

CU: 28
Expedient:2022 / 078265 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 3 de maig de 2023, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

Objecte

La Modificació del POUM núm. 32 en l'àmbit de la parcel·la 4 sector de La Rodona, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Ripoll, té per objecte finalitzar el desenvolupament del sector del PA 2.09 La Rodona, de manera que puguin establir-s'hi les activitats comercials en edificació aïllada, complint amb les necessitats exposades a la MPOUM núm.15, i que el sector permeti la permeabilitat d'accés i pas des de l'actual trama urbana consolidada.

Àmbit d'actuació

Està situat a la part sud del nucli urbà de Ripoll, i comprèn la parcel·la 4 de l'àmbit del polígon d'actuació PA 2.09 La Rodona, la qual conforma l'extrem sud del mateix i està ocupada per una activitat comercial de jardineria, amb una edificació lleugera i un espai de plantes a l'exterior. Des del punt de vista topogràfic els terrenys són sensiblement plans i estan situats a un cota lleugerament inferior a la de la carretera.

L'àmbit limita al nord amb un pas públic i una peça d'espais lliures públics i la resta del polígon, a l'est amb una peça d'espais lliures públics i la llera del riu Ter, al sud amb els terrenys de La Solana i a l'oest amb una franja d'espais lliures públics que transcorre longitudinalment al llarg de la carretera C-17.

Te una superfície de 6.230,50 m².

El PA 2.09 actualment està ocupat per diverses activitats econòmiques. Al límit sud de l'àmbit s'ubica el complex hotel·ler de La Solana del Ter, el qual comprèn hotel-restaurant, càmping, piscina, zona esportiva i un camp agrícol, en sòl no urbanitzable.

La urbanització del PA 2.09 comprèn un únic accés des de la carretera C-17 per la rotonda situada al sud i una única sortida per la rotonda situada al nord, connectant el trànsit rodat per l'interior de l'àmbit, on es desenvolupen urbanitzacions privades d'accessos,

aparcaments i jardins. Es manté el carril-bici paral·lel a la C-17 i una franja de zona verda

entre aquest i la part urbanitzada, mantenint 2 passos públics per a vianants de 5 m d'ample que divideixen l'àmbit en 3 parts: al nord les parcel·les 1 i 2, al centre la parcel·la 3 i al sud la parcel·la 4, àmbit de la repent MPOUM. Segons s'exposa al document, d'aquesta manera es manté la permeabilitat entre el sector residencial de la trama urbana consolidada (TUC) actual, amb la qual limita el polígon, i la zona comercial del PA2.09.



Doc. original signat per:
Sonia Bofarull Serrat
17/05/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0QDVY80SXXV980FXRWHH6SYN8UA3E1AB

Data creació còpia:
17/05/2023 09:45:51

Pàgina 1 de 8

Al llarg del front del PA 2.09 amb la C-17 es disposa una franja de servitud lliure d'edificació per tal de garantir l'accés rodat i les zones d'aparcament, la qual transcorre de nord a sud.

El polígon disposa dels serveis urbanístics següents amb diferents graus d'intensitat: accés rodat i de vianants (que es completaran amb l'actual actuació en fase d'execució), xarxa d'aigua municipal, xarxa de sanejament, subministrament elèctric i xarxa de telefonia.

Tramitació municipal

Aprovació inicial:	ple	14-06-2022
Informació pública:	BOP núm.122	28-06-2022
	DOGC núm.8696	27-06-2022
	Diari de Girona	29-06-2022
	WEB i tauler d'anuncis	Sí,28-06-2022 – 29-07-2022
Aprovació provisional:	ple	27-12-2022

Consta informe dels Serveis tècnics municipals emès en data 2 de juny de 2022 amb caràcter favorable.

Segons la documentació aportada, durant el termini d'exposició pública no s'han presentat ni al·legacions ni reclamacions.

Informes

- Direcció General de Comerç. Escrit del director general de Comerç emès en data 19 de juliol de 2022, en el qual es manifesta que, atès que l'ús comercial no és objecte d'aquesta modificació i que la proposta no preveu noves reserves per a l'ús esmentat, d'acord amb l'article 10 del Decret Llei 1/2009 esmentat, l'informe no és preceptiu.

- Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat. Informe emès en data 15 de març de 2023 en el sentit que res no s'oposa a l'aprovació de la modificació en les condicions esmentades a l'apartat de valoració de l'informe, les quals es refereixen als aspectes següents:

- A les zones de protecció de la mateixa carretera es respectaran les limitacions establertes en el títol IV del vigent Text refós de la Llei de carreteres relatiu al règim d'ús i protecció.

- Caldrà tenir en compte que els accessos a les parcel·les del PA 2.09 "La Rodona" a i des de la carretera C-17 es faran per la zona de servitud de pas adjacent prevista a aquest efecte pel planejament vigent, la qual connectarà amb aquesta carretera exclusivament a través dels ramals que entronquen amb les rotondes existents als extrems sud i nord d'aquest tram.

- No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti la seguretat viària a la carretera C-17 i que, en cas de produir-se enlluernament sobre la mateixa, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.



- Es recorda que, prèviament a la realització de qualsevol obra o actuació a les zones de protecció de la carretera C-17, caldrà obtenir l'autorització preceptiva del Servei Territorial de Carreteres de Girona.

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 en el DOGC de data 25 de juliol de 2008.

La qualificació d'aprofitament privat és de zona per a activitats econòmiques en edificació aïllada, clau 15, als articles 268 a 271 de les NNUU.



Modificació núm 15 del POUM al sector de la Rodona, la Solana del Ter i Sant Quintí, aprovada definitivament en data 20 de juny de 2018 i publicada al DOGC de 3 d'octubre de 2018.

En el marc d'aquesta modificació es va delimitar i regular l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PA 2.09 La Rodona, amb l'objectiu de repartir les càrregues i l'aprofitament de l'àmbit entre els propietaris de l'àmbit, i les condicions i els paràmetres bàsics següents:

	Superfície	Percentatge
Classificació	SUNC	
Superfície total	28.846,46 m²	100,00%
Sòl públic	5.200,46%	18,00%
S Espais lliures	4.613,84 m ²	16,00%
S viari	586,62 m ²	2,00%
S equipaments	---	---
Sòl privat	23.646,00 m²	82,00%
Edificabilitat	0,30 m ² st/m ² sòl	
Sostre màxim	8.653,94 m ² st	
Densitat residencial	---	
Reserves HPO	---	
Cessió aprofitam	865,39 m ² st	10,00%
Condicions d'edif i usos	Segons la qualificació urbanística	
Altres condicions	S'efectuaran les obres de protecció del risc d'inundació i/o els mesures de protecció passiva PEIHTF; condicions d'urbanització del camí Ral i de diversos espais	
Sistema d'actuació	Reparcel·lació compensació bàsica	

Així mateix, va suposar la definició d'una nova zona per activitats econòmiques d'intensitat 1 i comercial, clau 15.1, amb els paràmetres i les condicions bàsiques següents:

- Parcel·la mínima: 6.000 m². Front mínim: 80 m
- Ocupació màxima de parcel·la: 36%
- Edificabilitat màxima: 0,36 m²st/m² sòl

	Doc. original signat per: Sonia Bofarull Serrat 17/05/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/05/2026	Data creació còpia: 17/05/2023 09:45:51
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ		Pàgina 3 de 8
		0QDVY80SXXV980FXRWHH6SYN8UA3EIAB	

A la part de la parcel·la no ocupable per l'edificació situada entre la carretera i la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació, s'estableix una servitud de pas i aparcament per garantir l'accés des de la rotonda sud i la sortida des de la nord i els aparcaments necessaris. Aquesta servitud urbanística es fixarà com a càrrega al projecte de reparcel·lació.

- Volum màxim sobre rasant: 3,50 m³/m²st
- Alçada màxima: 8,00 m. Nombre màxim de plantes: PB+1P
- Separacions mínimes de l'edificació: 8 m a vials i espais lliures (o la grafiada als plànols d'ordenació) i 5 m a la resta de límits).
- Cossos i elements volats dins la parcel·la: respectaran les separacions establertes per a l'edificació i computaran en el càlcul del sostre i l'ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.
- Ocupació del subsòl: el subsòl de la part de la parcel·la ocupable per l'edificació podrà ser edificat fins a dues plates soterrani.
- Densitat d'establiments (modificació de l'article 270 "Densitat d'establiments" (de la zona per activitats econòmiques en edificació aïllada, clau 15) de les NNUU del POUM, que resta redactat tal com segueix:
A la subzona 15.1 s'admeten fins a quatre establiments. Els accessos als establiments s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la.
- Condicions d'ús (modificació de l'article 271 "Condicions d'ús" (de la zona per activitats econòmiques en edificació aïllada, clau 15) de les NNUU del POUM, que queda redactat tal com segueix:

- Usos dominants:

Tots els compresos dins l'ús general i terciari.

Comerç, tots els tipus: 4.a) Comerç petit; 4.b) Comerç mitjà i 4.c) Comerç gran.

- Usos compatibles:

Residencial: 3.a) Residencial especial i 3.d) Hotel·ler; Oficines i serveis; Restauració; Recreatiu: tot tipus: 7.a) Recreatiu, tipus I i 7.b) Recreatiu tipus II; Estació de servei; Serveis tècnics i mediambientals, Educatiu, Sanitari, Assistencial; Esportiu; Cultural; Associatiu; Administratiu; Religios; Serveis urbans; Lleure.

- Usos incompatibles:

Els usos restants.

Els usos existents a la data de l'aprovació definitiva de la present MPOUM es podran mantenir, però computaran a efectes d'edificabilitat i ocupació de la parcel·la.

Els establiments hauran de garantir en tot moment el mínim de places d'aparcament que estableix la normativa sectorial de Comerç i el vigent POUM de Ripoll.

D'altra banda, en el marc de la MPOUM 15 es va modificar la TUC; d'acord amb la resolució del director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme de data 12 de gener de 2018 es va aprovar la Modificació de la Trama Urbana consolidada del municipi de Ripoll, incorporant a la mateixa els àmbits residencials de Cal Deu, Caselles i Engordans.

D'acord amb aquesta incorporació, el sector del P.A.2.09 es troba confrontant amb el límit de la TUC en el tram de la C-17 situat entre dues rotondes de circul·lació del sud de Ripoll.



D'aquesta forma es compleixen les condicions de l'art 9.3.b del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.

- Pla director Urbanístic de les Colònies del Ter i del Freser, aprovat definitivament pel conseller de PT i OP i publicat al DOGC de 29 de setembre de 2010.
- Pla especial d'Infraestructures hidràuliques del Ter i del Freser (PEIHTE), aprovat definitivament en data 22 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC de data 5 d'agost de 2014.



Descripció de la proposta

Segons l'informe dels serveis tècnics municipals, la MPOUM 15 regula el sector PA 2.09 La Rodona, que ha estat desenvolupat i parcel·lat mitjançant projecte de reparcel·lació, aprovat per la Junta de Govern Local en data 1 de març de 2021, i publicat al BOP en data 23 de març de 2021, i que actualment es troba en fase d'urbanització, segons el "Projecte d'urbanització del sector PA 2.09 La Rodona", aprovat per Junta de Govern Local en data 11 d'octubre de 2021, i publicat al BOP en data 4 de novembre de 2021.

En el document s'exposa que la modificació es planteja amb l'objectiu últim d'assolir un àmbit amb sòl comercial consolidat, i per tal de poder complir la consideració de l'informe de la Direcció General de Comerç emès en el marc de la MPOUM 15, en resposta a la sol·licitud de llicència comercial per a implantar un supermercat a la parcel·la 4 del PA 2.09, en el qual es determina que la parcel·la objecte de la llicència no es considera aïllada, perquè no respon a la definició de l'article 5.j) del Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials; punt incorporat en aquest Decret, per la Llei 5/2017 del 28 de març, en el seu article 226.1, el qual es transcriu a continuació: "Parcel·la aïllada: la parcel·la que no té cap llinda comuna amb cap altra parcel·la d'aprofitament privat i que està envoltada, en tot el seu perímetre, per sistemes urbanístics públics."

La proposta es concreta en canviar la qualificació d'una franja d'un metre d'amplada paral·lela al límit sud de la parcel·la, de zona d'activitats econòmiques en edificació aïllada a sistema d'espais lliures, la qual connectarà amb els espais lliures públics paral·lels a la C-17 (junt a l'espai de servitud de la carretera definit pel mateix planejament general) i amb els paral·lels al riu Ter, de manera que, una vegada envoltada de sòls públics, es compleixin les condicions de parcel·la aïllada. Els terrenys que canvien la qualificació urbanística tenen una superfície de 81,43 m², tal com segueix:

Es manté l'edificabilitat del sector, així com la franja de servitud de pas i aparcament, segons plànols d'ordenació i descripció, amb la incorporació a l'article 269 "Condicions d'ordenació" (de la zona per activitats econòmiques d'intensitat 1 i comercial (15.1)) de les NNUU de la condició que no es podrà tancar amb cap element fixe ni amb cap tanca el perímetre de parcel·la que limita amb la servitud de pas, per tal de garantir l'accés dels bombers als equipaments comercials, seguint les prescripcions de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, i en concret per a les Condicions d'accessibilitat per a bombers, referides en els reglaments següents: la Secció 5 del DBS

	Doc. original signat per: Sonia Bofarull Serrat 17/05/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/05/2026	Data creació còpia: 17/05/2023 09:45:51
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 5 de 8
			
		0QDVY80SXXV980FXRWVH6SYN8UA3E1AB	

del RD 314/2006 del CTE i l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials aprovat pel RD 2267/2004 de 3 de desembre.

El quadre comparatiu de superfícies de la proposta és el següent:

	POUM VIGENT	MPOUM 32	COMPARACIÓ
Zona activitats econòmiques intensitat 1 i comercial, clau 15.1	6.230,50 m ²	6.149,07 m ²	- 81,43 m ²
Sistema d'espais lliures, clau 3.3	0,00 m ²	81,43 m ²	+ 81,43 m ²
Superfície total	6.230,50 m ²	6.230,50 m ²	0,00 m ²

Segons el document, la proposta no té implicacions de caràcter ambiental, ni relatives a la memòria social ni a la mobilitat. L'avaluació econòmica conclou que no escau justificar la viabilitat econòmica de l'actuació, atès el grau de desenvolupament del polígon abans exposat; en aquest sentit, no és necessari cap tipus d'urbanització i tan sols caldrà definir la franja de separació d'un metre paral·lel a límit sud de la parcel·la i incloure el tractament d'aquesta franja d'espai lliure a la urbanització aprovada.

La cessió de la peça de sòl públic es formalitzarà per reparcel·lació voluntària. Es fixa una sola etapa per al desenvolupament de l'actuació, durant l'execució de la urbanització.

Normativa urbanística

L'apartat de normativa urbanística comprèn un article, que modifica l'article 269 de les NNUU del POUM.

Valoració de l'expedient

VALORACIÓ TERRITORIAL

La proposta, que es planteja en sòl urbà i no comporta canvis en la classificació del sòl, no contravé les determinacions del PTPCG

VALORACIÓ URBANÍSTICA

La present modificació, que respon a la voluntat municipal de finalitzar el desenvolupament del sector del PA 2.09 La Rodona i la seva consolidació, evitant perpetuar el caràcter provisional d'algunes de les llicències que s'havien atorgat, es considera adequadament justificada, tenint en compte, a més del seu interès públic des del punt de vista urbanístic, el fet que permetrà la implantació d'un establiment comercial d'acord amb el planejament vigent.

La proposta comporta un lleuger augment del sòl públic de l'àmbit i no suposa cap increment d'edificabilitat



Altrament, cal recordar que la fitxa del PA 2.09 La Rodona inclosa a la Modificació puntual núm.15 indica que s'efectuaran les obres de protecció del risc d'inundació i/o les mesures de protecció passiva que fixa el Pla especial dels rius Ter i Freser. Per tant, les llicències (o les actuacions d'urbanització i /o edificació a realitzar) hauran de complir les determinacions en relació amb les mesures de protecció envers la inundabilitat fixades a l'esmentada fitxa del PA, i caldrà sol·licitar el corresponent informe de l'Agència Catalana de l'Aigua

VALORACIÓ EN RELACIÓ AMB EL PAISATGE

Des del punt de vista de la seva incidència sobre el paisatge, es pot considerar que la proposta no suposarà canvis negatius respecte a les previsions del POUM, atès que no modifica els paràmetres de la zona inclosa dins l'àmbit i que comporta la definició d'una reduïda franja de zona verda que pot tenir la funció de pantalla lleugera envers el sòl no urbanitzable confrontant pel sud, sumada als espais lliures d'edificació de la parcel·la.

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, administratives i del sector públic (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; Llei 2/2021, del 29 de desembre; Llei 3/2023, del 16 de març), 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, 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 i el Decret Llei 24/2021, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades.

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

Acord

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

-1 Aprovar definitivament la Modificació del POUM núm. 32 en l'àmbit de la parcel·la 4 sector de La Rodona, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Ripoll amb el benentès que les llicències (o les actuacions d'urbanització i /o edificació a realitzar) compliran les determinacions en relació amb les mesures de protecció envers la inundabilitat fixades a la



fitxa del PA inclosa en la modificació puntual número 15 del POUM, amb el corresponent informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.



-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

Sònia Bofarull i Serrat
La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

signat electrònicament

DEPARTAMENT DE TERRITORI

	Doc. original signat per: Sonia Bofarull Serrat 17/05/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/05/2026	Data creació còpia: 17/05/2023 09:45:51
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 8 de 8
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		0QDVY80SXXV980FXRWHH6SYN8UA3EIAB	