'ocupació en planta), conformat per les 4 primeres naus industrials alineades al vial de servei paral·lel a la carretera N-260. Es va edificar entre els anys 1997 i 1998 amb llicència municipal d'obres. Està dividit en propietat horitzontal i acull diverses activitats legalment implantades. El seu perímetre regulador està assenyalat als plànols d'ordenació del POUM.

- A la part est:

- Una nau industrial amb una ocupació de 1.049,30 m<sup>2</sup> i un sostre de 1.422 m<sup>2</sup>st. Està alineada amb les anteriors naus i es va construir amb llicència municipal de l'any 1979. Està segregat en dues parcel·les de diferent titularitat i disposa de llicències ambientals per a les activitats que s'hi desenvolupen.

- Un edifici plurifamiliar de PB+3P, de 170 m<sup>2</sup> d'ocupació i 580 m<sup>2</sup>st; comprèn 8 habitatges i 4 garatges. Es va construir amb llicència municipal de l'any 1969 i està dividit en propietat horitzontal. Està situat al peu del talús que delimita el sòl urbà i el



Doc. original signat per:  
Sonia Bofarull Serrat  
15/06/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0A7Y3HB0BSMR7J8YUUUA3ZQBDFUN7BVG

Data creació còpia:  
15/06/2021 11:38:51

Data caducitat còpia:  
15/06/2024 00:00:00

no urbanitzable, el qual correspon a sistemes cedits, actualment de titularitat municipal.

- Un edifici de PB, de 144 m<sup>2</sup> d'ocupació i 118 m<sup>2</sup>st; està destinat a 5 garatges. Es va construir amb llicència municipal de l'any 1969 i està dividit en propietat horitzontal. Està situat igualment al peu del talús esmentat.

Els perímetres reguladors de les edificacions de la part est de l'àmbit no estan assenyalats als plànols d'ordenació del POUM, tot i ser presents a la base cartogràfica. El vial d'accés previst tampoc està delimitat i correspon a un camí que no ha estat urbanitzat.

### Planejament vigent

#### PLANEJAMENT TERRITORIAL

Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament per acord de Govern GOV/157/2010 en data 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC en data 15 d'octubre de 2010.

Dins el sistema d'assentaments, tipologies de teixits, l'àmbit te la categoria d'àrea especialitzada d'ús industrial i/o logístic.

#### PLANEJAMENT URBANÍSTIC

- Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Ripoll, aprovat definitivament en data 9 d'abril de 2008 i publicat al DOGC en data 25 de juliol de 2008.

L'àmbit està classificat com a sòl urbà consolidat.

El sòl d'aprofitament privat està qualificat com a zona industrial segons perímetres reguladors, clau 14, regulada als articles 260 a 267 de les normes urbanístiques del POUM. Els paràmetres bàsics són:

Definició i condicions d'ordenació	Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions agrupades entre mitgeres, alineats o no a la via pública, formant barres, segons perímetres grafiats als plànols d'alineacions de l'edificació
Superfície mín parcel·la	800 m <sup>2</sup>
Font mín de parcel·la	15 m
Ocupació	Determinada per les alineacions de l'edificació grafiades en els plànols
Edificabilitat	El sostre màxim edificable dins la parcel·la no ultrapassarà en cap cas el que correspon a la superfície ocupable de la parcel·la més un 15% sobre aquella superfície
Alçada màxima	9 m
Densitat	Un únic establiment per parcel·la mínima

També cal tenir en compte la regulació de la zona edificació aïllada plurifamiliar amb volumetria consolidada, clau 10.2, amb els paràmetres bàsics següents:



Definició	Correspon a aquelles illes o parcel·les on les edificacions destinades en general a usos residencials formen part d'un conjunt ordenat segons el tipus d'ordenació aïllada i construït seguint una concepció unitària del conjunt de l'actuació. També comprèn aquelles edificacions, ordenades segons la tipologia aïllada, que formant part o no d'un conjunt unitari, estan compreses en el Catàleg de béns protegits del POUM. Per les anteriors circumstàncies, els edificis compresos dins aquesta zona no poden ser objecte d'augment de la volumetria existent
Condicions d'ordenació	Es corresponen amb les de l'edificació existent. Aquestes condicions exhaureixen l'ocupació, el sostre edificable, l'alçada i també el nombre màxim d'habitatges permesos, si aquest ultrapassa la proporció d'1 hab/100 m <sup>2</sup> de sup útil. Les edificacions no catalogades podran ser objecte d'enderroc i reconstrucció dins l'àmbit de la unitat de la zona, respectant les condicions establertes i les de separació d'eles edificacions respecte als espais públics, quan ho determinin els plànols d'alineacions
Condicions d'ús	A més dels usos per als quals van ser construïdes, s'hi admeten els de la zona edificació aïllada plurifamiliar 1 amb les limitacions de densitat fixades a l'apartat anterior

#### Tramitació municipal

Aprovació inicial:	ple	28-04-2020
Informació pública:	BOP núm. 95	18-05-2020
	DOGC núm. 8134	15-05-2020
	Diari de Girona	13-05-2020
	WEB i tauler d'anuncis	Sí
Aprovació provisional:	ple	23-02-2021

Segons la documentació aportada, durant el termini d'exposició pública no s'ha presentat cap al·legació.

#### Informes

Unidad de carreteras en Girona, Ministerio de Transportes, Movilidad i Agenda urbana. Informe emès en data 9 de juny de 2020 amb caràcter favorable i les prescripcions relatives als aspectes següents: marc normatiu en matèria de carreteres estatals, activitats a desenvolupar a l'entorn de les carreteres estatals, edificacions existents situades davant de la línia límit d'edificació, xarxa d'il·luminació pública, impacte acústic.

Agència Catalana de l'Aigua. Informe emès en data 31 d'agost de 2020 amb caràcter favorable sense prescripcions.



Departament d'Empresa i Coneixement. Secció de Seguretat Industrial, Automòbils i Metrologia. En data 19 de maig de 2020 es comunica que, d'acord amb l'article 11 de la Llei 9/2014, de 31 de juliol, de la seguretat industrial dels establiments, les instal·lacions i els productes, no correspon emetre informe de la MPOUM 27 de Ripoll.

L'informe sol·licitat a l'Agència de l'Habitatge no consta com a emès.

### Descripció de la proposta

En el document s'exposa que els terrenys del Pla parcial Rocafiguera provenen de l'antiga fàbrica Paperera Riera, implantada a mitjans del segle XX. L'evolució del procés urbanístic es va iniciar amb el PGOU de Ripoll de 1963, es va desenvolupar amb el Pla parcial de Rocafiguera de 1978 i es va reconèixer pel PGOU de 1984, a partir del qual es va desenvolupar la totalitat d'aquest sòl industrial.

A partir del PERI Paperera Riera de l'any 1996, i de la seva modificació de l'any 2004, es va establir una nova ordenació d'aquest àmbit, amb la proposta de desenvolupar-lo i urbanitzar-lo per fases, la qual cosa va suposar un complex procés de consolidació que es va allargar fins l'any 2013.

En les darreres fases de la urbanització, una part de l'àmbit original va quedar exclòs del conjunt del polígon de Rocafiguera, sense que fos reconeguda la consolidació assolida com a sòl industrial, tal com s'havia recollit en el PGOU de 1984.

El POUM vigent va ordenar novament la totalitat dels terrenys industrials originaris de la Paperera Riera, consolidats pel PGOU de 1984, però només va reconèixer l'edificació consolidada per la parcel·lació i urbanització provinents de l'àmbit dels PERI de l'any 1996 i de la modificació del PERI de l'any 2004.

Com a conseqüència d'aquest fet, l'àmplia parcel·la situada a l'extrem est del conjunt de Rocafiguera va ser qualificada com a sòl industrial, però només pel que fa al perímetre ocupat per l'edifici conformat per les 4 primeres naus industrials alineades a la carretera, deixant en situació de disconformitat, dins un sòl industrial lliure d'edificació, les construccions i els usos corresponents a la nau industrial situada a l'est d'aquestes, així com l'edifici d'habitatges i els garatges situats en segon terme.

Aquest fet no va ser objecte de recurs en el seu moment, però ara els seus propietaris i titulars han efectuat la denúncia de la situació i les seves conseqüències, per la qual cosa l'ajuntament considera justificada la present modificació.

La proposta es concreta en els termes següents:

#### 1 Reconeixement de l'edificació industrial

Pel que fa a la nau industrial, es proposa reconèixer el seu volum consolidat en base al criteri adoptat pel POUM respecte a la totalitat de la volumetria edificada existent al polígon de Rocafiguera en el moment de la seva tramitació. Segons s'explica en el document, les densitats d'edificació provinents dels planejaments anteriors justifiquen la capacitat de computar aquesta edificació legalment implantada l'any 1979, tant pel que fa a la seva volumetria com pel que fa al sostre edificat, en el mateix sentit amb què es va fer per a la resta del conjunt d'edificis industrials.



En aquest sentit, s'analitzen els paràmetres resultants dels diferents documents tramitats, i es justifica d'una banda el compliment dels estàndards del planejament anterior i de les normes urbanístiques vigents pel que fa al còmput de l'edificabilitat de l'ús industrial, i de l'altra el fet que no era voluntat del POUM excloure de la seva regulació l'edifici industrial legalment implantat, sinó que el POUM, reduint l'edificabilitat del sector, formalitzava la intenció de mantenir les edificacions existents, sense preveure noves construccions, amb el criteri de no preveure ni creixement del sector ni increment del sostre fixat. A l'hora, es considera que aquesta exclusió és incoherent amb els criteris adoptats pel mateix POUM en situacions i models similars i concretament, a la resta del mateix polígon.

Es proposa el ple reconeixement de l'edifici de 1.422 m<sup>2</sup>st, sense necessitat de modificar els paràmetres que regulen l'edificació de la zona industrial segons perímetres reguladors, clau 14 del POUM.

Polígon Rocafiguera Zona clau 14		
	Extensió 58.136,00 m <sup>2</sup>	
Edificabilitat	Ocupació segons perímetres reguladors	Edificabilitat 1,15 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Indústria	17.066,00 m <sup>2</sup> +1.049,30 m <sup>2</sup> <b>18.115,30 m<sup>2</sup></b>	19.625,90 m <sup>2</sup> st +1.206,70 m <sup>2</sup> st <b>20.832,60 m<sup>2</sup>st</b>
<b>Total sostre màxim previst pel POUM</b>		<b>20.832,60 m<sup>2</sup>st</b>
Sostre edificat al polígon (2007)		20.228,00 m <sup>2</sup> st
Fase 1		12.868,00 m <sup>2</sup> st
Fase 2		7.360,00 m <sup>2</sup> st
Increment de sostre industrial reconegut		1.422,00 m <sup>2</sup> st
<b>Total sostre edificat</b>		<b>21.650,00 m<sup>2</sup>st</b>

## 2 Reconeixement del conjunt residencial

En relació amb el conjunt de l'edificació i l'ús residencial, es proposa adoptar el criteri d'ordenació que el POUM preveu per a situacions similars en relació amb les edificacions residencials existents en altres àmbits provinents d'assentaments o colònies industrials històriques, allunyades del nucli urbà, on en moltes d'elles encara es desenvolupa activitat. Es preveu reconèixer l'edificació existent legalment implantada l'any 1969 i els espais lliures i els accessos consolidats i urbanitzats que l'envolten com a sistemes urbanístics, sense alterar el règim de propietat de les diverses finques.

En el document es justifica, en termes similars al reconeixement de l'edificació industrial, que no era voluntat del POUM excloure de la seva regulació el conjunt residencial legalment implantat, sinó que el POUM, reduint l'edificabilitat del sector, formalitzava la intenció de mantenir les edificacions existents, sense preveure noves construccions, i que l'exclusió d'aquestes edificacions legalment implantades i ocupades és incoherent amb els criteris adoptats pel mateix POUM en situacions i models similars.



Es proposa reconèixer l'edificació residencial mitjançant la qualificació com a zona edificació aïllada plurifamiliar amb volumetria consolidada, clau 10.2, tal com es preveu a la resta de colònies industrials, així com la qualificació com a sistemes urbanístics de comunicacions i sistema d'espais lliures, de les parts destinades a accessos i zones verdes que actualment ja són de titularitat pública.

Colònia Paperera Riera- Rocafiguera		
	Àmbit 58.136,00 m <sup>2</sup>	
Sòl privat	Superfície	Percentatge
Industrial	29.119,09 m <sup>2</sup>	50,08%
Residencial	314,00 m <sup>2</sup>	0,54%
<b>TOTAL Sòl privat</b>	<b>29.433,09 m<sup>2</sup></b>	<b>50,62%</b>
Sòl públic	Superfície	Percentatge
S espais lliures	15.101,13 m <sup>2</sup>	25,98%
S comunicacions	13.601,78 m <sup>2</sup>	23,39%
<b>TOTAL Sòl públic</b>	<b>28.702,91 m<sup>2</sup></b>	<b>49,37%</b>

La part de sòl actualment qualificat com a zona indústria segons perímetres reguladors, clau 14, que ara canvia la qualificació a zona aïllada plurifamiliar amb volumetria consolidada, clau 10.2, amb un total de 314 m<sup>2</sup>, correspon estrictament a les finques que consten al registre del cadastre i per tant, s'ajusta a l'ocupació de l'edificació de titularitat privada en règim de divisió horitzontal.

La part de sòl actualment qualificat com a zona indústria segons perímetres reguladors, clau 14, que ara canvia la qualificació a sistema de comunicacions, vialitat, clau 2.1.1 i a sistema d'espais lliures de protecció i servitud, clau 3.3, correspon al sòl que consta al registre del cadastre com a sòl no adscrit a cap titular privat, i estrictament al sòl actualment urbanitzat i destinat a accessos al voltant de l'edificació residencial i als garatges.

La disminució d'aquesta porció de sòl industrial no ha de representar cap condicionant respecte al reconeixement del sostre edificat de la nau existent, tal com s'ha justificat a l'apartat anterior.

Pel que fa als sistemes, que tal com s'ha esmentat, ja són de titularitat municipal, la vialitat s'incrementa amb 614,58 m<sup>2</sup>, en detriment de sòl industrial a la zona que envolta la nau i l'edifici residencial, i la zona verda s'incrementa en 1.137,73 m<sup>2</sup> provinents de la franja de vialitat prevista inicialment pel POUM al límit est de l'àmbit i configurada en marges i talussos disposats entre el camí i els espais de l'entorn del sòl residencial.

El quadre resum de la proposta és el següent:

	POUM 2007 vigent		Proposta de modificació	
	Sostre m <sup>2</sup> st	Superfície m <sup>2</sup>	Sostre m <sup>2</sup> st	Superfície m <sup>2</sup>
<b>Sòl privat</b>	<b>19.625,90</b>	<b>29.956,24</b>	<b>22.356,00</b>	<b>29.433,09</b>
Zona 14.1	19.625,90	29.956,00	21.650,00	29.119,09
Zona 10.2	0,00	0,00	706,00	314,00
<b>Sòl públic</b>		<b>28.179,76</b>		<b>28.702,91</b>



S Espais lliures, 3.3	13.963,40	15.101,13
S viari, 2.1.1	14.216,36	13.601,78
<b>Àmbit</b>	<b>58.136,00</b>	<b>58.136,00</b>

En el document s'exposa que el fet de reconèixer les edificacions consolidades i les transformacions dels usos del sòl té caràcter de correcció d'errada i que no es considera una transformació global; conseqüentment, no es preveu cap increment de les cessions i reserves previstes als articles 98, 99 i 100 del TRLUC.

Així mateix, es manifesta que la proposta no té implicacions en matèria de mobilitat, medi ambient, i que no escau fer una avaluació econòmica i financera. Pel que fa a la memòria social, suposa el reconeixement urbanístic dels habitatges legalment implantats.

La proposta modifica els plànols d'ordenació i d'alineacions i rasants de l'àmbit, però manté les normes urbanístiques.

#### Valoració de l'expedient

##### VALORACIÓ TERRITORIAL

La proposta no contravé les determinacions del planejament territorial.

##### VALORACIÓ URBANÍSTICA

La voluntat municipal de reconèixer el conjunt edificat conformat per una nau industrial i uns edificis destinats a habitatge plurifamiliar i garatges, legalment implantats i consolidats en el polígon industrial Rocafiguera, es valora positivament.

Es pot considerar que el fet de no reconèixer aquest conjunt edificat va ser conseqüència d'una errada produïda en el moment de la redacció del POUM i que no era voluntat del mateix excloure de la seva regulació els edificis legalment implantats, tal com es justifica en el mateix document i s'ha exposat a l'apartat de descripció de la proposta, en el sentit que el POUM, reduint l'edificabilitat del sector, formalitzava la intenció de mantenir les edificacions existents, sense preveure noves construccions, i que l'exclusió d'aquestes edificacions legalment implantades i ocupades és incoherent amb els criteris adoptats pel mateix POUM en situacions i models similars.

En un altre ordre de coses, convé esmentar que els informes emesos no contenen prescripcions que calgui incorporar.

##### VALORACIÓ EN RELACIÓ AMB EL PAISATGE

Es pot considerar que la proposta, que no implica noves construccions ni ampliacions de les existents, no comportarà noves incidències sobre el paisatge més enllà de les previstes pel POUM.

#### Normativa urbanística

L'apartat de normativa urbanística comprèn 2 articles.



### 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; Llei 5/2020, del 29 d'abril), 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, el Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret Llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, fiances i ambiental i el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

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.

### Acord

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

- 1 Aprovar definitivament la Modificació puntual núm. 27 correcció d'errades pel reconeixement d'una edificació consolidada en el polígon industrial Rocafiguera, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Ripoll.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques 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

