



TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 15 DEL
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
SECTOR DE LA RODONA, SOLANA DEL TER I SANT QUINTÍ
RIPOLL FEBRER 2018



AGUSTÍ VILÀ I CUBÍ. arquitecte redactor

TEXT REFÓS

El present Text Refós de la Modificació Puntual núm. 15 del POUM de Ripoll al sector de La Rodona, Solana del Ter i Sant Quintí es redacta per donar compliment a l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de 7 de març de 2017 pel qual s'atorga l'Aprovació Definitiva condicionat a la presentació d'un Text Refós que incorpori les 4 prescripcions que allà figuren.

1.1.- Caldrà donar compliment a l'informe emès per la Direcció General de Comerç.

En l'apartat de la Trama Urbana Consolidada s'argumenta el compliment sol·licitat.

1.2.- S'hauran d'incorporar normativament les prescripcions de l'informe emès per la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments i, si s'escau, les que resultin de l'informe de la Direcció General de Turisme.

S'han incorporat les prescripcions de la DGPEIS a l'art 9.
No consta informe emès per la Direcció General de Turisme.

1.3.- L'àmbit de Pla especial urbanístic "La Solana" s'haurà de delimitar gràficament i s'hauran de regular normativament els seus paràmetres, d'acord amb allò exposat a l'apartat de Valoració.

S'ha incorporat a l'art. 8 de la normativa.

1.4.- Les actuacions previstes, tant en el polígon d'actuació PA 2.09 "La Rodona" com en el Pla especial urbanístic "La Solana", hauran d'assegurar el compliment de les condicions fixades pel PEIHTF, garantint la seva viabilitat i d'acord amb les consideracions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

S'ha incorporat a les fitxes normatives.

Expedient: 2017 / 065021 / G

Assumpte: Modificació de la delimitació de la TUC per a la incorporació dels àmbits residencials de cal Deu, Caselles i Engordans

Terme municipal: Ripoll

Comarca: Ripollès

RESOLUCIÓ

de 12 de gener de 2018, per la qual s'aprova la Modificació de la delimitació de la trama urbana consolidada del municipi de Ripoll.

En data 17 de novembre de 2017, l'Ajuntament de Ripoll va trametre l'acord del Ple municipal de Ripoll, adoptat en sessió de 25 de juliol de 2017, pel qual s'aprova la proposta de Modificació de la delimitació de la trama urbana consolidada del municipi.

La Direcció General de Comerç va emetre, en data 14 de desembre de 2017, informe favorable en relació amb l'esmentada proposta.

Vist l'informe-proposta del cap del Servei Territorial d'Urbanisme de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, de data 11 de gener de 2018,

D'acord amb allò establert a l'article 8.2 b) i c) del Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials,

RESOLC:

- 1 Aprovar la Modificació de la delimitació de la trama urbana consolidada del municipi de Ripoll, per a la incorporació dels àmbits residencials de cal Deu, Caselles i Engordans, d'acord amb el plànol que s'annexa a aquesta resolució.
- 2 Publicar aquesta resolució en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
- 3 Notificar aquesta resolució a l'Ajuntament de Ripoll.

Contra aquesta Resolució, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres



administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

Barcelona, 12 de gener de 2018

Agustí Serra i Monté
Director general d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Data: 7 de març de 2017

RV: /

RN: 2016 / 061870 / G/

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
Ajuntament de Ripoll
Plaça Ajuntament, 3
17500 Ripoll
Ripollès

Ajuntament de Ripoll
REG. D'ENTRADA

Número	1516/2017
Data	07/03/2017
Hora	14:12

Assumpte: Modificació núm. 15 del Pla d'ordenació urbanística al sector de la Rodona, la Solana del Ter i Sant Quintí de Ripoll.

Objecte

Facilitar el desenvolupament de l'àmbit, d'una banda regulant-ne la part consolidada i de l'altra desclassificant la part que té pràcticament nul·les possibilitats de desenvolupar-se.

Àmbit d'actuació

Té una superfície de 95.490,68 m² i està situat al sud de la població, en els terrenys compresos entre el riu Ter a l'est, la carretera C-17 a l'oest, la colònia Agafalops al nord i els terrenys de Sant Quintí al sud, i comprèn la totalitat de l'àmbit del sector urbanitzable SUD sector 5 Sant Quintí previst pel POUM. Inclou la traça del carril bici.

Pel que fa a l'estat actual, es poden diferenciar tres sectors:

- Sector nord, la part ocupada per diferents activitats econòmiques (Esclat, Lidl, Autoequip i Espiga Verda).
- Sector central, el complex hoteler de la Solana de Ter, destinat a usos turístics (hoteler i càmping), esportius i agrícoles.
- Sector sud, l'explotació agrària i ramadera de Sant Quintí.

L'àmbit disposa, amb major o menor intensitat de nord a sud, dels serveis urbanístics següents: accés rodat i de vianants, xarxa d'aigües municipal, xarxa de sanejament, subministrament elèctric i xarxa de telefonia.

Tramitació municipal

Aprovació inicial:	Ple	31.05.2016
Informació pública:	BOP núm. 123	29.06.2016
	Diari de Girona	22.06.2016
	WEB i tauler d'anuncis	SI
Aprovació provisional:	Ple	25.10.2016

S'ha presentat una al·legació en el termini d'informació pública, la qual ha estat desestimada.

Informes





La Direcció General de Comerç ha emès l'informe de data 28 de juliol de 2016, amb les conclusions següents:

- Valoració de la nova delimitació de la TUC. L'informe té caràcter desfavorable respecte a la inclusió dins la TUC de la part del sector SUD 5 qualificada com a zona d'activitats econòmiques, clau 15, atès que l'àrea amb què es proposa ampliar la TUC no es pot considerar una àrea de caràcter residencial dominant, tal com determina l'article 7 del DL 1/2009.

- Valoració de la modificació núm 15 del POUM del sector SUD 5 de la Rodona, la Solana del Ter i el Pla de Sant Quintí. En l'informe es determina que, si es compleixen les dues prescripcions següents en la normativa del document d'aprovació definitiva, l'informe es considerarà favorable, i que, en cas contrari, tindrà caràcter desfavorable i vinculant:

- Afegir a l'article 271 de les normes urbanístiques del POUM, modificat per l'article 7 de la modificació, la referència a la normativa sectorial vigent, DL 1/2009 o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició (article 5) i classificació dels establiments comercials (article 6).
- Traslladar a l'article 271 esmentat els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial de l'article 9 del DL 1/2009, en el sentit que els únics establiments que es poden implantar en la zona d'activitats econòmiques, clau 15 del SUD 5 són els singulars (ECS) que es detallen en l'article 6.1.b) del DL 1/2009, els quals es poden implantar sempre que l'àmbit del planejament vigent admeti l'ús comercial.

La Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments ha emès informe de data 5 d'agost de 2016 condicionat al compliment de requeriments normatius en matèria de prevenció d'incendis.

L'organisme competent en matèria de Medi Natural ha emès l'informe de data 11 d'agost de 2016 en el sentit que la proposta no afecta cap espai natural protegit.

El Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació ha emès informe de data 26 d'agost de 2016 amb caràcter favorable.

La Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat ha emès informe de data 5 d'octubre de 2016 amb caràcter favorable i amb la indicació que el planejament derivat i els projectes d'urbanització hauran d'obtenir informe favorable vinculant del Servei de Carreteres de Girona i les obres d'execució a la zona d'afectació de la carretera C-17 hauran de disposar d'autorització preceptiva prèvia.

L'Agència Catalana de l'Aigua ha emès informe en data 28 d'octubre de 2016 amb caràcter favorable i diverses condicions relatives a:

1. L'obligació d'avaluar la compatibilitat i l'encaix urbanístic de la proposta amb la mesura de protecció enfront del risc d'inundació definida en el document "Pla especial d'Infraestructures Hidràuliques dels rius ter i Freser".
2. La recomanació d'estudiar hidràulicament noves propostes d'actuació per tal de compatibilitzar els usos actuals amb les condicions d'inundació que s'assoleixen i donar compliment a l'article 6 del RLUC.

3. El recordatori sobre les successives actualitzacions de les directrius d'evacuació dels àmbits inundables del Pla Actuació Municipal d'Emergència per Inundacions de Ripoll.
4. L'aplicació de les presents condicions als documents de planejament derivat d'aquesta modificació i la necessària sol·licitud de nous informes a l'Agència.

En data 17 de juny de 2016 es va sol·licitar informe a la Direcció General de Turisme.

Planejament vigent

PLANEJAMENT TERRITORIAL

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

Respecte al sistema d'assentaments, l'àmbit té la categoria de nuclis històrics i els seves extensions.

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 i publicat al DOGC número 5181 de 25 de juliol de 2008.

El POUM classifica l'àmbit com a sòl urbanitzable delimitat, amb les característiques següents:

Classificació	Sòl urbanitzable delimitat	SUD sector 5 Sant Quintí
Superfície	95.490,68 m ²	
Edificabilitat bruta	0,30 m ² st/m ² sòl	
Cessions	-39% (37.241,36 m ²) -Sistema d'equipaments no inferior a 0,95 ha -Les cessions inclouen l'ampliació de la C-17 -Ubicació determinada de ZV	
Usos	-Dominants: general terciari, equipaments comunitaris de diversos tipus. -Complementaris: els vinculats a l'ús principal -Incompatibles: els restants	
Condicions d'ordenació i d'intensitat d'establiments:	Per als sòls destinats a activitats econòmiques s'aplicaran les de la zona d'activitats econòmiques un edificació aïllada del SU o les que es fixin en el PP.	



D'altra banda, el POUM defineix i regula la zona per Activitats econòmiques en edificació aïllada, clau 15, amb els paràmetres bàsics següents:

	ZONA PER ACTIVITATS ECONÒMIQUES EN EDIFICACIÓ AÏLLADA, 15
Superfície mínima de parcel·la	2.500 m ²
Front mínim de parcel·la	20 m
Ocupació màxima	50%
Edificabilitat neta màxima	0,60 m ² st/m ² sòl
Alçada màx / nombre de plantes	8 m / PB+1P
Separacions mínimes	a vial i ZV: 8 m o plànols d'ord a altres límits: 5 m
Densitat màx d'establiments	2 establiments/parcel·la mínima
Condicions d'ús	-dominants: tots els de l'ús general terciari. -compatibles: residencial, hotel·ler, comerç, oficines i serveis, restauració, recreatiu, estació de servei, s tècnics i mediambientals, educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, religiós, serveis urbans, lleure. -incompatibles: la resta.

Finalment, convé esmentar que l'edifici corresponent a la Casa Sant Quintí, està inclòs en el Catàleg de béns a protegir amb el número E5.01.

- Pla especial d'infraestructures hidràuliques dels rius Ter i Freser (PEIHTE), aprovat definitivament en data 22 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC de data 5 d'agost de 2014.

L'actuació núm. 4 "Definició de les condicions d'implantació i protecció del sector SUD 5 "Pla de Sant Quintí"·afecta l'àmbit de la modificació.

A l'estudi bàsic de les propostes d'Infraestructures hidràuliques per a la implantació d'aquest Pla especial, l'actuació núm 4 es preveu per la cinquena i última etapa de desenvolupament de els actuacions, i està condicionada al desenvolupament urbanístic del sector.

- Pla director urbanístic de les Colònies del Ter i del Freser (PDUCTE), aprovat definitivament pel conseller de PT i OP i publicat al DOGC de 29 de setembre de 2010

Descripció

La present modificació de POUM comporta no només el canvi de les previsions del POUM en aquest àmbit, sinó també la modificació la TUC i la necessitat de modificar el Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals de Ripoll.

Modificació de la delimitació de la Trama urbana Consolidada (TUC)

El perímetre actual de la TUC es va publicar en el DOGC 6565 de 19 de novembre de 2014, i la seva superfície és de 584.574,70 m.

L'objectiu d'aquesta modificació és l'adequació a la realitat urbanística del municipi, la qual cosa es formalitza amb la incorporació a la TUC dels terrenys situats a ambdues bandes de la carretera C-17, conformats per uns espais residencials plenament consolidats i uns espais destinats al comerç i a les activitats econòmiques, els quals són contigus a la TUC vigent i segueixen l'eix viari d'aquesta, fruit del creixement urbà en la mateixa direcció.

Tal com s'exposa en la memòria, els criteris que s'apliquen a la proposta són els fixats a l'article 7 "Trames urbanes consolidades" del DL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

L'ampliació proposada té una superfície de 93.757,35 m², que sumada a la de la TUC vigent, suposa una superfície de la nova delimitació de la TUC de 678.332,05 m².

L'ampliació es justifica pel fet que els terrenys que es proposa incorporar conformen una àrea urbana plenament consolidada pel que fa a habitatges (90% de consolidació en unifamiliars i 60% en plurifamiliars), així com pel que fa al sector comercial contigu a aquests. La situació urbanística en sòl urbà, els usos admesos pel POUM i la continuïtat amb la TUC vigent són altres factors determinants.

Els terrenys que es proposa incorporar tenen les qualificacions urbanístiques següents:

- Sistemes: espais lliures jardins i passeigs urbans 3.2 i espais de protecció i servitud 3.3; equipament escolar públic 4.1a.
- Zones: eixample urbà amb ordenació específica 7.3, suburbana d'habitatges unifamiliars arreglerats 8.1, edificació aïllada unifamiliar intensitat 4 9.4, edificació aïllada plurifamiliar 3 o amb volumetria específica 10.3, activitats econòmiques en edificació aïllada 15.1.

MPOUM

L'Ajuntament considera que, atesos el grau de consolidació i les previsions de futur de les diferents parts que conformen l'àmbit del vigent SUD 5, cal modificar les previsions del POUM per tal d'adequar-les a la realitat.

Atès l'actual escenari de conjuntura econòmica, l'Ajuntament considera coherent facilitar la consolidació dels actuals usos i regular-ne les condicions, i d'altra banda, desclassificar els terrenys que no cal urbanitzar.

Pel que fa a l'ordenació proposada, la carretera C-17 d'accés a Ripoll fa les funcions d'eix bàsic a partir del qual s'articulen els tres sectors. Aquesta es complementa amb el carril bici, actualment convertit en passeig de vianants. L'ordenació proposada comporta la creació d'un nou passeig de vianants paral·lel al marge dret del riu Ter, que s'imputa al sector nord i que s'inclourà dins les seves obres d'urbanització.

La proposta es concreta en els punts següents:

SECTOR NORD

Estat actual

Està ocupat per diferents activitats econòmiques i comercials de mida mitjana implantades legalment a l'empara de la zona 11 "zona de serveis" del planejament anterior (que permetia la implantació en sòl no urbanitzable de diversos usos relacionats amb la carretera: benzineres, establiments comercials, venda de vehicles, etc), i també com a llicències provisionals i es troba en constant activitat. En ell s'ubica també l'habitatge dels propietaris originals.

L'accés als aparcaments comercials es realitza de forma individual i diferenciada per a cadascun dels principals usos. Topogràficament els terrenys es troben a una cota lleugerament inferior a la de la carretera C-17.

Previsions

Tal com s'exposa a la Memòria, les grans diferències que s'observen en relació amb la consolidació d'usos i instal·lacions, així com la disponibilitat dels accessos i serveis urbans, dificulten enormement el desenvolupament del sector nord, atès que els propietaris no tenen necessitat de redactar i gestionar el planejament derivat previst. A aquest fet s'afegeix la circumstància que el sector es troba fora dels límits de la TUC de Ripoll, la qual cosa suposa un obstacle a l'hora de tramitar qualsevol legalització o canvi d'activitat.

A aquest fet s'afegeix la necessitat que aquest sector disposi d'uns accessos i circulacions interiors segures, que té com a primera resposta l'execució de la rotonda prevista entre el sector comercial i La Solana del Ter.

Planejament vigent

Sòl urbanitzable delimitat SUD sector 5 Sant Quintí.

Proposta

Canviar la classificació, passant de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà no consolidat, qualificant les zones d'aprofitament privat com a zona d'activitats econòmiques en edificació aïllada, la qual es regularà per una nova subzona ajustada a les particularitats observades.

Delimitar el PA 2.09 "La Rodona" per tal de garantir-ne la gestió, les cessions i la urbanització, amb unes cessions equiparables als sòls urbanitzables i una edificabilitat neta derivada de la bruta del SUD 5, de manera que no es produeixi cap increment de l'aprofitament. Les seves característiques bàsiques són:

PA 2.09 "La Rodona"		
Classificació	Sòl urbà no consolidat	PA 2.09 "La Rodona"
Superfície	28.846,46 m ²	100,00%
Objectius	Repartir les càrregues i l'aprofitament entre els propietaris	
Edificabilitat bruta	0,30 m ² st/m ² sòl	sostre màxim= 8.653,94 m ² st
Activitats econòmiques	0,30 m ² st/m ² sòl	sostre màxim= 8.653,94 m ² st
Altres	-	sostre màxim= 0,00 m ² st
Sòl privat	23.905,48 m ²	82,87%
Sòl públic	4.940,98 m ²	17,13%
s espais lliures	4.674,22 m ²	16,20%
s equipaments	-	-
s viari	266,76 m ²	0,93%
s serveis tècnics	-	-
Cessió d'aprofitament	10% (865,39 m ² st)	
Densitat d'habitatges	-	
Condicions d'edificació i usos	Les corresponents a la qualificació urbanística	
Altres condicions d'edificació i d'urbanització	<ul style="list-style-type: none"> -S'efectuaran les obres de protecció del risc d'inundació i/o els mesures de protecció passiva que fixa el Pla Especial dels rius Ter i Freser. -Les obres d'urbanització inclouran el cost de l'adequació de l'antic camí Ral paral·lel al riu fins a Sant Quintí. - Concreció del tractament de l'espai entre el carril-bici i els aparcaments. 	
Sistema d'actuació	Reparcel·lació- Compensació bàsica	
Pla d'etapes	una etapa, un any	

El quadre comparatiu entre els paràmetres de la zona de clau 15 vigent i de la zona clau 15.1, proposada són els següents:

	ZONA PER ACTIVITATS ECONÒMIQUES EN EDIFICACIÓ AÏLLADA, 15	ZONA PER ACTIVITATS ECONÒMIQUES D'INTENSITAT 1, 15.1
Superfície mínima de parcel·la	2.500 m ²	6.000 m ²
Front mínim de parcel·la	20 m	80 m
Ocupació màxima	50%	36%
Edificabilitat neta màxima	0,60 m ² st/m ² sòl	0,36 m ² st/m ² sòl
Servitud de pas, càrrega del projecte d'urbanització	----	fixada entre la C-17 i la línia de separació per garantir la connexió amb les rotondes
Alçada màx / nombre de plantes	8 m / PB+1P	8 m / PB+1P
Separacions mínimes	a vial i ZV: 8 m o plànols d'ord a altres límits: 5 m	a vial i ZV: 8 m o plànols d'ord a altres límits: 5 m
Densitat màx d'establiments	2 establiments/parcel·la mínima	4 establiments/parcel·la mínima
Condicions d'ús	-dominants: tots els de l'ús general i terciari. -compatibles: residencial, hotel·ler, comerç, oficines i serveis, restauració, recreatiu, estació de servei, s tècnics i mediambientals, educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, religió, serveis urbans, lleure.	-dominants: tots els de l'ús general i terciari. -compatibles: residencial, hotel·ler, comerç, oficines i serveis, restauració, recreatiu, estació de servei, s tècnics i mediambientals, educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, religió, serveis urbans, lleure.

	-incompatibles: la resta.	-incompatibles: la resta.
Condicions especials	-----	-els usos existents a la data de l'ap definitiva de la present MPOUM es podran mantenir, però computaran edificabilitat i ocupació. -els establiments hauran de garantir el mínim de places d'aparcament fixats per la normativa sectorial vigent en matèria de comerç i pel POUM

La reducció del percentatge destinat a sòl públic, del 39% del sector SUD 5 al 17,13% del PA 2.09 es justifica d'una banda per la impossibilitat física de disposar de terrenys per a més reserves i d'altra banda pel retorn a sòl no urbanitzable del 70% del SUD 5 (66.644 m²), precisament la part on el POUM ubicava les majors cessions per a sòl públic.

SECTOR CENTRAL

Estat actual

Es distingeix per la part nord destinada a activitat agro-ramadera i la resta ocupat per les instal·lacions de La Solana del Ter (hotel, restaurant, piscina, càmping, zona esportiva de *paddle*, futbol, etc). L'origen de les instal·lacions és dels anys 60 i el seu desenvolupament i creixement es recolzen en llicències legalment concedides, d'entre les quals l'esportiva és provisional.

Topogràficament els terrenys es troben a una cota lleugerament inferior a la de la carretera C-17, excepte l'hotel-restaurant que es troba a la mateixa cota.

Previsions

La situació actual no fa preveure cap gran desplegament relacionat amb les activitats econòmiques que es podrien implantar en aquest sector en cas que el SUD es desenvolupés.

Planejament vigent

Sòl urbanitzable delimitat SUD sector 5 Sant Quintí.

Proposta

Canviar la classificació, passant de sòl urbanitzable delimitat a sòl no urbanitzable qualificat com a zona espai de conreu i pastura. Delimitar el PEU "La Solana" a la totalitat de la finca de La Solana de Ter, amb els objectius d'ordenar els usos existents i adequar-se al PEIHTF, protegir el medi natural, ordenar l'ús de càmping-caravàning existent i les zones esportives, regular les obres d'ampliació permeses, i les característiques bàsiques següents:

PEU "La Solana"		
Classificació	Sòl no urbanitzable	PEU "La Solana"
Superfície	40,410,59 m ²	100,00%
Objectius	-Ordenar els usos existents i establir les instal·lacions susceptibles de rehabilitació, conservació i millora necessàries per al desenvolupament	

	correcte de les activitats existents. -Establir les obres d'ampliació necessàries per a la continuïtat de l'activitat o per a l'adequació de la normativa aplicable en matèria de prevenció i control de les activitats, sempre que es justifiqui suficientment d'acord amb l'article 47.6g del TRLUC.
Redacció	a l'empara de la DT 15 TRLUC
Autorització	Article 50 TRLUC

SECTOR SUD

Estat actual

Està totalment ocupat per l'explotació agrària i ramadera de Sant Quintí. El cos principal de la casa té iniciades les obres de rehabilitació des dels anys 70 i està inclòs dins el Catàleg de Béns del patrimoni de Ripoll (comprovar nom i buscar fitxa). Topogràficament els terrenys es troben a una cota molt similar a la de la carretera C-17.

Previsions

Mantenir l'explotació agrària i ramadera.

Planejament vigent

Sòl urbanitzable delimitat SUD sector 5 Sant Quintí.

Proposta

Canviar la classificació, passant de sòl urbanitzable delimitat a sòl no urbanitzable i qualificar-lo com a zona espai de conreu i pastura.

Es determina que l'edifici de la Casa de Sant Quintí s'haurà d'incloure en el Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals de Ripoll.

- La modificació comporta la definició i regulació d'una nova zona, zona per activitats econòmiques d'intensitat 1, clau 15.1, la qual cosa comporta la modificació dels articles 268, 269, 270 i 271 de les normes urbanístiques del POUM, amb els paràmetres bàsics següents, que es poden comparar amb els de la clau 15 en el quadre següent:

En resum, la modificació es reflecteix en el quadre següent:

MPOUM 15		
Superfície total	95.490,68 m ²	100,00%
PLANEJAMENT VIGENT		
Classificació	sòl urbanitzable delimitat	SUD sector 5 Sant Quintí
Edificabilitat bruta	0,30 m ² st/m ² sòl	sostre= 28.647,20 m ² st
Cessions	39%	sòl= 37.241,36 m ²
PROPOSTA		
Classificació		
sòl urbà no consolidat	28.846,46 m ²	30,21%
sòl no urbanitzable	66.644,22 m ²	69,79%



Ambit del sòl urbà PA 2.09 "La Rodona"		
Superfície total	28.846,46 m ²	100,00%
Superfície sòl públic	4.940,98 m ²	17,13%
S espais lliures	4.674,22 m ²	16,20%
S viari	266,76 m ²	0,93%
S equipaments	-	-
Superfície sòl privat	23.905,48 m ²	82,87%
Edificabilitat bruta	0,30 m ² st/m ² sòl	sostre= 8.653,94 m ² st
Edificabilitat neta	0,36 m ² st/m ² sòl	sostre= 8.653,94 m ² st

El document tècnic també abasta els aspectes següents:

- Memòria ambiental. S'exposa que, atesos els seus objectius, la proposta no suposa cap alteració negativa en matèria ambiental, i es ressalta el fet que coincideix amb la Conclusió primera de l'informe ambiental del POUM, on es recomana que a les planes del Solà i Sant Quintí es mantingui l'ús agrícola i ramader a la integritat de les planes entre Cal Sant Pare i La Solana, en avall.
- Avaluació econòmica. Els aspectes valorats es refereixen a la urbanització (sistema viari, sistema d'espais lliures i xarxes de serveis), però no a la formalització de les actuacions previstes en el PEIHTF.
- Avaluació de la mobilitat generada. S'exposen les raons per les quals es considera vàlid a tots els efectes l'Estudi de mobilitat del POUM. Pel que fa a la mobilitat interna, s'aporta un estudi de la mobilitat rodada i de vianants a l'interior del sector, amb dues propostes que inclouen les circulacions principal, secundària i terciària, així com el camí de vianants que ressegueix el camí Ral, paral·lel al riu Ter i al canal, a la part est del sector.
- PEIHTF. S'exposa que les condicions establertes en aquest Pla especial són d'aplicació al sector nord, si bé les cotes topogràfiques actuals són superiors a les fixades en el Pla especial, i els actuacions es preveuen mínimes. Així mateix, ses manifesta que a la resta del sector i en especial a l'àmbit de Pla especial de desenvolupament del sector central s'hauran de tenir en compte les determinacions del PEIHTF.

Valoració

VALORACIÓ TERRITORIAL

La proposta comporta un augment de la superfície de sistema d'espais oberts en detriment de la superfície del sistema d'assentaments, que disminueix en la categoria de nuclis històrics i les seves extensions.

VALORACIÓ URBANÍSTICA

La proposta de canviar la classificació d'uns terrenys, de 66.644,22 m² de superfície, passant de sòl urbanitzable a sòl no urbanitzable en l'extrem sud del nucli urbà de Ripoll es valora positivament, tenint en compte, a més, la dificultat manifestada de desenvolupament

de d'aquests terrenys. També es valora així la voluntat municipal de possibilitar el desenvolupament de les diverses parts de l'àmbit, tenint en compte l'anàlisi de la situació que, a tots nivells, té cadascuna d'elles i la conseqüent necessitat d'afinar les previsions del POUM als tres sectors resultants: nord, central i sud.

El fet que la proposta de modificació del POUM vagi acompanyada d'una proposta de modificació de la TUC, sumat al fet que en l'únic sector que es classifica com a sòl urbà (no consolidat) es proposa el manteniment de les implantacions existents, de caràcter bàsicament comercial, fan que l'informe emès per la Direcció General de Comerç resulti bàsic en la valoració dels dos documents.

Aquest informe, tal com s'ha esmentat, es conclou en base als dos aspectes següents:

Pel que fa a la proposta de modificació de la TUC, s'haurà d'excloure del document atès que d'acord amb l'informe de Comerç, l'àrea on es proposa ampliar la TUC no es pot considerar una àrea de caràcter residencial dominant i en conseqüència contravé l'article 7 del DL 1/2009.

Respecte a la proposta de modificació del POUM, es determina que, si es compleixen les dues prescripcions de l'informe aquest deixarà de ser desfavorable amb caràcter vinculant i s'entendrà favorable. Així doncs, el document haurà d'incorporar-les.

Pel que fa a la resta d'informes, també s'hauran d'incorporar normativament les prescripcions de l'informe emès per la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments i, si escau, les que resultin de l'informe de la Direcció General de Turisme.

Respecte a la proposta, convé fer les observacions següents:

L'àmbit de Pla especial urbanístic "La Solana" s'haurà de delimitar gràficament i regular normativament, concretant els usos que s'hauran d'ordenar mitjançant el Pla especial urbanístic (que són els existents: agro-ramader, hoteler, restauració, esportiu i de lleure, i càmping), i en especial l'ús de càmping, que ha d'estar expressament previst en el planejament, d'acord amb els articles 47.6.e i 67.1.i del TRLUC. En aquest sentit, cal recordar que el POUM defineix i regula la zona espai per a activitats de càmping art 364 a 367 del SNU, la qual, en realitat es refereix als càmpings existents en el municipi però no contempla el càmping de La Solana de Ter, atès que actualment està classificat com a sòl urbanitzable pel mateix POUM.

Respecte a la inserció paisatgística de les diverses activitats, caldrà que es fixin les condicions de tractament dels espais lliures d'edificació i dels límits de l'àmbit, en especial el límit amb el curs del riu Ter i els espais associats.

Aquests aspectes s'hauran de fer constar a l'article 8 "Delimitació de l'àmbit del Pla especial urbanístic "La Solana"", així com la condició que el PEU donarà compliment al PEIHTF. En un altre ordre de coses, al mateix article s'hauran d'excloure les referències a la Disposició Transitòria quinzena del TRLUC i a l'obligació de desenvolupar el Pla especial

urbanístic mitjançant la tramitació regulada a l'article 50 del TRLUC, atès que no resulten d'aplicació en aquest cas.

Finalment, s'observa que en l'apartat d'Avaluació econòmica els aspectes valorats es refereixen a la urbanització (sistema viari, sistema d'espais lliures i xarxes de serveis), però no a l'execució de les actuacions previstes en el PEIHTF, i es concreten només per al polígon PA 2.09 "La Rodona".

En aquest sentit, caldrà que les actuacions previstes, tant en el polígon d'actuació PA 2.09 "La Rodona" com en el Pla especial urbanístic "La Solana", assegurin el compliment de les condicions fixades pel PEIHTF, garantint la seva viabilitat i d'acord amb les consideracions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

VALORACIÓ EN RELACIÓ AMB EL PAISATGE

En aquesta valoració es reitera el factor positiu que resulta del canvi a sòl no urbanitzable d'uns terrenys de 66.644,22 m² de superfície. No obstant una peça de 40.410,59 m² comprèn l'àmbit d'un PEU en sòl no urbanitzable per regular els usos que actualment ja s'hi desenvolupen i que estan legalment implantats, la resta mantindrà el seu destí agrícola i ramader.

El Pla especial urbanístic "La Solana" fixarà les condicions d'inserció paisatgística, tal com s'ha exposat a l'apartat de valoració, per tal de garantir l'adequació de les activitats en el sòl no urbanitzable.

D'altra banda, la peça de sòl urbà no consolidat també mantindrà i regularà els usos actuals mitjançant un polígon d'actuació i, entre les seves condicions consten l'adequació de l'antic camí Ral paral·lel al riu Ter i el tractament dels espais verds i lliures d'edificació mitjançant plantació d'arbrat. Aquestes mesures garantiràn una millora d'aquest paisatge que presenta unes característiques clarament urbanes, però que en canvi presenta un límit directament relacionat amb el riu Ter i per tant condicionat pel PEIHTF.

Normativa

L'apartat de normativa urbanística comprèn 8 articles i la fitxa del PA 2.09.

Fonaments de dret

Vist el 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, el seu Reglament aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i el Decret 64/2014, de 3 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 núm 15 del POUM al sector de la Rodona, la Solana del Ter i Sant Quintí, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Ripoll, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Caldrà donar compliment a l'informe emès per la Direcció General de Comerç.

1.2 S'hauran d'incorporar normativament les prescripcions de l'informe emès per la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments i, si escau, les que resultin de l'informe de la Direcció General de Turisme.

1.3 L'àmbit de Pla especial urbanístic "La Solana" s'haurà de delimitar gràficament i s'hauran de regular normativament els seus paràmetres, d'acord amb allò exposat a l'apartat de Valoració.

1.4 Les actuacions previstes, tant en el polígon d'actuació PA 2.09 "La Rodona" com en el Pla especial urbanístic "La Solana", hauran d'assegurar el compliment de les condicions fixades pel PEIHTF, garantint la seva viabilitat i d'acord amb les consideracions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

-2 Comunicar-ho a l'ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona



Informe de prevenció d'incendis

1. Fets

El dia 20/06/2016 s'ha rebut amb el número de registre 0972E/95034/2016 la sol·licitud d'informe en relació al MODIFICACIÓ NÚM. 15 DEL POUM, del municipi de Ripoll.

2. Objectius de l'informe

L'objectiu del present informe és definir els requeriments referents a la prevenció d'incendis que des de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments (en endavant DGPEIS) es considera necessari incorporar en l'esmentat Programa d'Actuació Urbanística Municipal, atenent a la normativa en matèria de prevenció d'incendis vigent.

3. Fonaments de dret

- Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
- Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.
- Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.
- Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
- Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RSCIEI).
- Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions.
- Ordre INT/324/2012, d'11 d'octubre, per la qual s'aproven les instruccions tècniques complementàries genèriques de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.





4. Conclusions

Per tal de definir els condicionants a tenir en compte a l'hora de dissenyar el planejament urbanístic municipal, s'han de complir els requeriments normatius següents referits a les següents mesures de prevenció d'incendis:

a) Disponibilitat d'hidrants per a incendi

La obligatorietat de disposar d'hidrants d'incendi queda determinada en la normativa que tot seguit es relaciona:

- L'article 2.e) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994.
- L'article 8.1 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, estableix que la xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis ha de complir els requeriments establerts pel Decret 241/1994.
- Per a usos no industrials, la Secció 4 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), estableix la necessitat de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.
- L'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 (Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals), estableix que les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixin les característiques establertes per Decret.
- La Instrucció Tècnica Complementària SP-120 defineix la necessitat i les condicions tècniques de la xarxa d'hidrants.

b) Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers

Cal afegir les especificacions tècniques següents:

- Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es



Generalitat de Catalunya
Departament d'Interior
**Direcció General de Prevenció,
Extinció d'Incendis i Salvaments**

Regió d'Emergències Girona

V0832 / V0209

determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

- Per a usos industrials, l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular el seu entorn immediat, i els seus accessos, han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex II, obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

c) Franja de protecció respecte de la forest

La necessitat de mantenir aquesta franja de protecció respecte de la massa forestal s'estableix en:

- L'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior.
- L'article 6.3 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, especifica que les noves urbanitzacions que prevegin els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure dintre del seu àmbit les franges de protecció contra incendis. El mateix article 6, així com l'Annex 2 del Decret, fixen les condicions d'aquestes franges de protecció.
- Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar d'una franja de 25 metres d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal així com un camí perimetral de 5 metres, que podrà incloure's a la mateixa franja.
- Per a usos industrials, l'apartat 10 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que els establiments de risc mig i alt ubicats propers a una massa forestal, han de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.
- L'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 (Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys



Generalitat de Catalunya
Departament d'Interior
**Direcció General de Prevenció,
Extinció d'Incendis i Salvaments**

Regió d'Emergències Girona

V0832 / V0209

forestals), estableix que les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han d'assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció d'almenys vint-i-cinc metres d'amplada al voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida. A instàncies de les administracions competents es pot incrementar l'amplada de la franja de protecció o modificar-ne les característiques sempre que es disposi d'un informe tècnic forestal que ho justifiqui.

d) Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge

Cal considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.

Girona, 5 d'agost de 2016.

El Sotsinspector de la Regió d'Emergències de Girona.

Jordi Marquès Perarnau.

Jordi Marquès Perarnau
Sotsinspector del Cos de Bombers de la Generalitat de Catalunya.
DGPEIS - Departament d'Interior

Jordi Marquès
cn=Jordi Marquès,
o=Bombers de la
Generalitat, ou=DGPEIS,
email=jordi.marques@ge
ncat.cat, c=ES
2016.08.05 14:12:56
+02'00'



A.K. S. 8. 2016

Il·lm. Sr. Alcalde President
Ajuntament de Ripoll
Pl. Ajuntament, 3
17500 Ripoll



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Coneixement
Direcció General de Comerç

Núm. 0242S - 1581

Data 01/08/2016

Registre de sortida

Ajuntament de Ripoll
REG. D'ENTRADA

Número	3827/2016
Data	05/08/2016
Hora	12:20

Ref. Expedient U-61/16 (G/U-18) Ripoll

En relació amb la sol·licitud d'informe preceptiu de referència, us faig arribar adjunta i als efectes oportuns, una còpia autenticada de l'informe relatiu a l'aprovació inicial de la Modificació puntual núm. 15 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del sector de sòl urbanitzable delimitat núm. 5 (SUD-5) de la Rodona, la Solana del Ter i el Pla de Sant Quintí i Modificació de la TUC, del vostre municipi.

Àngela Daura i Mateu
Cap de Servei d'Equipaments Comercials

Barcelona, 1 d'agost de 2016

TÈCNIC.

ENRIC AYRA

X



Expedient núm. U-61/16 (G/U-18)

Identificació dels expedients

Informe relatiu a l'aprovació inicial de la Modificació puntual núm. 15 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del sector de sòl urbanitzable delimitat núm. 5 (SUD 5) de la Rodona, la Solana del Ter i el Pla de Sant Quintí del terme municipal de Ripoll

Fets

1. El 21 de juny de 2016, l'Ajuntament de Ripoll presenta una sol·licitud d'informe a la Direcció General de Comerç referent a l'aprovació inicial de la Modificació puntual núm. 15 del POUM del sector SUD 5 de la Rodona, la Solana del Ter i el Pla de Sant Quintí del seu municipi, el qual compta amb 10.632 habitants, segons dades de l'any 2015, i és la capital de la comarca del Ripollès.
2. L'àmbit d'aquesta Modificació, amb una superfície de 95.490,68 m², se situa al sud del terme municipal i correspon als terrenys compresos entre el riu Ter a l'Est, la carretera C-17 a l'Oest, la colònia d'Agafallops al Nord i els terrenys de Sant Quintí al Sud, i abraça la totalitat de l'àmbit del SUD 5 previst al POUM vigent. L'àmbit comprèn els tres sectors següents:
 - Sector 1 (28.490,86m²): consolidat i ocupat per diferents activitats econòmiques (Esclat, Lidl, Autoequip i Espiga Verda).
 - Sector 2 (40.308,25m²): complex hoteler de la Solana del Ter amb l'Hotel-Restaurant, el càmping, la piscina, la zona esportiva i un camp agrícola.
 - Sector 3 (26.341,57 m²): explotació agrària i ramadera de Sant Quintí.
3. El terme municipal de Ripoll té delimitat el perímetre corresponent a la seva Trama Urbana Consolidada (TUC) i l'àmbit d'aquesta Modificació se situa fora dels seus límits. En aquest sentit, i d'acord amb el certificat d'aprovació inicial d'aquesta figura de planejament, la Modificació *"planteja la necessitat d'actualitzar la delimitació de la TUC amb la finalitat d'aconseguir una major adequació a la realitat urbanística del municipi, incorporant a l'actual TUC uns espais situats a banda i banda de la carretera C-17, conformats per uns espais residencials plenament consolidats i uns de comercials i d'activitats econòmiques. En aquest sentit, s'ha de tenir en compte allò que preveu el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials"*.
4. D'acord amb la memòria aportada, aquesta Modificació preveu *"tot mantenint els usos i la intensitat previstos al POUM, classificar el sector de més al nord com a sòl urbà i la resta com a sòl no urbanitzable"* (sector 1). Aquest sector *"reuneix plenament les característiques d'un sòl urbà no consolidat i es proposa delimitar un Polígon d'Actuació que permeti la seva gestió i urbanització"*. Per al segon sector *"es delimita un àmbit de Pla Especial d'Ordenació dels usos actuals i dels que hi puguin ser directament relacionats"* i per al de Sant Quintí *"es qualifica de sòl agrícola dins del sol no urbanitzable"* i el seu edifici *"caldrà que s'inclouï al Catàleg de Masies i Cases Rurals en Sòl no urbanitzable"*.



5. Segons la documentació presentada, la Modificació proposa "ordenar el sector de formes diferents" atenent les "tres diferents situacions del sòl objecte d'aquesta modificació del POUM, sòl comercial consolidat, sòl destinat a activitats hoteleres, esportives i agro-ramaderes i sòl plenament agrícola". En aquest sentit, la proposta preveu el següent:

- Sector 1: "s'ordena com a zona d'Activitats Econòmiques en Edificació Aïllada amb la creació d'una subzona que s'adapti a les particularitats del mateix. En aquests moments s'ha executat una nova rotonda d'accés a aquest sector i a la Solana que impedirà els girs a l'esquerra a la ctra. C-17 que es produeixen actualment per accedir a les superfícies comercials. Amb la finalitat de que s'utilitzin exclusivament els accessos des de les rotondes situades a cadascun dels extrems de l'àmbit s'estableix en l'ordenació una àrea de servitud al front de cada una de les parcel·les que garanteix el trànsit d'entrada i de sortida. En passar de SUD a SU no consolidat es delimita un Polígon d'Actuació per garantir-ne la gestió, les cessions i la urbanització" (PA 2.09). Pel que fa a l'edificabilitat, "no es produeix cap augment de l'edificabilitat del sector que es proposa classificar com a sòl urbà", edificabilitat que es manté en 8.653,94 m².
- Sector 2: "té prou entitat per mantenir l'actual ús i té suficient volumetria per, mitjançant un Pla Especial Urbanístic, ordenar-la si s'escau". Aquest PEU haurà d'assolir el següent:
 - "l'ordenació dels usos existents i la seva adequació al Pla Especial de Rius.
 - la protecció del medi natural.
 - l'ordenació de l'ús de camping-caravaning existent i de les zones esportives.
 - les obres d'ampliació permeses".
- Sector 3: "està clarament constituït per una explotació agrícola i ramadera que es pretén preservar com a tal".

Per tant, i d'acord amb l'article 1 de les NN.UU. de la Modificació, del sector SUD 5 que es classifica com a sòl urbanitzable delimitat, "se'n classifica com a sòl urbà no consolidat l'extrem nord amb una superfície total de 28.846,46 m² i se'n classifica com a sòl no urbanitzable, espai de conreu i pastura, el sector sud, amb una superfície de 66.644,22 m²". Per a la zona d'activitats econòmiques (clau 15), i segons la fitxa que es crea del Polígon PA 2.09, es preveu la distribució de les superfícies i sostre següent:

Quadre de característiques:

	%	Sostre màxim
Edificabilitat		
	0,30 m ² /m ²	8.653,94 m ²
Act. Econòmiques	0,30 m ² /m ²	8.653,94 m ²
Altres		
Sòl privat	%	Superfície
	82,87%	23.905,48 m ²
Sòl públic	%	Superfície
	17,13%	4.940,98 m ²
Espais lliures:	16,20%	4.674,22 m ²
Verditat	0,93%	266,76 m ²
Equip. Int. Tècniques		
Cessió d'aprofitament	%	Sostre
	10%	855,39
Densitat habitatges	%	Nº d'habitatges



6. Pel que fa als usos admesos, si bé l'article 271 de les NN.UU. del POUM no es modifica (article 7 d'aquesta Modificació), sí s'afegeix dos paràgrafs (en negreta) quedant el redactat de la manera següent:

"Art. 271 Condicions d'ús.

** Usos dominants. Tots els compresos dins l'ús general i terciari.*

** Usos compatibles*

Residencial: 3.a) Residencial especial i 3.d) Hotelers.

Comerç: tots els tipus: 4.a) Comerç petit; 4.b) Comerç mitja i 4.c)

Comerç gran.

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.

Religiós.

Serveis urbans.

Lleure.

** Usos incompatibles: els usos restants.*

Els usos existents a la data de l'aprovació definitiva de la present MPPOUM 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".

En aquest sentit, i pel que fa a l'ús comercial, l'article 164 de les NN.UU. del POUM el regula d'acord amb la Llei 18/2005 i el PTSEC, normatives ja derogades.

7. Pel que fa a la Modificació de la delimitació de la TUC de Ripoll, la memòria aportada reproduïx els articles 7, 8, 9 i 10 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials i determina que es proposa "modificar el límit actual de la TUC d'acord amb la modificació del POUM al sector del SUD 5 i a la realitat urbana existent". La proposta preveu incorporar dins el perímetre de la TUC són "uns espais situats a banda i banda de la Ctra C-17, conformats per uns espais residencials plenament consolidats i uns de comercials i d'activitats econòmiques. Aquest àmbit es troba continu a la trama urbana existent i seguint l'eix viari d'aquesta, fruit del creixement urbà en aquesta direcció. (...) Els terrenys que es pretenen incloure a la TUC tenen una alta consolidació de l'espai residencial, amb un 90% pel que fa a vivenda unifamiliar i un 60% de plurifamiliar, i un sector comercial i d'activitats econòmiques important, objecte de modificació puntual, es per això que es considera

necessari incloure'ls dins la nova TUC i promoure la seva modificació. Les zones a incloure pertanyen a les següents zones definides al POUM:

- 7.3 Eixample Urbà amb ordenació específica*
- 8.1 Zona suburbana d'habitatges unifamiliars arrengrerats*
- 9.4 Zones d'edificació aïllada unifamiliar. Zona d'intensitat 4*
- 10.3 Zona d'edificació aïllada plurifamiliar 3 o amb volumetria específica.*
- 15.1 Zona per activitats econòmiques en edificació aïllada*
- 3.2 jardins i passeigs urbans*
- 3.3 Espais de protecció i servitud*
- 4.1a Equipament escolar*

Donada la seva situació en sol urbà, els usos admesos pel POUM i el fet d'estar situat aquest espai en continuïtat amb la vigent TUC, es considera necessari incloure'ls dins la seva delimitació”.

Segons la documentació presentada, la modificació esmentada es justifica de la forma següent:

“La delimitació de la TUC municipal té per objectiu preservar el model de comerç basat en l'equilibri territorial i la cohesió social, aconseguint una ordenació racional que derivi en nuclis de població més compactes, més autosuficients i socialment més cohesionats, en els quals el comerç exerceix una funció aglutinadora i redueix una mobilitat innecessària, alhora que l'ús residencial es combina de manera harmònica amb activitats comercials i de serveis.

En aquest sentit, l'objectiu de la proposta és la d'incorporar a l'actual TUC uns espais situats a banda i banda de la Ctra C-17, conformats per uns espais residencials plenament consolidats i uns de comercials i d'activitats econòmiques.

(...)

La delimitació de la TUC municipal té per objectiu preservar el model de comerç basat en l'equilibri territorial i la cohesió social i preveu que les implantacions de noves superfícies comercials es localitzin a les trames urbanes consolidades (TUC) de la ciutat, és per aquest motiu que, donat que l'àmbit que es pretén incloure a l'actual TUC és un sector urbà del municipi plenament consolidat pel que fa a habitatges, amb un 90% de consolidació en el cas de les vivendes unifamiliars i un 60% de les plurifamiliars, i a més un sector comercial contigu a aquestes zones, es desprèn la conveniència de revisar la TUC actual del municipi, i adaptar-la a la nova realitat municipal i possibilitant el disseny de l'ús comercial en estreta relació amb l'ús residencial consolidat”.

Més concretament, la memòria esmentada determina que els “objectius i criteris de la delimitació de la modificació de la TUC (...) aplicant els criteris establerts a l'article 7 Trames urbanes consolidades (TUC) del DL 1/2009” són:

- Actualitzar la trama urbana consolidada del municipi.*
- Potenciar l'estructura urbana de la ciutat, amb la consolidació d'eixos i entorns comercials que reforcin l'ús ciutadà de l'espai públic.*
- Promoure l'ordenació d'espais d'activitat comercial com àrees de cohesió social i punts de trobada en els diferents barris de la ciutat, evitant la segregació espacial de les àrees urbanes.*



- *Oferir les condicions adients per l'acollida d'activitats comercials en els entorns urbans on existeix continuïtat d'edificis amb ús residencial dominant, amb una densitat d'habitatges significativa.*
- *Vetllar pel caràcter continu i compacte dels teixits urbans en els quals s'insereixen els usos comercials.*
- *Garantir unes condicions de mobilitat i accessibilitat adequades als diferents teixits urbans de la ciutat".*

Fonaments de dret

1. L'article 5 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, disposa que s'entén per establiment comercial els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics. Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament corresponent. Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments.
2. L'article 10 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, disposa que el planejament urbanístic vigent i el que s'aprovi queda afectat per les determinacions d'aquest Decret Llei.

Els Ajuntaments, en el cas de formular, modificar o revisar el seu planejament urbanístic general, han de considerar l'ús comercial i concretar el sòl en el qual aquest ús és admès, d'acord amb la delimitació de la trama urbana consolidada aprovada del seu municipi, així com el règim de compatibilitats d'altres usos.

L'ús comercial s'articula en funció de les categories detallades a l'article 6.1.

En la tramitació del planejament urbanístic general i derivat, i en la de les modificacions respectives, una vegada aprovats inicialment, s'ha de demanar informe al departament competent en matèria de comerç sobre les reserves de sòl per a usos comercials.

3. L'article 6.1 a) del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials estableix que són petits establiments comercials aquells que tenen una superfície de venda inferior a 800m². Són establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300m². Són grans establiments comercials, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500m² i són establiments comercials territorials, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 2.500m².
4. L'article 6.1 b) del Decret Llei 1/2009, estableix que són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de



- materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers. Aquests establiments es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT).
5. L'article 9 del Decret Llei 1/2009 estableix els criteris de localització i ordenació per a la materialització de l'ús comercial de cadascuna de les categories d'establiments comercials i llurs excepcions.
 6. L'article 9.2 del Decret Llei 1/2009 estableix que els PEC no singulars dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar en els àmbits permesos pel planejament urbanístic.
 7. L'article 9.5 del Decret Llei 1/2009 preveu que els establiments comercials singulars poden implantar-se en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.
 8. Els articles 17 i 18 del Decret Llei 1/2009 regulen els procediments de tramitació de les implantacions d'establiments comercials subjectes a règim de comunicació.
 9. L'article 19 del Decret Llei 1/2009 esmentat regula les implantacions d'establiments comercials subjectes a llicència comercial.
 10. La Disposició Addicional vuitena del Decret Llei esmentat permet que les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la TUC poden incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200m² com a servei complementari a la benzinera.
 11. La Disposició Addicional onzena determina que els establiments comercials ubicats fora de la TUC amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei mantenen els drets pel que fa al canvi de titular, sempre que es respectin les característiques de la pròpia llicència.
 12. L'article 7.1 del Decret Llei 1/2009 determina que s'inclouen en la trama urbana consolidada d'un municipi els àmbits següents:
 - a. Els assentaments de naturalesa complexa configurats pel casc històric i els seus eixamples on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.
 - b. Les àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments a què fa referència l'apartat a), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.
 - c. Les àrees residencials plurifamiliars no contínues amb les àrees a què fan referència els apartats a) i b), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, sempre que tinguin una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.



- d. Les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència les lletres a) ,b) i c), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.
13. L'article 7.2 del Decret Llei 1/2009 defineix les àrees residencials com el conjunt format per les zones d'aprofitament privat incloses en polígons d'actuació urbanística en sol urbà o en sectors en sol urbà o urbanitzable amb planejament urbanístic derivat aprovat i vigent, amb ús residencial dominant, i els sistemes que les vertebrin, sempre que configurin una ordenació unitària que doni continuïtat al conjunt del teixit urbà residencial.
14. L'article 8.3 del Decret Llei 1/2009 determina que en el cas que una nova figura de planejament urbanístic estableixi l'ordenació detallada dels esmentats àmbits i especifiqui una nova delimitació de la trama urbana consolidada, la direcció general competent en matèria d'urbanisme, d'ofici, ha de dur a terme la modificació de la trama urbana consolidada, sempre que durant la tramitació del planejament la direcció general competent en matèria de comerç hagi emès l'informe que preveu l'article 10.5 i no s'hagin produït modificacions en la regulació de l'ús comercial en relació amb la proposta que va ser objecte de l' esmentat informe.
15. Quant a l'aparcament, d'acord amb l'article 12.2 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, fins a l'entrada en vigor del desplegament reglamentari d'aquest Decret Llei, en el tràmit de planejament urbanístic, quan es prevegin reserves de sòl comercial que possibilitin la implantació de grans establiments, i no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, la dotació d'aparcament prevista ha de ser, com a mínim, de 2 places per cada 100m² edificats. Ara bé, en el moment de la materialització de l'ús comercial, el càlcul de la dotació de places s'ha de realitzar segons la tipologia comercial que s'implanti i sempre per cada 100 m² de superfície de venda, d'acord amb l'article 12.3 del Decret 378/2006 esmentat.

Conclusions

1. Valoració de la nova delimitació de la Trama urbana consolidada (TUC)

Segons la documentació presentada, aquesta proposta de Modificació, que afecta als tres àmbits que conformen el SUD 5, preveu *"classificar el sector de més al nord com a sòl urbà i la resta com a sòl no urbanitzable (...) mantenint els usos i la intensitat previstos al POUM"*, en el sentit següent:

- El primer àmbit, que es qualifica com a zona d'activitats econòmiques (clau 15) i pel qual es crea el Polígon PA 2.09, la fitxa del qual manté l'edificabilitat actual en 8.653,94 m² de sostre, *"reuneix plenament les característiques d'un sòl urbà no consolidat i es proposa delimitar un Polígon d'Actuació que permeti la seva gestió i urbanització"*.



- El segon, que el conforma el complex hotel·ler de la Solana del Ter (hotel-restaurant, càmping, piscina, zona esportiva i camp agrícola) "té prou entitat per mantenir l'actual ús i té suficient volumetria per, mitjançant un Pla Especial Urbanístic, ordenar-la si s'escau".
- El tercer "està clarament constituït per una explotació agrícola i ramadera [de Sant Quintí] que es pretén preservar com a tal". conformat per l'explotació agrària i ramadera de Sant Quintí.

Així mateix, la proposta de Modificació preveu, juntament amb la sol·licitud d'informe relatiu a aquesta figura de planejament, **una nova delimitació de la TUC de Ripoll** per a ampliar el perímetre actual (DOGC núm. 6.565 de 19 de novembre de 2014) incorporant "uns espais situats a banda i banda de la Ctra C-17, conformats per uns espais residencials plenament consolidats i uns de comercials i d'activitats econòmiques. Aquest àmbit es troba continu a la trama urbana existent i seguint l'eix viari d'aquesta, fruit del creixement urbà en aquesta direcció".

En aquest sentit, i pel que fa a la modificació de la TUC cal valorar-la d'acord amb l'article 8.3.a) del Decret Llei 1/2009, que estableix que "en el cas que una nova figura de planejament urbanístic estableixi l'ordenació detallada dels àmbits esmentats i especifiqui una nova delimitació de la trama urbana consolidada, la direcció general competent en matèria d'urbanisme, d'ofici, ha de dur a terme la modificació de la TUC, sempre que durant la tramitació del planejament la direcció general competent en matèria de comerç hagi emès l'informe que preveu l'article 10.5 i no s'hagin produït modificacions en la regulació de l'ús comercial amb relació a la proposta que fou objecte de l'informe esmentat".

La Modificació preveu, d'acord amb la documentació aportada, "ordenar el sector de formes diferents" atenent les "tres diferents situacions del sòl objecte d'aquesta modificació del POUM, sòl comercial consolidat, sòl destinat a activitats hoteleres, esportives i agro-ramaderes i sòl plenament agrícola". Així doncs, i a efectes de la valoració per llur inclusió a la TUC, cal distingir les dues situacions següents:

- a) Les zones o els àmbits classificats com a sòl urbà consolidat "conformats per uns espais residencials plenament consolidats" - que no formen part de l'àmbit d'aquesta Modificació-, per la qual cosa s'haurà de sol·licitar, si escau, pel procediment l'article 8.2 del Decret Llei 1/2009, sempre i quan quedi justificat el compliment del seu article 7.
- b) L'àmbit d'aquesta Modificació (SUD 5), del qual només es proposa incorporar dins la TUC el primer sector qualificat com a zona d'activitats econòmiques (clau 15), el qual es valora, d'acord amb l'article 8.3.a) del Decret Llei 1/2009. En aquest sentit, la Modificació manté el sostre actual (8.653,94 m²) sense incorporar, des de la perspectiva urbanística, sostre destinat a usos residencials per la qual cosa no es pot considerar una àrea de caràcter residencial dominant. Per tant, l'àmbit objecte d'aquesta Modificació no té caràcter residencial dominant i, en conseqüència, no dona compliment a l'article 7 del Decret Llei 1/2009.

Per tot el que s'acaba d'exposar, es conclou **que no es pot incloure a la TUC** actual de Ripoll l'àmbit proposat d'aquesta Modificació puntual i, en conseqüència, s'emet informe



desfavorable respecte la inclusió dins la TUC de la part del sector SUD 5 qualificada com a zona d'activitats econòmiques (clau 15).

2. Valoració de l'expedient urbanístic "Modificació puntual núm. 15 del POUM del sector SUD 5 de la Rodona, la Solana del Ter i el Pla de Sant Quintí".

L'ús comercial es proposa admetre sense limitació només en la zona d'activitats econòmiques (clau 15) de l'àmbit SUD 5 i sense que es detalli cap normativa sectorial d'aplicació (els usos de la resta de l'àmbit, el sòl del qual es classifica com a sòl no urbanitzable, s'ordenaran, si escau, mitjançant un PEU). En aquest sentit, i atès que el planejament general vigent regula l'ús comercial d'acord amb la Llei 18/2005 i el PTSEC, normatives ja derogades, cal que aquesta Modificació **defineixi i classifiqui els establiments comercials** d'acord amb els articles 5 i 6 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, normativa sectorial vigent.

Respecte els **criteris de localització i ordenació de l'ús comercial** de l'article 9 del Decret Llei esmentat, i atesa la valoració feta anteriorment, aquesta Modificació només s'adequaria als criteris esmentats sempre i quan s'especifiqués que els únics establiments comercials que es poden implantar en tot el seu àmbit són els singulars (ECS) detallats a l'article 6.1.b), els quals també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT, sens perjudici que, d'acord amb la Disposició Addicional onzena, els establiments comercials ubicats fora de la TUC amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei 1/2009 mantenen els drets pel que fa al canvi de titular, sempre que es respectin les característiques de la pròpia llicència.

En relació a la dotació de places d'aparcament relacionada amb els grans establiments comercials, si bé aquesta proposta de Modificació preveu que els "establiments hauran de garantir en tot moment el mínim de places d'aparcament que estableix la normativa sectorial de Comerç", cal adequar-se a l'article 12 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, i que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009. En aquest sentit, la dotació esmentada a partir de 1.300 m² de superfície de venda ha de ser "en el tràmit de planejament urbanístic (...) com a mínim, de 2 places per cada 100 m² edificats".

Per tot això, i d'acord amb les determinacions del Decret Llei 1/2009, es fan les prescripcions següents:

- Afegir en l'article 271 de les NN.UU. del POUM, modificat per l'article 7 d'aquesta Modificació, la referència de la normativa sectorial vigent, el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició (article 5) i classificació dels establiments comercials (article 6).
- Traslladar, a l'article 271 esmentat, els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial de l'article 9 del Decret Llei 1/2009 en el sentit que els únics establiments comercials que es poden implantar en aquesta zona d'activitats econòmiques (clau 15) de l'àmbit SUD 5 són els singulars (ECS) que es detallen en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009 que, d'acord amb l'article 9.5, es poden



implantar sempre que l'àmbit del planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.

Aquest informe es considera favorable un cop es recullin aquestes prescripcions en l'aprovació definitiva en la normativa d'aquesta figura de planejament. En cas contrari, aquest informe s'entén desfavorable i té caràcter vinculant.

Barcelona, 28 de juliol de 2016

La Directora General de Comerç
Montserrat Vilalta Cambra

Ref: AD/ea

ÍNDEX

I.- MEMÒRIA

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1.- Àmbit d'actuació
- 1.2.- Estructura de la propietat
- 1.3.- Promoció
- 1.4.- Planejament vigent i normativa de referència
- 1.5.- Usos i estat actual dels terrenys
- 1.6.- Annexes : certificats cadastrals i del Registre de la propietat

2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1.- Definició i Objecte de la Modificació
- 2.2.- Procedència
- 2.3.- Marc legal d'aplicació
- 2.4.- Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència de la Modificació
- 2.5.- Ordenació i solució adoptada
- 2.6.- Quadres numèrics
- 2.7.- El Pla especial d'infraestructures hidràuliques dels rius Ter i Freser

3.- MEMÒRIA AMBIENTAL

4.- MEMÒRIA SOCIAL

5.- AVALUACIÓ ECONÒMICA

- 5.1.- Estudi Econòmic – financer
- 5.2.- Característiques de la urbanització
- 5.3.- Cessió del 10% d'Aprofitament.

6.- MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ. PROGRAMA D'EXECUCIÓ

- 6.1.- Sistema d'actuació
- 6.2.- Pla d'etapes
- 6.3.- Cessions de sòl

7.- AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

- Estudi de la mobilitat interna

8.- PROCEDIMENT

II.- NORMATIVA URBANÍSTICA

FITXA DEL PAU 2.09

III.- MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE LA TUC

IV.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

I.- MEMÒRIA

1.- MEMORIA DE LA INFORMACIÓ

1.1.- Àmbit d'actuació

La Modificació objecte d'aquest expedient es situa en un àmbit al sud de la població de Ripoll, als terrenys compresos entre el riu Ter a l'Est, la carretera C-17 a l'Oest, la colònia d'Agafalops al Nord i els terrenys de Sant Quintí al Sud, i abraça la totalitat de l'àmbit del SUD 5 definit i delimitat al POUM vigent.

En relació a la utilització actual es poden diferenciar, de nord a sud, tres sectors:

- El que actualment està ocupat per diferents activitats econòmiques : Esclat, Lidl, Autoequip i Espiga Verda.
- El complex hotelier de la Solana del Ter amb l'Hotel-Restaurant, el càmping, la piscina, la zona esportiva i un camp agrícola.
- L'explotació agrària i ramadera de Sant Quintí.

La urbanització existent s'articula a partir de l'eix de la C-17 que dona accés a totes les activitats, dins les quals es desenvolupen urbanitzacions privades d'accessos, aparcaments i jardins.

Existeix, paral·lel a la C-17, un carril bici molt utilitzat pels vianants.

El sector disposa, amb major o menor intensitat de nord a sud, dels serveis urbanístics següents:

- Accés rodat i peatonal
- Xarxa d'aigua municipal
- Xarxa de sanejament
- Subministrament elèctric
- Xarxa de telèfons

L'àmbit de la Modificació Puntual té una extensió total de 95.490,68 m².

1.2.- Estructura de la propietat

La propietat del sòl objecte d'aquesta modificació puntual del POUM atenent a la informació registral de les finques és la següent:

REGISTRE					
FINCA REGISTRAL	INSCRIPCIÓ	SUP. SÒL	SUP. CONST	TITULAR	
595 PARROQUIA RIPOLL	tom 928 llibre 12 foli 18	3.411,67	175,00	PUIG BOSOMS RAMON-JOSEFA ATANES RODRÍGUEZ	1
594 PARROQUIA RIPOLL	tom 1172 llibre 15 foli 106	7.087,03	282+1437+32	PUIG BOSOMS RAMON- JOSEFA ATANES RODRÍGUEZ - inter bacaco,sl arrendada a Jumilladis SA-Inter Bacaco SL (Inmomerca SA) té dret de superfície	
630 PARROQUIA RIPOLL	tom 1088 llibre 14 foli 129	9.906,87	1135+853,50=1988,50	MONCAL 1941, SL	2
9641 RIPOLL	tom 1561 llibre 217 foli 207	7.165,00		DIAZ MORALES, ALEJO 50% SADURNÍ MIGUELEZ, MARIA 50%	3
58 PARROQUIA RIPOLL	tom 740 llibre 10 foli 7	38.150,00	300+356+16+1041+953+ 465+465=3596+pisci535	SOLANA TER SA	4
78 PARROQUIA RIPOLL	tom 740 llibre 10 foli 7	2.638.150,13		NAUDI CARBONELL, M ^a TERESA (Usdefruit) VAQUER NAUDI, JOSE (100% Nuda propietat)	5
Aquesta finca matriu té dues porcions incloses dins l'àmbit de modificació: 1 ^a - faixa de 486,01 m2 2on.- una parcel.la de 25.338,71 m2.					

1.3.- Promoció.

La Modificació Puntual del POUM és promoguda per l'Ajuntament de Ripoll a instàncies de tots els propietaris de l'àmbit.

En tant que instrument de planejament general i en els temes previstos en l'art 101.3 del TRLUC, aquesta proposta es presenta per tal que l'Ajuntament, si s'escau, pugui assumir expressament la iniciativa per a formular-la.

1.4.- Planejament vigent i normativa de referència

El municipi de Ripoll es regula pel Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ripoll, aprovat definitivament per la C.U.G el 25 de juliol de 2008.

(Havent transcorregut més de 5 anys des de la seva aprovació no és d'aplicació el que determina l'art. 99.2.a del TRLUC en relació a la necessitat d'obtenir informe favorable previ, de la Comissió Territorial d'Urbanisme).

L'esmentat POUM inclou la totalitat de l'àmbit objecte de MPPPOUM dins el sector SUD 5 amb les següents determinacions (Plànol I.2) :

SECTOR 5. PLA de ST. QUINTÍ

Art. 314 Definició

Aquest sector comprèn els terrenys planers situats al sud del nucli urbà de Ripoll, limitant immediatament amb el sòl urbà; s'estén entre la carretera C-17, i el Ter fins la prevista variant est de la C-17.

Art. 315 Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,30 m²/m².

Art. 316 Condicions d'ús

Ús dominant:

Ús general terciari.

Ús general equipaments comunitaris.

(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós)

Usos complementaris :

Els vinculats a un altre ús principal.

Usos incompatibles:

Els usos restants.

Art. 317 Condicions generals de l'ordenació urbanística.

1. Els espais lliures públics es situaran al costat de la C-17 formant una via-parc, prevista pel pla com element de l'estructura general d'espais lliures, tot establint un recorregut des de l'eixample de la carretera de Barcelona fins el nou equipament públic que es preveu al sud de l'àmbit.

2. El projecte de pla parcial i d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector. El cost d'aquestes obres es sumaran a les d'urbanització del pla parcial, i aniran a càrrec del sector en les proporcions que es determinen a l'Agenda del Pla o en el Programa d'Actuació Municipal en el seu cas. També comprendran les obres de construcció de les proteccions contra el risc d'inundació, consistents en una escullera amb les característiques que es deriven de l'estudi de simulació hidràulica de les revingudes del riu per a un període de retorn de Q500.

3. L'espai comprès entre la llera del riu i la protecció de les revingudes del riu tindrà la consideració d'espai lliure d'edificació. El pla parcial delimitarà una franja d'espais lliures públics sobre els terrenys més propers a la llera del Ter

4. Les alineacions de les edificacions respecte la carretera C-17 podran ser reconsiderades en el Pla Parcial quan estigui construïda la variant d'aquest tram de carretera.

5. El pla parcial i el projecte d'urbanització adoptaran les mesures ambientals que s'especifiquen a l'Annex 1 d'aquestes normes. El tractament dels espais lliures públics situats al sud de la Casa de Sant Quintí, ha d'ésser congruent amb el manteniment de les funcions ambientals i paisatgístiques identificades a la documentació ambiental del POUM.

Caldrà remetre el projecte al Departament de Medi Ambient per a efectuar el procediment d'avaluació ambiental que correspongui.

Art. 318 Condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments

Per als sòls destinats a activitats econòmiques les condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments s'adoptaran les establertes per a la zona d'activitats econòmiques en edificació aïllada del sòl urbà o les que s'estableixin en el pla parcial.

Art. 319 Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió no inferior al 39 % de la superfície del sector, segons les destinacions que consten a la sèrie de plànols de qualificació del sòl urbanitzable. El sòl destinat a equipaments públics no serà inferior a 0,95Ha. Les cessions per a sistemes compren la cessió dels terrenys necessaris per a l'ampliació de la C-17.

1.5.- Usos i estat actual dels terrenys

Podem distingir tres tipus de sectors pel que respecta a l'ús del terreny i de les edificacions:

- Sector més al nord ocupat per diferents edificis destinats al comerç de tamany mitjà. Aquest sector esta molt consolidat. Inclou una antiga casa familiar dels propietaris originaris, la Rodona.
Les diferents edificacions s'han construït amb les corresponents llicències municipals, tramitades davant la Comissió d'Urbanisme de Girona i d'acord amb la Legislació del moment. Algunes de les llicències són de caràcter provisional. L'accés als aparcaments comercials es realitza de forma individual i diferenciada per a cadascun dels tres principals usos.
Topogràficament els terrenys són plans i situats a una cota lleugerament inferior a la de la carretera C-17.
- Sector central ocupat per les instal·lacions de La Solana del Ter amb un Hotel, Restaurant, Piscina, Càmping, Zona esportiva de Pàdel, futbol, etc.. i la part nord destinada a activitat agro-ramadera.
Es tracta d'unes instal·lacions consolidades des dels anys 60 que han anat ampliant usos, especialment els esportius, amb llicències legalment concedides, una d'elles, l'esportiva, de tipus provisional.
Els terrenys estan situats a una cota inferior a la de la carretera C-17, llevat de l'Hotel-Restaurant (amb el seu aparcament) que està a la mateixa cota.
- Sector Sud ocupat íntegrament per la Masia de Sant Quintí destinada a activitats agrícoles i ramaderes. El cos principal de la casa, actualment sense finalitzar les obres de rehabilitació iniciades els anys 70, està inclòs al Catàleg de Bens del Patrimoni de Ripoll.
Els terrenys es situen a una cota molt similar a la de la carretera C-17.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de RIPOLL Provincia de GIRONA

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE RIPOLL

Fecha de emisión: Lunes, 16 de Noviembre de 2015

Finalidad: 1

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3706901DG3730N0001DX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
LG SUD-5 SEC.PLA DE S.QUINTI	17500 RIPOLL [GIRONA]
USO LOCAL PRINCIPAL	Residencial
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
VALOR SUELO [Eur]	108.375,57
VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]	343.053,67
VALOR CATASTRAL [Eur]	451.429,24
VALOR	2015
ANO CONSTRUCCIÓN	1990
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	870

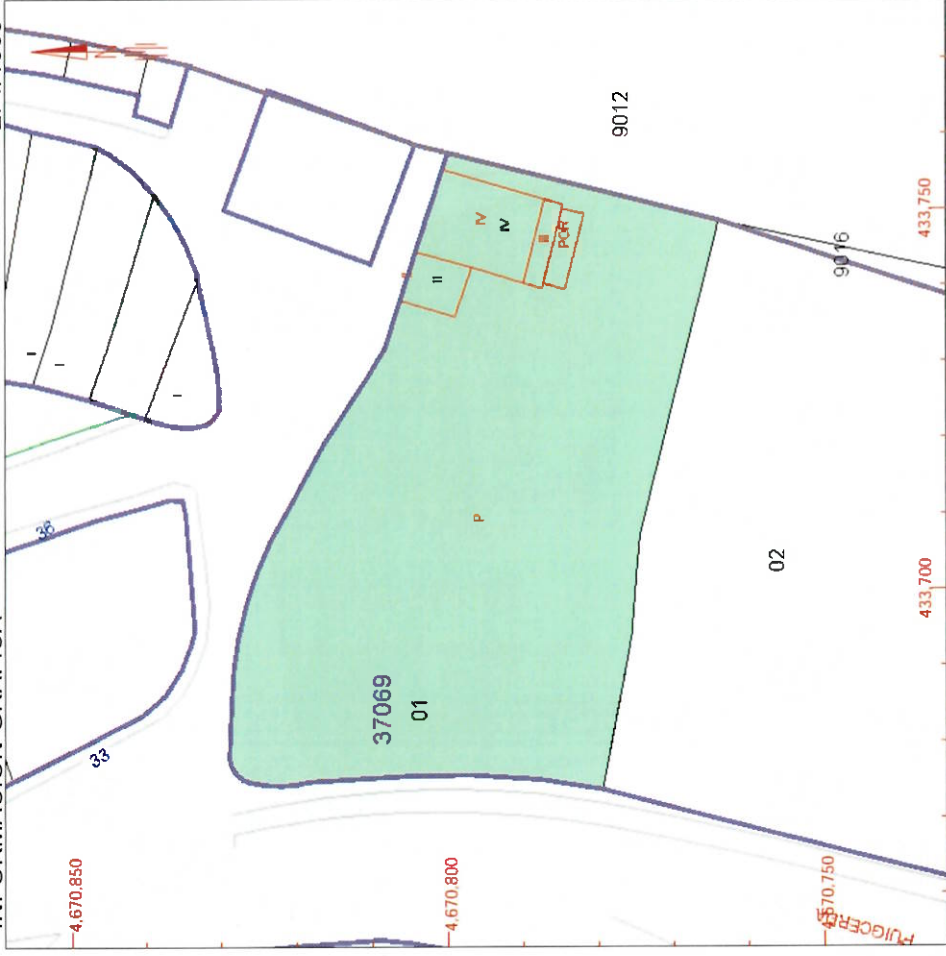
DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	MIF
PUIG BOSOMS RAMON	40580576C
DOMICILIO FISCAL	
CL BARCELONA MAS LA RODONA	
17500 RIPOLL [GIRONA]	
DERECHO	
100,00% de Propiedad	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	TIPO DE FINCA
LG SUD-5 SEC.PLA DE S.QUINTI	Parcela construida sin división horizontal
RIPOLL [GIRONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE SUELO [m ²]
870	3.567

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

433.800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

Sede Electrónica del Catastro

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE RIPOLL

Fecha de emisión: Lunes, 16 de Noviembre de 2015

Finalidad: 1

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3706902DG3730N0001XX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
LG SUD-5 SEC.PLA DE S.QUINTI INTERMARCHÉ	
17500 RIPOLL [GIRONA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Comercial	2000
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	1.653
VALOR SUELO [Eur]	VALOR CATASTRAL [Eur]
176.402,76	627.782,39
	VALOR VALOR
	804.185,15
	AÑO VALOR
	2015

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRERAZÓN SOCIAL	NIF
PUIG BOSOMS RAMON	40580576C
DOMICILIO FISCAL	
CL BARCELONA MAS LA RODONA	
17500 RIPOLL [GIRONA]	
DERECHO	
100,00% de Propiedad	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
LG SUD-5 SEC.PLA DE S.QUINTI INTERMARCHÉ	
RIPOLL [GIRONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	TIPO DE FINCA
1.653	Parcela construida sin división horizontal
SUPERFICIE SUELO [m²]	
5.806	

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de RIPOLL Provincia de GIRONA

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

433,750 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de RIPOLL Provincia de GIRONA

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE RIPOLL

Fecha de emisión: Lunes, 16 de Noviembre de 2015

Finalidad: 1

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3706903DG3730N00011X

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
LG SUD-5 SEC.PLA DE S.QUINTI DIS.0019003 00DG37A	
17500 RIPOLL [GIRONA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Comercial	2001
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	2.008
VALOR SUELO [Eur]	VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]
300.972,51	593.152,78
VALOR CATASTRAL [Eur]	AÑO VALOR
894.125,29	2015

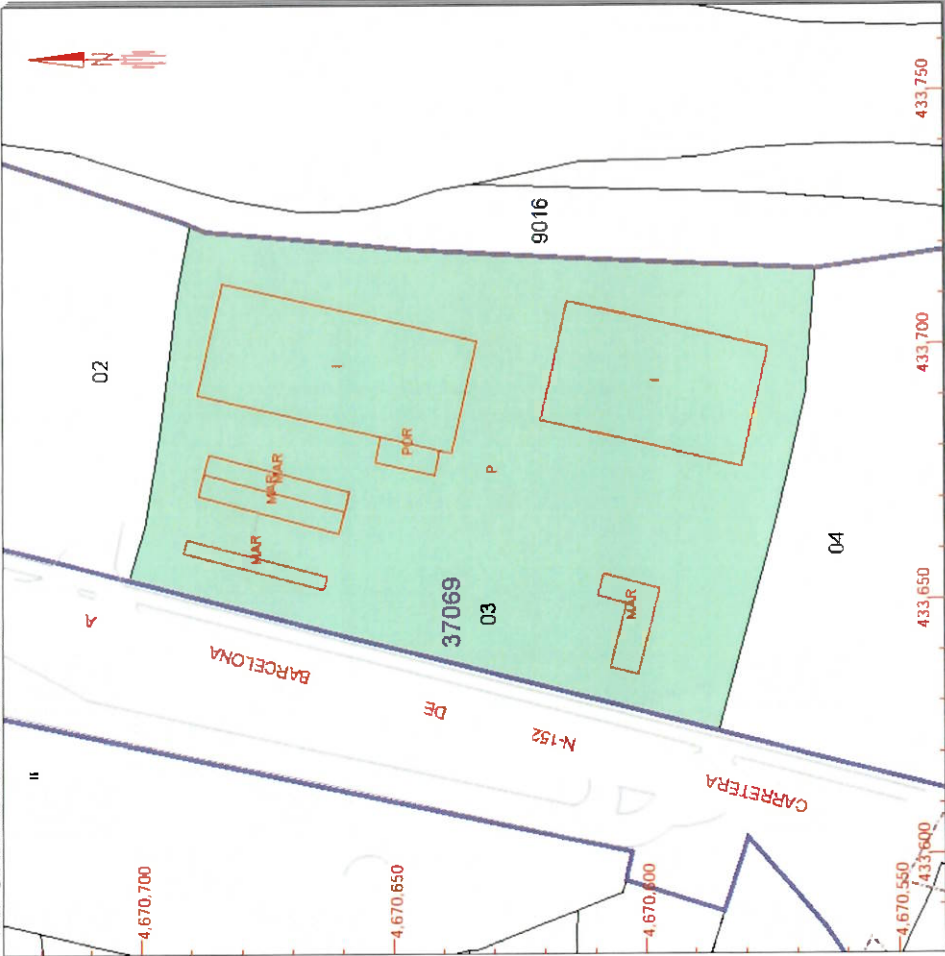
DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	NIF
MONCAL 1941, SL	B61347951
DOMICILIO FISCAL	
CL GRAN VIA CARLOS III 84 Pl:08 Pt:02	
08028 BARCELONA [BARCELONA]	
DERECHO	
100,00% de Propiedad	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
LG SUD-5 SEC.PLA DE S.QUINTI DIS.0019003 00DG37A	
RIPOLL [GIRONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	TIPO DE FINCA
2.008	Parcela construida sin división horizontal
SUPERFICIE SUELO [m ²]	
9.906	

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

433.750 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de RIPOLL Provincia de GIRONA

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE RIPOLL

Fecha de emisión: Lunes, 16 de Noviembre de 2015

Finalidad: 1

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3706904DG3730N0001JX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	LG SUD-5 SEC.PLA DE S.QUINTI		
	17500 RIPOLL [GIRONA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Industrial	AÑO CONSTRUCCIÓN	2000
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	195
VALOR SUELO [Eur]	253.544,84	VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]	28.735,17
		VALOR CATASTRAL [Eur]	282.280,01
		AÑO VALOR	2015

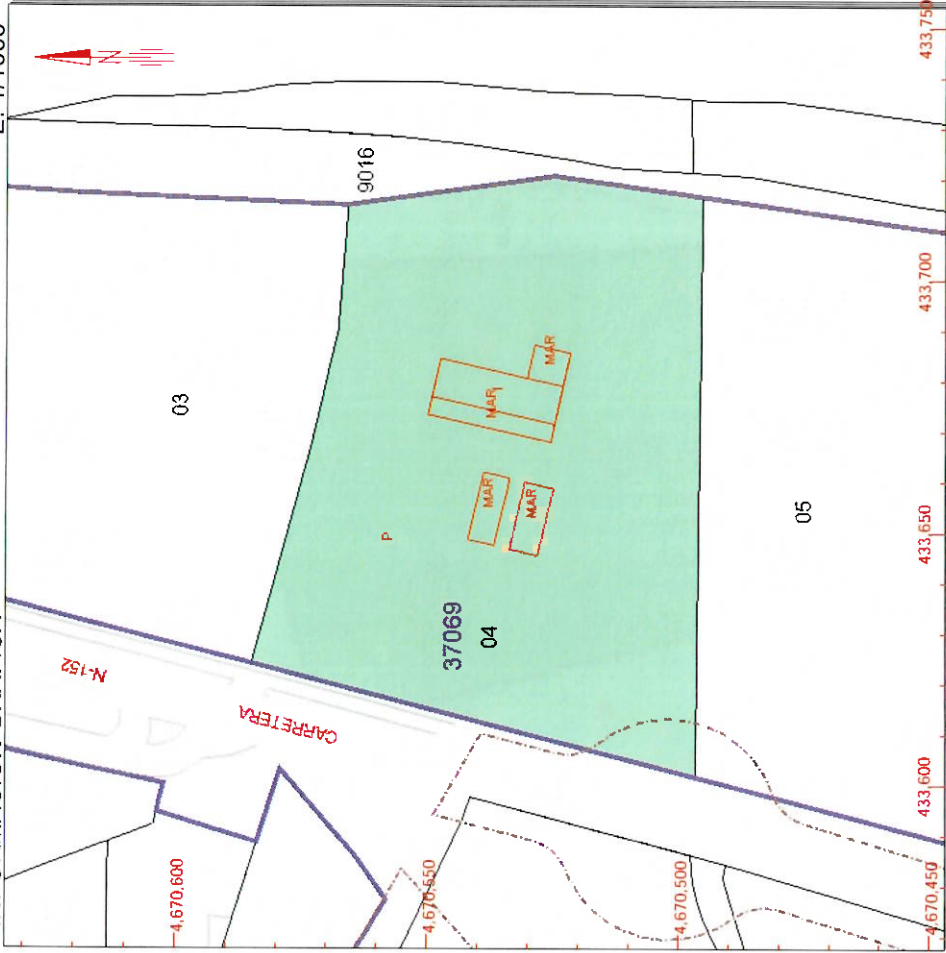
DATOS DE TITULARIDAD

APellidos y NOMBRE RAZÓN SOCIAL	DIÁZ MORALES ALEJO	NIF	43627332N
DOMICILIO FISCAL	MS MAS L'ADO SN		
	17500 RIPOLL [GIRONA]		
DERECHO	50,00% de Propiedad		

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	LG SUD-5 SEC.PLA DE S.QUINTI		
	RIPOLL [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	195	SUPERFICIE SUELO [m²]	8.345
		TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

433.750 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobilario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de RIPOLL Provincia de GIRONA

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE RIPOLL

Fecha de emisión: Lunes, 16 de Noviembre de 2015

Finalidad: 1

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3706905DG3730N0001EX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
LG SUD-5 SEC.PLA DE S.QUINTI SOLANA DEL TER	
17500 RIPOLL [GIRONA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Ocio,Hostelería	1980
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	6.122
VALOR SUELO [Eur]	VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]
54.945,62	1.134.674,57
VALOR CATASTRAL [Eur]	AÑO VALOR
1.189.620,19	2015

DATOS DE TITULARIDAD

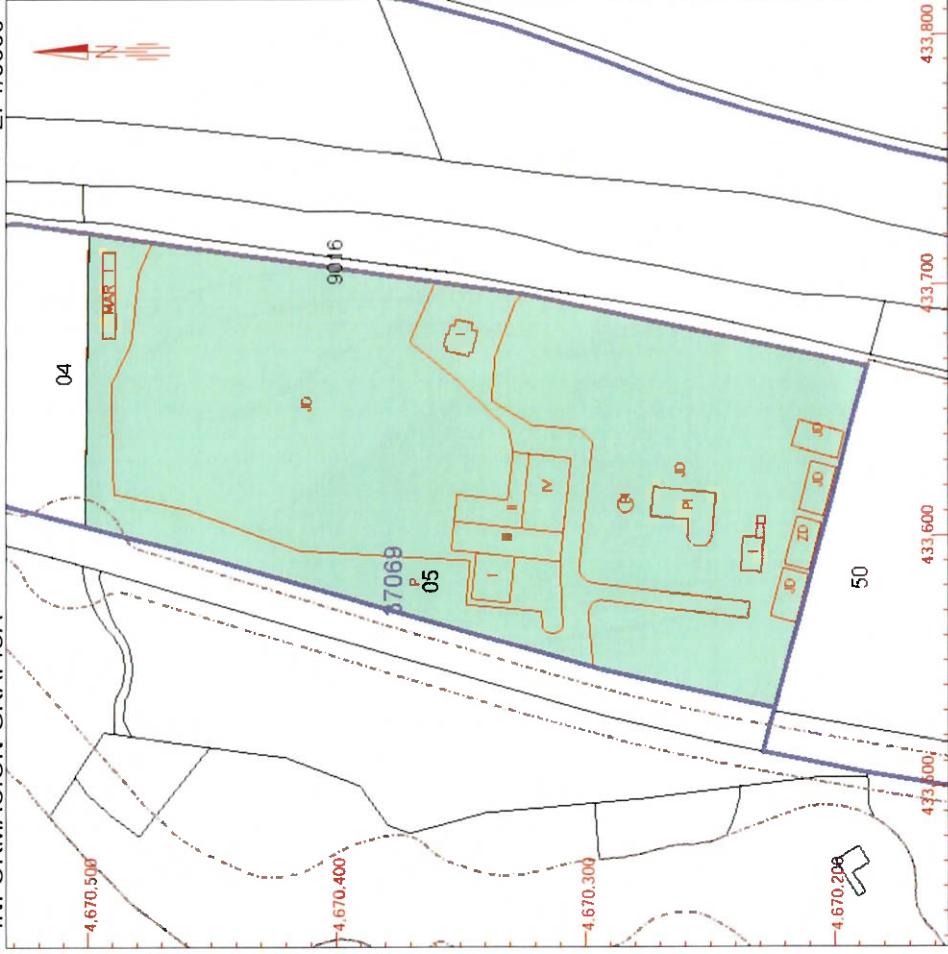
APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	NIF
SOLANA DEL TER SA	A17018383
DOMICILIO FISCAL	
CR BARCELONA 104	
17500 RIPOLL [GIRONA]	
DERECHO	
100,00% de Propiedad	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	TIPO DE FINCA
LG SUD-5 SEC.PLA DE S.QUINTI SOLANA DEL TER	Parcela construida sin división horizontal
RIPOLL [GIRONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]
6.122	38.817

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/3000



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

433.800 Coordenadas UTM Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobilario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de RIPOLL Provincia de GIRONA

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE RIPOLL

Fecha de emisión: Lunes, 16 de Noviembre de 2015

Finalidad: 1

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
17156A024000500001DA

DATOS DEL INMUEBLE

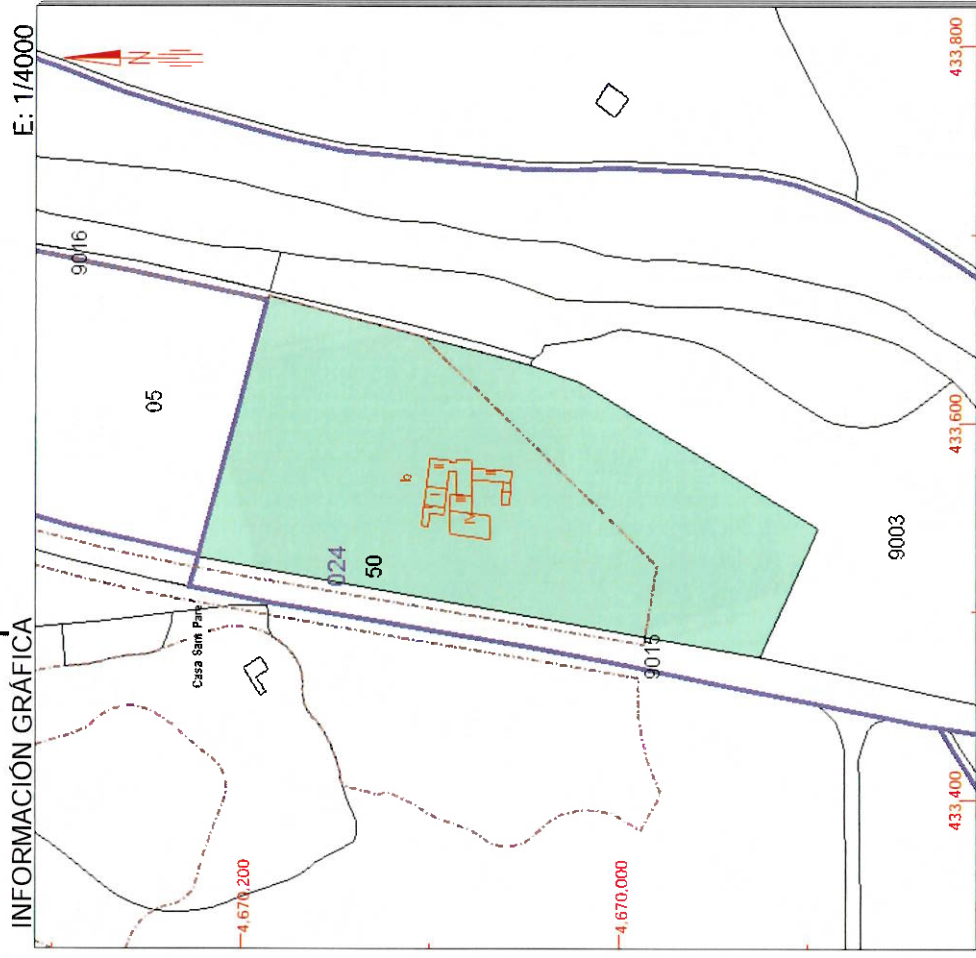
LOCALIZACIÓN			
LG SUD-5 SEC.PLA DE S.QUINTI Poligono 24 Parcela 50 PRAT DE SAN QUINTI			
SANT QUINTÍ. 17500 RIPOLL [GIRONA]			
USO LOCAL PRINCIPAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1986
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	2.463
VALOR SUELO [Eur]	35.667,82	VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]	323.867,47
		VALOR CATASTRAL [Eur]	359.535,29
		AÑO VALOR	2015

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	NAUDI CARBONELL TERESA	NIF	40546289A
EXISTEN OTROS TITULARES [VER ANEXO]			
DOMICILIO FISCAL	PZ GRAN 2		
	17500 RIPOLL [GIRONA]		
DERECHO	100,00% de Usufructo		

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
LG SUD-5 SEC.PLA DE S.QUINTI Poligono 24 Parcela 50 PRAT DE SAN QUINTI	
SANT QUINTÍ. RIPOLL [GIRONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	2.463
SUPERFICIE SUELO [m²]	37.178
TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

433,800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de RIPOLL Provincia de GIRONA

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE RIPOLL

Fecha de emisión: Lunes, 16 de Noviembre de 2015

Finalidad: 1

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
17156A024000500000SP

DATOS DEL INMUEBLE

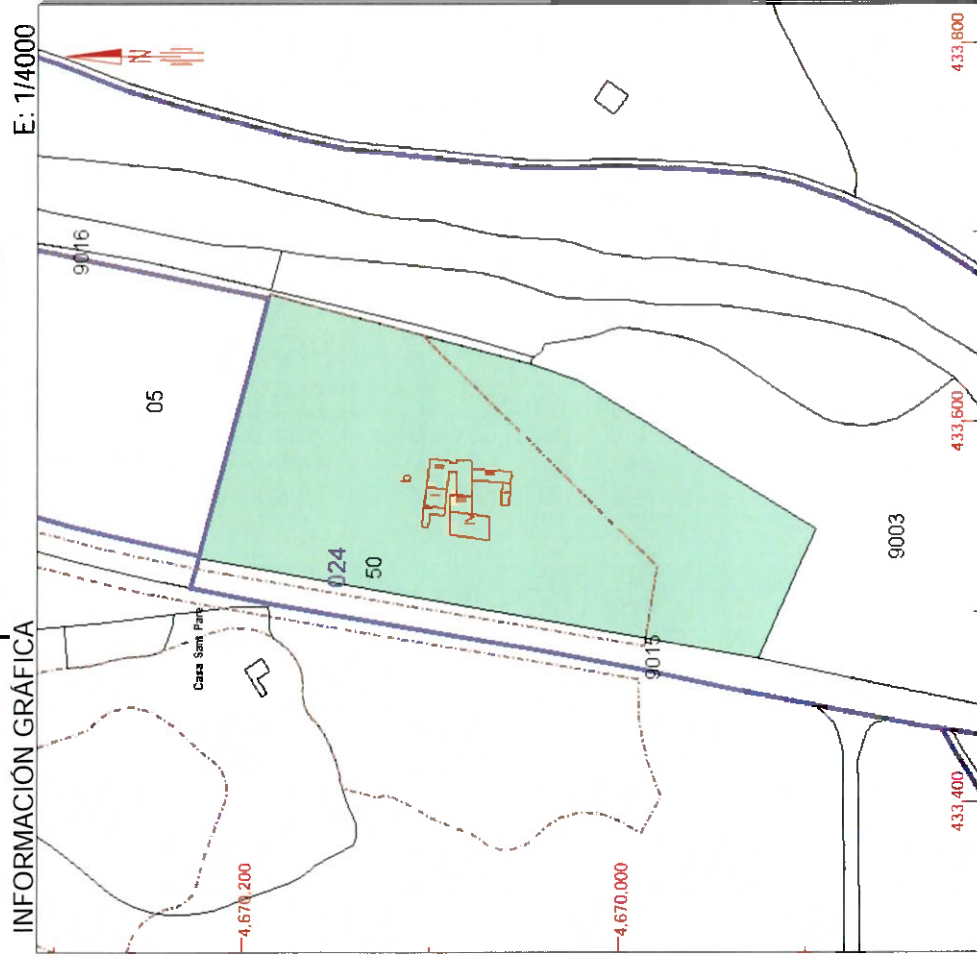
LOCALIZACIÓN	LG SUD-5 SEC.PLA DE S.QUINTI Poligono 24 Parcela 50 PRAT DE SAN QUINTI		
	SANT QUINTÍ. 17500 RIPOLL [GIRONA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Agrario [Improductivo 00]	AÑO CONSTRUCCIÓN	1996
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	**
VALOR SUELO [Eur]	0,00	VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]	0,00
		VALOR CATASTRAL [Eur]	0,00
		AÑO VALOR	2015

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRERAZÓN SOCIAL	NAUDI CARBONELL TERESA	NIF	40546289A
EXISTEN OTROS TITULARES	[VER ANEXO]		
DOMICILIO FISCAL	PZ GRAN 2		
	17500 RIPOLL [GIRONA]		
DERECHO	100,00% de Usufructo		

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	LG SUD-5 SEC.PLA DE S.QUINTI Poligono 24 Parcela 50 PRAT DE SAN QUINTI		
	SANT QUINTÍ. RIPOLL [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	2.463	SUPERFICIE SUELO [m²]	37.178
		TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

433.800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RIPOLL
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Fecha DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

DATOS REGISTRALES de la Finca 594 de PARROQUIA DE RIPOLL

Tomó: 1172 Libro: 15 Folio: 106 Inscripción: 6

DESCRIPCION DE LA FINCA

IDUFIR: 17022000152763

URBANA: Finca número UNO: Superficie de terreno de siete mil ochenta y siete metros y tres decímetros cuadrados, sobre la que hay construida una NAVE COMERCIAL sita en Parroquia de Ripoll, hoy Ripoll, procedente de la Heredad "Ca la Rodona", Carretera Nacional 152, kilómetro 100,6, construida en planta altítillo con doscientos ochenta y dos y con mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados edificados más treinta y dos metros cuadrados de marquesina exterior, en planta baja compuesta dicha nave por varias dependencias con estructura metálica, cubierta formada por chapa metálica prelacada, paramentos tipo sandwich constituidos por una manta de fibra de vidrio de aislamiento entre dos paneles metálicos prelacados; el falso techo está formado por piezas modulares de escayola y manta de fibra de vidrio como aislante; los pavimentos son de terrazo en la sala de ventas y oficinas y soleras de hormigón en el resto. Las cámaras frigoríficas son prefabricadas, posee instalaciones de alumbrado y fuerza, de aire acondicionado, de frío industrial y de protección contra incendios. Lindante: Norte, finca número Dos; Sur, tierras de Salvador Vaquer y parte con las de Eudaldo Pigrau, con el río Ter; y Oeste, con la carretera de Barcelona a Puigcerdá. CUOTA: Sesenta y siete enteros por ciento (67%), respecto del total inmueble que es finca 593, al folio 18, libro 12º de Parroquia de Ripoll, tomo 928 del Archivo. Referencia Catastral: 371000100DG36D0001TR.

La finca consta arrendada a la entidad JUMILLADIS, S.A, en virtud de contrato privado de arrendamiento de fecha diecinueve de julio de dos mil cinco.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Don RAMON PUIG BOSOMS
NIF/CIF..... : N.I.F. 40580576C
Título : AGRUPACION
Naturaleza Derecho : Pleno dominio
Carácter : privativo
Participación : Pleno dominio de una mitad indivisa del terreno
Fecha del Título .. : 24/02/1994
Autoridad : Joan-ignasi Sorigue Abel
Sede Autoridad : Ripoll
Inscripción : 1ª de fecha 02/06/1994

Nombre..... : Doña JOSEFA ATANES RODRIGUEZ
NIF/CIF..... : N.I.F. 40580321H
Título : AGRUPACION
Naturaleza Derecho : Pleno dominio
Carácter : privativo
Participación : Pleno dominio de una mitad indivisa del terreno
Fecha del Título .. : 24/02/1994
Autoridad : Joan-ignasi Sorigue Abel
Sede Autoridad : Ripoll
Inscripción : 1ª de fecha 02/06/1994

Nombre..... : INTER BACACO, S.L.
NIF/CIF..... : C.I.F. B55500748

Título: OTRAS NO CONTEMPLADAS
Naturaleza Derecho : Pleno dominio
Participación: DERECHO DE SUPERFICIE.
Fecha del Título ..: 03/02/2010
Autoridad: Joan Rubies Mallol
Sede Autoridad: Barcelona
Inscripción: 6ª de fecha 19/03/2010

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Barcelona, ante el Notario Joan Rubies Mallol , el día 28 de Mayo de 1998, según la Inscripción 3ª de fecha 12 de Agosto de 1998, al Folio 22, del Libro 12, Tomo 928 del Archivo.

GRAVADA con las siguientes cargas:

SUJETA PROPIEDAD HORIZONTAL

Sujeta al régimen de propiedad horizontal y estatutos que lo regulan.

derecho de superficie

Derecho de superficie objeto de la inscripción 2ª, constituido a favor de la Sociedad "INMOMERCA, S.A.", mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona Don Miguel Tarragona Coromina, el dos de Mayo de mil novecientos noventa y cinco, en los términos que resultan de tal asiento, cuyo contenido es el siguiente: 1ª. Derecho de superficie. El propietario constituye y otorga un derecho de superficie sobre esta finca, a favor de "INMOMERCA, S.A." que acepta y adquiere, como superficiaria, el derecho a edificar sobre dicha finca en los términos y condiciones establecidos en el contrato y subsidiariamente por la legislación vigente. 2ª. Finca superficiada. El derecho de superficie que se constituye, se extiende no sólo sobre la parte de la finca sobre la que se levante la edificación principal, sino también al resto de la misma, para que sobre la misma pueda en su caso levantar las edificaciones, que dentro de la legalidad urbanística tenga por conveniente con sujeción al destino previsto en el pacto siguiente así como su acondicionamiento como aparcamiento, almacén o cualquier otra actividad conexas, de tal manera que, la propiedad de lo edificado, pasará a ser propiedad del superficiario. La superficiaria conoce la situación, enclave, contenido, la existencia de líneas eléctricas, superficie y linderos de la finca. El propietario responderá, en su caso, frente a la superficiaria, del saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la finca, en los mismos términos que los previstos para el contrato de compraventa en cuanto le sea de aplicación. Los plazos para el ejercicio de acciones comenzarán a contar desde el inicio de las obras previstas en el contrato. 3ª. Destino de la finca. La superficiaria podrá destinar la finca con las edificaciones sobre ella construidas a establecimiento en el que se procederá a la producción, almacenamiento o comercialización de cualquiera de los productos, bienes o servicios susceptibles de venta o prestación en lícito comercio, y en especial de aquellos productos que se ofrecen al público en centros comerciales, supermercados o grandes almacenes. En ningún caso podrá destinarse la finca ni ninguna de las edificaciones sobre ellas construidas a discoteca, sala de fiestas o de baile. La superficiaria se obliga a realizar en la finca las obras, edificaciones y construcciones de acuerdo al destino antes descrito y sujetándose a las características que se detallan en planos que se adjuntan al contrato que nos ocupa, fotocopia del cual se deja archivada. Básicamente supondrán una superficie construida de mil quinientos metros con aparcamiento con cabida de ciento diez plazas. No obstante, la superficiaria construirá la edificación dentro de la finca, en la parte que más le interese. Una vez finalizadas las obras y construcciones, la superficiaria otorgará la escritura de declaración de obra nueva. El propietario prestará, en su caso, toda la colaboración que le sea requerida a tal fin hasta la definitiva inscripción de dicha escritura. Todos los gastos, impuestos y arbitrios que se ocasionen serán a cargo de la superficiaria. La superficiaria queda autorizada, en su caso, a proceder al derribo de las edificaciones actualmente existentes en el citado solar y a la supresión de cualesquiera elementos o características hasta dejar la finca en el estado preciso para la ejecución del proyecto de construcciones integrantes del derecho de superficie. 4ª. Plazos. El plazo de

vigencia del derecho de superficie es de treinta años a contar desde el día del inicio de la eficacia del contrato que nos ocupa. Una vez finalizado el plazo anterior, la propiedad de lo edificado revertirá a favor de la propiedad en los términos previstos en el pacto 12°. 5°. Canon pactado y forma de pago. El canon pactado es de cinco millones setecientos sesenta mil pesetas anuales, pagaderas por la superficiaria al propietario por meses vencidos, a razón de cuatrocientas ochenta mil pesetas mensuales, antes del día diez del mes siguiente al mes vencido, en el domicilio de la superficiaria o en el que mutuamente designen las partes en el futuro. A dicho canon se le añadirá la cantidad correspondiente al impuesto sobre el valor añadido al tipo vigente en cada momento, en su caso. 6°. Plazo de ejecución de las obras. Se fija un plazo máximo de dos años contados a partir del otorgamiento de la escritura para iniciar la ejecución de las obras y construcciones contempladas en la cláusula tercera. 7°. Presupuesto. El presupuesto de las construcciones importa aproximadamente la cantidad de sesenta millones de pesetas. 8°. Impago del canon. Si hubiere transcurrido el plazo estipulado en la cláusula 5ª para el pago del canon sin que la superficiaria lo hubiere satisfecho, el propietario le requerirá de pago mediante carta certificada con acuse de recibo. Transcurrido un mes desde la fecha de recepción de la carta sin que sea satisfecho lo adeudado, el propietario podrá proceder, si así le interesa, a su reclamación judicial. Produciéndose el impago de los cánones correspondientes a seis meses, la propietaria podrá optar por la resolución del contrato con extinción del derecho de superficie. En todo momento, el superficiario podrá enervar la resolución del contrato atendiendo o consignando el importe de los cánones debidos. 9°. Revisión. El canon pactado se aumentará o minorará cada año con aplicación del Índice de Coste de Vida establecido por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya, para el conjunto nacional total tomando como base comparativa el índice vigente en el mes de entrada en vigor del contrato y sucesivamente en el mismo mes de cada año. 10°. Construcciones. El propietario autoriza a la superficiaria para efectuar las obras que considere necesarias para la puesta en marcha del negocio que piensa instalar en las fincas objeto de este contrato, así como para las obras necesarias a fin de acondicionar el resto de la finca a aparcamiento, almacén y a cualquier actividad conexas, y todas las que fueran precisas en el futuro para el adecuado mantenimiento, mejora o ampliación de las instalaciones, a juicio de la superficiaria. 11°. Cargas sobre las construcciones. Asimismo, el propietario autoriza a la superficiaria para la obtención de cualquier tipo de financiación que incluso lleve aparejada hipoteca u otras cargas y gravámenes sobre el derecho de superficie y dichas construcciones y edificaciones dejando siempre a salvo la propiedad del solar. Durante la vigencia de la escritura que nos ocupa, la superficiaria podrá enajenar, comunicándolo fehacientemente a la propietaria, a favor de cualquier persona física o jurídica, total o parcialmente, las construcciones y edificaciones que haya construido en la finca. En el documento de venta se deberá pactar expresamente que el comprador aceptará todas las obligaciones que afecten a las construcciones y edificaciones según la escritura que nos ocupa. Además de los derechos que corresponden a la superficiaria respecto de las construcciones realizadas, se faculta expresamente a la misma para que pueda concertar con tercera persona física o jurídica un contrato de los denominados de leasing o arrendamiento financiero, de manera que a la finalización del mismo, la cualidad de superficiaria sea asumida por la hoy superficiaria o por la persona física o jurídica que ésta designe. En ningún caso la duración de tales contratos se extenderá más allá de la fecha de expiración del derecho de superficie pactado. 12°. Reversión de las construcciones. Una vez extinguido por el transcurso del plazo pactado el Derecho de superficie sobre la finca objeto del contrato que nos ocupa, todas las construcciones, edificaciones, mejoras, con sus instalaciones de servicios, quedarán en propiedad de la propietaria. 13°. Uso y cuidado de la finca. La superficiaria se compromete a hacer uso de la finca conforme a las normas de buena costumbre, siendo de su cuenta cuantos desperfectos se ocasionen en la misma por causas que le pudieran ser imputadas, y siendo por su cuenta también, cuantos gastos se ocasionen en tal caso por la reposición de elementos y arreglo de averías en los servicios sanitarios, en las instalaciones de electricidad, fontanería, por deterioro de las puertas, ventanas, paredes, techos y cualquier otro elemento de la finca. 14°. Acceso a

la finca. La superficiaria permitirá el acceso a la finca al propietario o a su administrador para la inspección o comprobación de cualquier obra que afecte a la misma. 15ª. Gastos e impuestos de la finca. Además del canon pactado, la superficiaria vendrá obligada a pagar todos los gastos que se originen como consecuencia de su actividad comercial, así como los que se produzcan para el adecuado mantenimiento y conservación de la finca y de las construcciones y edificaciones, y todos los impuestos, tributos y tasas que pudieran recaer sobre la actividad desarrollada en la finca durante el periodo del contrato. Los tributos, gastos o gravámenes imputables, en todo o en parte, al solar serán de cuenta y cargo de la propietaria, que autoriza a la superficiaria para su abono y deducción, previa justificación del pago de los mismos, de los derechos económicos a favor de la propietaria. 17ª. Entrega de la finca. El propietario entregará la finca y la pondrá a disposición de la superficiaria y ésta la recibirá el día del otorgamiento de la escritura que nos ocupa. 18ª. Cesión del contrato. La superficiaria podrá ceder sus derechos en el contrato a favor de la persona física o jurídica que libremente designe. Las dos primeras cesiones no supondrán un incremento del canon pactado y, para el caso de que se efectúe una vez elevado a público el contrato que nos ocupa, deberá también efectuarse en escritura pública y proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente y notificarse fehacientemente a la propiedad. El cesionario se subrogará en todos los derechos y obligaciones que tiene contraídos la superficiaria en el contrato. La cesión descrita supondrá en cualquier caso la venta a favor del cesionario de las construcciones y edificaciones existentes sobre la finca objeto del contrato. La tercera y ulteriores cesiones a favor de terceros determinará el incremento de un diez por ciento sobre el canon o renta vigente en dicho momento. 19ª. Arriendo. El propietario autoriza expresamente a la superficiaria a arrendar o ceder el uso de la finca objeto del contrato, total o parcialmente, a favor de la persona física o jurídica que la superficiaria designe. En ningún caso, la duración de tales cesiones de uso se extenderán más allá de la fecha de expiración del Derecho de superficie pactado. 20ª. Derecho de Tanteo. En el caso de que el propietario quiera vender la finca objeto del contrato, deberá comunicar a la superficiaria la decisión de vender, el precio ofrecido por la finca, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador. La superficiaria en el plazo de sesenta días naturales a contar del siguiente al que se le notifique en forma fehaciente lo expuesto en el párrafo anterior, podrá utilizar el derecho de tanteo sobre la finca. Existirá derecho de tanteo en el supuesto de división de cosa común. Este derecho de tanteo tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar. 21ª. Derecho de Retracto. Cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en la cláusula anterior o se le omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultare inferior el precio efectivo de la transmisión, menos onerosas las restantes condiciones esenciales de ésta o la transmisión se realizara a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo, la superficiaria podrá ejercitar el derecho de retracto. Si éste hace uso del derecho de retracto, deberá reembolsar al comprador el precio de la venta, los gastos del contrato, cualquier otro pago legítimo hecho para la venta y los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida. El derecho de retracto caducará a los sesenta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que, en forma fehaciente, deberá hacer en todo caso el adquirente la superficiaria de las condiciones esenciales en que es efectuó la transmisión, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada. Existirá derecho de retracto tanto en el caso de transmisión voluntaria como en el de transmisión forzosa. En ningún caso el derecho de retracto se extenderá a las transmisiones mortis causa. El derecho de retracto de la superficiaria tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar. El propietario tendrá derecho de tanteo y retracto en el caso de que la superficiaria decidiera enajenar, por cualquier forma, sus derechos respecto de las construcciones, salvo en los supuestos de venta a sociedad en cuyo capital social participe "ITM IBERICA, S.A.". Estos derechos se regularán en la misma forma de notificaciones, plazos, reembolsos, etc, que los indicados en los dos pactos anteriores. 22ª. Notificaciones. Todos los avisos y notificaciones que deban o puedan darse las partes de acuerdo con el contrato, se entenderán debidamente dadas si lo son por escrito y por correo certificado y con acuse de recibo y entregadas en los respectivos domicilios antes mencionados, o mediante cualquier otro instrumento que de fehaciencia del envío y de la fecha del mismo. 23ª. Seguros. La superficiaria se obliga desde la entrada en vigor del contrato, a tener aseguradas contra incendio e inundaciones tanto la finca como

todas las edificaciones y construcciones que se realicen en la finca. En caso de siniestro, el importe de la indemnización que corresponda, la superficiaria podrá optar entre entregársela al propietario y dar por extinguido el contrato o destinarla de inmediato a la reconstrucción parcial o total de las edificaciones y construcciones siniestradas y su puesta en servicio. En virtud de lo dispuesto en la cláusula 11ª los propietarios autorizan desde el momento del otorgamiento de la que nos ocupa, a la superficiaria a ceder los derechos sobre la indemnización a la entidad financiera que de acuerdo con el citado pacto ostente la titularidad de las cargas y será la que asumirá frente a la propiedad las obligaciones que correspondan. Asimismo, ésta deberá tener contratado un seguro de responsabilidad civil. 25ª. Transmisión del derecho de superficie; derechos de subrogación por titulares de cargas y gravámenes. Tanto el derecho de superficie constituido como las edificaciones en que se materialice, en tanto no se extinga dicho derecho, podrá ser objeto de transmisión y de gravamen, así como de cesión, sea onerosa o gratuita, en las condiciones que se pactan en el título que motiva el presente, que deberá necesariamente ser inscrito en el Registro de la Propiedad. Extinguido, por expiración del plazo pactado el derecho de superficie, se extinguirán cualesquiera cargas, gravámenes, cesiones o arrendamientos, concedidos por el superficiario, de tal forma que revierta lo edificado en las condiciones pactadas, completamente libre, vacuo y expedito y a entera disposición del propietario del suelo. Ello no obstante, si la causa de extinción del derecho de superficie reconocida en sentencia judicial firme fuera el impago del canon, o cualquier otra causa de resolución distinta del transcurso del plazo inicialmente pactado y si constaren en el Registro de la Propiedad la existencia, en el momento de producirse la causa de resolución, de carga, gravamen, hipoteca, arrendamiento o cesión de uso vigente sobre el derecho de superficie o las edificaciones o instalaciones objeto del mismo, deberá seguirse el siguiente procedimiento: El propietario del suelo notificará por conducto fehaciente al titular o titulares de las cargas, gravámenes, o cesionarios antes citados, la existencia de dicha causa de resolución declarada en virtud de resolución judicial firme, con expresión de las cantidades adeudadas en concepto de cánones vencidos e impagados, en su caso, más los intereses de demora correspondientes. El titular de la carga o gravamen vigente, según el Registro de la Propiedad, podrá en el plazo de cuarenta y cinco días contados a partir de la notificación fehaciente prevista en el párrafo anterior, subrogarse íntegramente en los derechos y obligaciones que el superficiario ostentaba en el momento inmediatamente anterior a la resolución descrita, en cuyo caso deberá notificarlo asimismo fehacientemente al propietario del terreno, o al Notario por conducto del cual haya sido notificada la causa de resolución, debiendo consignar a disposición del mismo Notario el importe de los cánones reclamados con más los que en el interín hubieren vencido, así como los intereses de demora pactados en el título que motiva el presente, en cuyo caso quedará sin efecto la causa de resolución. Transcurrido el citado plazo de cuarenta y cinco días sin haberse notificado fehacientemente el ejercicio del derecho de subrogación en las condiciones expresadas, quedará extinguido de pleno derecho e ineficaz el derecho de superficie, así como las cargas, gravámenes, cesiones y arrendamientos que sobre el mismo recaigan, procediéndose sin más requisitos a su cancelación registral. La prioridad en el ejercicio del derecho de subrogación para el supuesto contemplado, se determinará por el siguiente orden: 1. Serán preferentes los derechos reales de hipoteca frente a cualquier otro derecho real. 2. Si hubieren diferentes hipotecas, el orden de prioridad lo determinará la inscripción en el Registro, siendo preferentes los de fecha anterior a los de posterior. 3. En defecto de garantía hipotecaria, podrán subrogarse los titulares de otros gravámenes reales, o titulares de derechos de ocupación, o arrendatarios cualesquiera que sea su naturaleza, siempre que consten inscritos en el Registro de la Propiedad, con preferencia los de fecha anterior a los de fecha de posterior inscripción. 26ª. Resolución del contrato. El incumplimiento de alguna o varias cláusulas del contrato, dará lugar a que la parte perjudicada pueda resolver el contrato antes de la expiración del término pactado y, además, por las causas siguientes, a instancia de la superficiaria. a) Denegación o pérdida de la Licencia de Obras, Actividad o Apertura para la construcción y explotación de un establecimiento de las características descritas en el contrato. b) Preaviso de la superficiaria al

propietario con una antelación mínima de un año. En todo caso, la superficiaria solo vendrá obligada al pago de la renta correspondiente al periodo de tiempo en que efectivamente haya estado ocupando la finca. 27ª. Cesión urbanística. Para el caso de que en cumplimiento de la normativa aplicable en materia urbanística, debieran realizarse cesiones de terreno que redujeran sustancialmente la extensión de la finca o alteraran notoriamente sus lindes o configuración de modo que, en la finca resultante después de la cesión no pudiera construirse un local comercial en planta baja de mil quinientos metros cuadrados como mínimo y un aparcamiento en superficie de cuatro mil quinientos metros cuadrados también como mínimo, INMOMERCA S.A., podrá optar por la resolución del contrato. A tal fin bastará una simple carta certificada remitida por la superficiaria a la propietaria, durante el año siguiente al momento en que es produzca la obligación de ceder, resultando inmediatamente resuelto el contrato sin otra obligación para la superficiaria que el abono del canon devengado hasta aquel momento. En caso de cesión el canon será reducido proporcionalmente a la superficie cedida. Para el caso de expropiación forzosa, la superficiaria renuncia a favor de la propietaria, a percibir de la Administración toda contraprestación económica que ésta debiera realizar por dicha causa. Inscrito el expresado derecho de superficie, sobre la finca de esta número, a favor de "INMOMERCA, S.A.", con los indicados pactos de resolución y reversión, y derechos de tanteo y retracto, todo ello en los términos consignados. TRANSMITIDO el derecho de superficie a favor de la entidad "INTER BACACO, S.L." por la inscripción 6ª. Escritura autorizada el día tres de febrero de dos mil diez, Notario de Barcelona, don Joan Rubies Mallol, número 446 de protocolo. Fecha de inscripción: diecinueve de marzo de dos mil diez.

Afección

Afección durante el plazo de cinco años, a contar desde el día 19-03-2010, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 6ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, y carece de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos solo se acredita en perjuicio de tercero por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando

la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

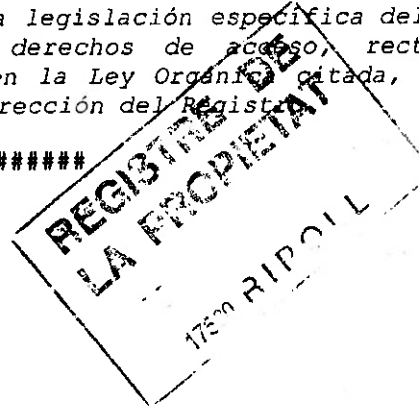
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art.332 y 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros basados en dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, que podrán ejercitar dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

FIN DE LA NOTA INFORMATIVA



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RIPOLL
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Fecha DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

DATOS REGISTRALES de la Finca 595 de PARROQUIA DE RIPOLL

Tomó: 928 Libro: 12 Folio: 18 Inscripción: 1

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

IDUFIR: 17022000152770

URBANA. Finca número DOS: Superficie de terreno de tres mil cuatrocientos once metros y sesenta y siete decímetros cuadrados, procedente de la heredad "Ca la Rodona", del término municipal de Parroquia de Ripoll (hoy Ripoll). En ella está edificada una CASA de cabida ciento setenta y cinco metros cuadrados (hoy en mal estado), compuesta de planta baja y primer piso. Linda: Norte, tierras de Josefa Casals y Juan Roura y parte con los de Eudaldo Pigrau; Sur, finca 1; Este, río Ter; y Oeste, con la carretera de Barcelona a Puigcerdá. Cuota: 33 enteros por ciento, respecto del total inmueble que es finca 593, en el folio 18 del tomo 928.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Don RAMON PUIG BOSOMS

NIF/CIF..... : N.I.F. 40580576C

Título..... : PROPIEDAD HORIZONTAL

Naturaleza Derecho : Pleno dominio

Participación..... : pleno dominio de una mitad indivisa

Fecha del Título .. : 24/02/1994

Autoridad..... : Joan-ignasi Sorigue Abel

Sede Autoridad..... : Ripoll

Inscripción..... : 1ª de fecha 02/06/1994

Nombre..... : Doña JOSEFA ATANES RODRIGUEZ

NIF/CIF..... : N.I.F. 40580321H

Título..... : PROPIEDAD HORIZONTAL

Naturaleza Derecho : Pleno dominio

Participación..... : pleno dominio de una mitad indivisa

Fecha del Título .. : 24/02/1994

Autoridad..... : Joan-ignasi Sorigue Abel

Sede Autoridad..... : Ripoll

Inscripción..... : 1ª de fecha 02/06/1994

GRAVADA con las siguientes cargas:

Sujeción Régimen P.Horizontal

Sujeta al régimen de propiedad horizontal y estatutos que lo regulan.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

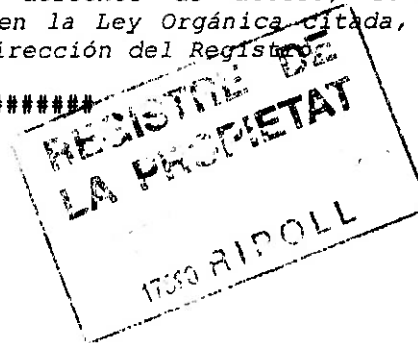
AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, y carece de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos solo se acredita en perjuicio de tercero por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art.332 y 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros basados en dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, que podrán ejercitar dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

FIN DE LA NOTA INFORMATIVA



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RIPOLL
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Fecha DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

DATOS REGISTRALES de la Finca 58 de PARROQUIA DE RIPOLL

Tomó: 740 Libro: 10 Folio: 7 Inscripción: 6

DESCRIPCION DE LA FINCA

IDUFIR: 17022000047274

Finca sita en término de Parroquia de Ripoll, de superficie aproximada tres hectáreas, ochenta y una áreas, cincuenta centiáreas. Linda: Norte y Sur, Salvador Vaquer; Este, resto de finca de que se segregó, mediante el canal llamado de San Quintín y río Ter; y Oeste, carretera de Barcelona. Sobre parte de la descrita finca, hay construídas las siguientes edificaciones: Hacia el centro de la finca: Un EDIFICIO de una sola planta cubierta de placas de fibrocemento ondulado de unos trescientos metros cuadrados de superficie. un PABELLON de una sola planta, de unos trescientos cincuenta y seis metros cuadrados de superficie, propio para servicios comunes de camping. Hacia el extremo Sur: una PISCINA en forma de le de unos quinientos veinticinco metros cuadrados de superficie con todos sus servicios de duchas, aseos y demás complementarios, incluso una pequeña piscina auxiliar infantil de unos diez metros de diámetro. Hacia el extremo Norte: Una pequeña edificación de unos dieciseis metros cuadrados de superficie, de una sola planta, junto con una báscula pública destinada a control de peaje. En el centro: Un edificio, llamado "Hostal Solana del Ter", compuesto de una planta sótanos, destinada a garaje y a zona de almacén, sanitarios e instalaciones, de mil cuarenta y un metros cuadrados en junto de superficie; planta baja, de novecientos cincuenta y tres metros cuadrados, destinada a Snack Bar, cocina office, dos restaurantes y dos plantas que se destinarán a habitaciones de cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados por planta.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : SOLANA TER SA
NIF/CIF..... : C.I.F. A17018383
Título : APORTACION SOCIAL
Naturaleza Derecho : Pleno dominio
Participación : la totalidad
Fecha del Título ... : 26/05/1971
Autoridad : Ramón Faus Esteve
Sede Autoridad : Barcelona
Inscripción : 5ª de fecha 15/01/1972

GRAVADA con las siguientes cargas:

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a

ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, y carece de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos solo se acredita en perjuicio de tercero por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art.332 y 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros basados en dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, que podrán ejercitar dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

FIN DE LA NOTA INFORMATIVA



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RIPOLL
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Fecha DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

DATOS REGISTRALES de la Finca 78 de PARROQUIA DE RIPOLL

Tomo: 1088 Libro: 14 Folio: 10 Inscripción: NM5

DESCRIPCION DE LA FINCA

IDUFIR: 17022000147585

Heredad denominada "Prat de Sant Quintí", en término de la Parroquia de Ripoll, constituida por las suertes que a continuación se describen, que forman una sola labor o heredamiento de superficie global, después de varias segregaciones practicadas: 263 hectáreas, 81 áreas, 50 centiáreas y 13 decímetros cuadrados. Antes de tal segregación constaba descrita como sigue: PRIMERA. La casa/manso denominada "Prat de Sant Quintí", señalada de número Veintisiete, con las agregadas "Hostal", número Veintiocho, Molino Harinero, número Veintinueve, Farga, número Treinta, y Capella, número Treinta y uno. Además de las casas expresadas, se hallan enclavadas en la suerte que se describe las siguientes edificaciones, unidas entre sí y formando un solo cuerpo de edificio: a/ Un edificio de planta baja que antes estuvo destinado a fábrica de carbones para lámparas de arco voltaico y actualmente a fábrica de tejidos, cuyo edificio mide siete metros de fachada por cincuenta y cinco de fondo, o sea, trescientos ochenta y cinco metros cuadrados. b/ Otro edificio destinado a estación de Central Eléctrica, compuesta de bajos y dos pisos, de superficie ciento ochenta y cinco metros cuadrados. c/ Otro edificio denominado Pozo de Turbinas, construido en una superficie de cuarenta metros y cincuenta decímetros cuadrados. d/ Otro edificio destinado a Hostal, compuesto solamente de bajos y que ocupa una superficie de cuarenta metros cuadrados. La totalidad de las casas y edificaciones descritas lindan en junto por sus cuatro vientos con las tierras en que están enclavadas y que respectivamente las circundan, pertenecientes a otra finca que fue segregada de la presente. SEGUNDA. Heredad Puiggrau, cuya casa está señalada con el número Diez, con las tierras que la circuyen, que tienen de cabida veintidós cuarteras, nueve cuartanes de sembradio de trigo de tierra de labor, equivalentes a seis hectáreas, ochenta y dos áreas y cincuenta centiáreas, y de yermo setenta y cuatro cuarteras, dos cuartanes, equivalentes a veintidós hectáreas, veinticinco áreas y cincuenta centiáreas, o sea, una superficie global de veintinueve hectáreas y ocho áreas. Linda en junto: Este, manso Fornells; Sur, manso Subirats y Pena; Oeste, este último y manso Marot; y Norte, huerto del Santuario derruido de Nuestra Señora de Catllar. TERCERA. Mansos Corts, Cirés Grau y Masot del Cirés, señaladas las casas con los números Treinta y nueve, Cuarenta, y Dos la del tercero, con sus tierras, de cabida cuarenta y nueve cuarteras, cinco cuartanes de sembradio de trigo de tierra de labor, equivalentes a catorce hectáreas, ochenta y dos áreas y cincuenta centiáreas, y de yermo cuatrocientas dieciseis cuarteras y siete cuartanes, equivalentes a ciento veinticuatro hectáreas, noventa y siete áreas y cincuenta centiáreas, o sea, una superficie global de ciento treinta y nueve hectáreas, ochenta áreas. Linda en junto: Este, mansos Creu y Casanova de las Josas; Sur, manso Guixer; Oeste, mismo; y Norte, otro llamado de Serra de Baix. CUARTA. Otra pieza de tierra llamada La Sort, de cabida diez cuarteras de sembradio de trigo, equivalentes a tres hectáreas, lindante: Este, manso Guixeu; Sur, este mismo, mediante torrente y el camino público, que de Ripoll conduce a Olot; Oeste y Norte, manso Batet. QUINTA. Pieza de tierra yerma Fonts dels Vells, de dos cuartanes de sembradio de trigo, o sea, sesenta áreas. Linda: Este, Manso Guixer; Sur, éste y el Manso Batet; Oeste, éste último; y Norte, yermos del manso Guitart. Y SEXTA. Manso Guitart, cuya casa está señalada con el número Cuarenta y nueve, con las tierras que la circuyen, de cabida catorce cuarteras, once cuartanes de sembradio de trigo, equivalentes a cuatro hectáreas, cuarenta y siete áreas, cincuenta centiáreas, y las de yermo trescientas cincuenta cuarteras, equivalentes a noventa y una hectáreas, veinte áreas, o sea, una superficie total de noventa y cinco hectáreas, sesenta y siete áreas y cincuenta

centiáreas. Linda en junto: Este, Manso Serra de Boix, Cogulls y Guixer; Sur, pieza de tierra Font dels Vells y mansos Pintos y Batet; Oeste, dichos Serra de Boix y Pintos; y Norte, mansos Barrecona, Solsas y el rio Ter.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Doña MARIA TERESA NAUDI CARBONELL
NIF/CIF..... : N.I.F. 40546289A

Título: HERENCIA
Naturaleza Derecho : Usufructo
Carácter: privativo
Participación: usufructo
Fecha del Título ..: 21/01/1994
Autoridad: Don Manuel Faus Pujol
Sede Autoridad: Olot
Inscripción: 5ª de fecha 24/09/1996

Nombre..... : Don JOSEP VAQUER NAUDI
NIF/CIF..... : N.I.F. 40555561Y

Título: HERENCIA
Naturaleza Derecho : Nuda propiedad
Carácter: privativo
Participación: nuda propiedad
Fecha del Título ..: 21/01/1994
Autoridad: Don Manuel Faus Pujol
Sede Autoridad: Olot
Inscripción: 5ª de fecha 24/09/1996

GRAVADA con las siguientes cargas:

SERVIDUMBRE

Servidumbre de paso constituida sobre la suerte Quinta de esta finca, como predio sirviente, y en favor del Manso Serra del Boix, registral 196, propiedad del señor Vilella, como predio dominante, a medio de escritura otorgada ante el Notario de Ripoll, Don Ramón Algar Lluch, de fecha treinta de Noviembre de mil novecientos sesenta y siete, por camino que partirá de linde Sur del predio dominante hasta enlazar con carretera de Camprodón, según así resulta de la inscripción 3ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la

precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, y carece de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos solo se acredita en perjuicio de tercero por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art.332 y 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros basados en dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, que podrán ejercitar dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

FIN DE LA NOTA INFORMATIVA



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RIPOLL
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Fecha DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

DATOS REGISTRALES de la Finca 630 de PARROQUIA DE RIPOLL

Tomó: 1088 Libro: 14 Folio: 129 Inscripción: 6

DESCRIPCION DE LA FINCA

IDUFIR: 17022000193926

URBANA.- Después de la segregación a que se refiere la nota al margen de la inscripción 4ª esta queda con la siguiente cabida y descripción: Terreno procedente del "Camp de la Teuleria, situado en el término municipal de Ripoll; tiene una superficie de unos nueve mil novecientos seis metros y ochenta y siete decímetros cuadrados. Sobre la misma se han construido dos naves, separadas entre sí. Una de las naves tiene una superficie total construida de mil ciento treinta y cinco metros cuadrados; y la otra nave tiene una superficie construida de ochocientos cincuenta y tres metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados. En el terreno existe construida una estación de servicio compuesta por un poste surtidor de carburantes con dos surtidores múltiples con capacidad de tancaje de 120.000 litros. El resto del terreno no edificado, está destinado a aparcamiento de vehículos y vías de circulación interior. Todas dichas edificaciones están ubicadas sobre un terreno de superficie de unos nueve mil novecientos seis metros y ochenta y siete decímetros cuadrados. Linda, junto con el terreno en el que están ubicadas las edificaciones; al Norte, con tierras de Cala Rodona, propiedad de Ramón Puig mediante pared de piedra; al Sur, con resto de finca matriz, mediante camino particular de dicho resto de finca matriz; al Este, parte con río Ter y parte con canal, mediante resto; y al Oeste, con la finca segregada. En dicho terreno existe administrativamente dos parcelas de 4.850 metros cuadrados y 4.685 metros cuadrados.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : MONCAL 1941 S.L.
NIF/CIF..... : C.I.F. B61347951

Título : COMPRAVENTA
Naturaleza Derecho : Pleno dominio
Participación: la totalidad
Fecha del Título ..: 19/04/2002
Autoridad : Marcos Sansalvado Chalaux
Sede Autoridad: Barcelona
Inscripción : 5ª de fecha 27/05/2002

GRAVADA con las siguientes cargas:

SERVIDUMBRE

Servidumbre de paso constituida sobre la suerte TERCERA de la finca de la que procede esta por segregación, registral 78, al folio 10 del tomo 1088, como predio sirviente, y en favor del Manso Serra del Boix, registral 196, propiedad del señor Vilella, como predio dominante, a medio de escritura otorgada ante el Notario de Ripoll, Don Ramón Algar Lluch, de fecha treinta de Noviembre de mil novecientos sesenta y siete, por camino que partirá del linde Sur del predio dominante hasta enlazar con la carretera de Camprodón, según así resulta de su inscripción 3ª.

SERVIDUMBRE

Servidumbres objeto de la inscripción 3ª, practicada en virtud de ESCRITURA otorgada ante el Notario de Barcelona Don Marc Sansalvadó Chalaux, el seis de abril de dos mil uno, número 717 de su protocolo, en los siguientes términos:

1) Servidumbre de conducción de cable de energía eléctrica: a) Titular a favor de la que se constituye la servidumbre: "ELECTRICA VAQUER, S.A.". b) Predio sirviente: la finca propiedad de "SERVICIOS IBERO 600, S.L.", comprada en este acto a Don Josep Vaquer Naudí, registral 630. c) Contenido: cable de tendido eléctrico de alta y abaja tensión, de cuyo cable es titular la sociedad "ELECTRICA VAQUER, S.A." y que penetra en el predio sirviente por el lindero Noreste, pasando por el transformador que se dirá a continuación, saliendo del mismo transformador y atravesando todo el predio sirviente, hasta desembocar, por el linde Sureste, en otra finca propiedad de Don Josep Vaquer Naudí. Dicho cable se extiende a todo lo largo de la finca, paralelo al lado Este, a una distancia de un metro y cincuenta centímetros de la valla existente en dicho linde, es decir, entre ésta y las edificaciones de las naves existentes en el predio sirviente, cuyo cable tiene que ir obligatoriamente bajo tierra, colocado en una zanja de una longitud de cien metros lineales aproximadamente y una anchura de cuarenta centímetros aproximadamente y una profundidad de un metro aproximadamente, hasta desembocar en la finca propiedad de Don Josep Vaquer Naudí antes citada. Los señores comparecientes, tal como intervienen, protocolizan planos delimitando la servidumbre.

2) Servidumbre personal de ubicación y de paso para acceso a trabajos en relación al transformador propiedad de "ELECTRICA VAQUER, S.A.", existente en el predio sirviente que se dirá: a) titular a favor de la que se constituye la Servidumbre: "ELECTRICA VAQUER, S.A." b) Predio Sirviente: la finca propiedad de "SERVICIOS IBERO 600, S.L." comprada en este acto a Don Josep Vaquer Nudí, es decir, esta finca, registral 630. c) contenido: Derecho de ubicación del transformador propiedad de "ELECTRICA VAQUER, S.A." que existe ya construido sobre el predio sirviente antes citado, así como derecho de paso a favor de la citada sociedad para la realización de los trabajos de mantenimiento y reparación necesarios en el transformador referido, con derecho a paso en una distancia de un metro y cincuenta centímetros alrededor de dicho transformador en circunferencia para poder llevar a cabo los citados trabajos de mantenimiento y reparación del referido transformador. Dicho transformador está situado en la parte Noreste del predio sirviente. Los señores comparecientes, tal como intervienen, protocolizan planos delimitando la servidumbre.

Hipoteca

La hipoteca objeto de la inscripción 6ª, de fecha catorce de octubre de dos mil dos, constituida a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA en virtud de escritura otorgada el treinta y uno de julio de dos mil dos, ante el Notario de Barcelona, Fco. Javier Aguirre de la Hoz, en garantía del capital prestado de un millón seiscientos un mil euros, del pago de sus intereses hasta el máximo de dos años, al tipo máximo del nueve coma ochenta y ocho milésimas por ciento, de los intereses de demora hasta un máximo de doscientos noventa mil novecientos noventa y siete euros y setenta y seis céntimos de euro y de la cantidad de sesenta y cuatro mil cuarenta euros, para costas y gastos. Fecha de vencimiento: treinta y uno de julio de dos mil diecisiete.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, y carece de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos solo se acredita en perjuicio de tercero por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas, para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art.332 y 354-a' del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros basados en dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, que podrán ejercitar dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

FIN DE LA NOTA INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RIPOLL
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Fecha DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

DATOS REGISTRALES de la Finca 9641 de RIPOLL

Tomo: 1561 Libro: 217 Folio: 207 Inscripción: 3

DESCRIPCION DE LA FINCA

IDUFIR: 17022000432025

URBANA.- Terreny procedent del "Camp de la Teuleria", situat en el terme municipal de Ripoll. Té una superfície de set mil cent seixanta-cinc metres quadrats (7.165 metres quadrats). AFRONTA: a nord, amb terreny segregat, mitjançant camí particular i resta de finca matriu; al sud, amb propietat de "Solana del Ter, S.A."; a l'est part amb el riu Ter i part amb canal, mitjançant resta de finca matriu; i a l'oest, amb la Carretera N-152.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Doña MARIA SADURNI MIGUELEZ

NIF/CIF..... : N.I.F. 43629169D

Título: COMPRAVENTA

Naturaleza Derecho : Pleno dominio

Carácter: privativo

Participación: Pleno dominio de una mitad indivisa

Fecha del Título ..: 23/09/2010

Autoridad: Daniel Villagra Moran

Sede Autoridad: Ripoll

Inscripción: 2ª de fecha 10/11/2010

Nombre..... : Don ALEIX DIAZ MORALES

NIF/CIF..... : N.I.F. 43627332N

Título: COMPRAVENTA

Naturaleza Derecho : Pleno dominio

Carácter: privativo

Participación: Pleno dominio de una mitad indivisa

Fecha del Título ..: 23/09/2010

Autoridad: Daniel Villagra Moran

Sede Autoridad: Ripoll

Inscripción: 2ª de fecha 10/11/2010

GRAVADA con las siguientes cargas:

SERVIDUMBRE

Por Procedencia de la Finca N°: 19/78 Asiento: 3tomo: 179 Libro: 2 Folio: 108 de Fecha: 03/08/1968

Servidumbre de paso constituida sobre la suerte Quinta de esta finca, como predio sirviente, y en favor del Manso Serra del Boix, registral 196, propiedad del señor Vilella, como predio dominante, a medio de escritura otorgada ante el Notario de Ripoll, Don Ramón Algar Lluch, de fecha treinta de Noviembre de mil novecientos sesenta y siete, por camino que partirá de linde Sur del predio dominante hasta enlazar con carretera de Camprodón, según así resulta de la inscripción 3ª.

Servidumbre de paso constituida sobre la suerte Quinta de esta finca, como predio sirviente, y en favor del Manso Serra del Boix, registral 196, propiedad

del señor Vilella, como predio dominante, a medio de escritura otorgada ante el Notario de Ripoll, Don Ramón Algar Lluch, de fecha treinta de Noviembre de mil novecientos sesenta y siete, por camino que partirá de linde Sur del predio dominante hasta enlazar con carretera de Camprodón, según así resulta de la inscripción 3ª.

Afección

Afección durante el plazo de cinco años, a contar desde el día 12-02-2007, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 1ª.

Afección

Afección durante el plazo de cinco años, a contar desde el día 10-11-2010, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 2ª.

Hipoteca

La hipoteca objeto de la inscripción 3ª, de fecha trece de noviembre de dos mil diez, constituida a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A. en virtud de escritura otorgada el veintitrés de septiembre de dos mil diez, ante el Notario de Ripoll, Don Daniel Villagra Moran. La hipoteca cubrirá: a) El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de ciento cincuenta mil euros (150.000,00). b) El importe de dos años de intereses ordinarios al 6,875 por ciento, máximo previsto en el apartado 3.5 de la cláusula PRIMERA de esta escritura. c) El importe de dos años de intereses de demora al tipo máximo reflejado en el apartado sexto de la Cláusula PRIMERA. d) Una cantidad adicional de veintidós mil quinientos euros (22.500,00) para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario. Fecha de vencimiento: cuatro de octubre de dos mil veinte.

Afección

Afección durante el plazo de cinco años, a contar desde el día 13-11-2010, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 3ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

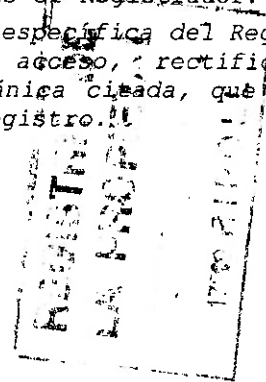
AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, y carece de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos solo se acredita en perjuicio de tercero por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art.332 y 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros basados en dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, que podrán ejercitar dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

FIN DE LA NOTA INFORMATIVA



2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2.1.- Definició i Objecte de la Modificació

La dimensió tant àmplia de l'àmbit del SUD5, des d'Agafallops fins a la riera de les Llosses, inclou terrenys de diferents usos i diferents graus de consolidació. És un sector que l'anterior Planejament, el PGOU de 1984, classificava com a SNU i qualificava com a zona 11 ZONA DE SERVEIS. Dins d'aquesta zona, tot i ser considerat com a NO URBANITZABLE, s'hi permetien molts usos relacionats amb la carretera, prèvia autorització per part de CUG, com benzinera, superfícies comercials, venda de vehicles, etc...

Va ser a partir d'aquesta situació urbanística que es va consolidar tot el sector Nord amb dues superfícies comercials, una benzinera, un taller de reparació de cotxes, un bar-restaurant i un garden. Aquest sector, amb tots els serveis urbans necessaris, està avui plenament consolidat.

El sector central, el de la Solana del Ter, com ja s'ha explicat, està constituït per un conjunt d'edificis i usos que es desenvolupa des d'abans de que la població de Parròquia de Ripoll fos absorbida pel municipi de Ripoll. La seva construcció data de la primera part dels anys 60.

El sector més al sud segueix com a explotació ramadera i agrícola al voltant de la Masia de St. Quintí.

Aquesta àmplia varietat pel que respecta a la consolidació dels usos i les instal·lacions, així com a la disponibilitat dels accessos i serveis urbans, dificulta enormement el desenvolupament del sector ja que cap dels propietaris té necessitat de que es redacti el planejament derivat i es gestioni.

Ni tan sols des del punt de vista de la població de Ripoll es pot considerar necessari el seu desenvolupament ja que constitueix una entrada sud a la mateixa perfectament ordenada, constituint el conjunt de La Solana una imatge històrica a preservar.

Des dels punts de vista expressats es justifica la necessitat de desclassificar sòl.

No obstant el vigent POUM no tenia cap altra solució que la d'incloure els terrenys dins d'un àmbit de Sòl Urbanitzable Programat. Ara, amb la situació de crisi coneguda, sembla molt més coherent facilitar la consolidació dels actuals usos, i regular-ne les seves condicions i desclassificar el sòl que no cal urbanitzar.

És per tot això que es proposa, tot mantenint els usos i la intensitat previstos al POUM, classificar el sector de més al Nord com a Sòl Urbà i la resta com a sòl No Urbanitzable.

El primer sector es considera que reuneix plenament les característiques d'un sòl urbà no consolidat i es proposa delimitar un Polígon d'Actuació que permeti la seva gestió i urbanització.

Al sector de La Solana es delimita un àmbit de Pla Especial d'Ordenació dels usos actuals i dels que hi puguin ser directament relacionats i, al sector de Sant Quintí es qualifica de sòl agrícola dins del sol no urbanitzable. Val a dir que l'edifici de la Casa de Sant Quintí caldrà que s'inclougui al Catàleg de Masies i Cases Rurals en Sòl no urbanitzable.

2.2.- Procedència

La MPOUM que es proposa pretén donar coherència a un sector amb la finalitat de poder desenvolupar la part consolidada i desclassificant la part que té pràcticament nul·les possibilitats de fer-ho.

La concreció dels objectius pretesos ha comportat la proposta definitiva de classificació del sòl i d'ordenació dels espais lliures de manera diferent, fet que implica modificar les propostes orientatives de les actuacions establertes al vigent POUM, així com la modificació de la TUC de Ripoll i el Catàleg de Masies.

L'art.4 del POUM estableix que només es podrà modificar puntualment el pla quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri la coherència entre les previsions i l'ordenació de manera que faci innecessària una revisió global, i s'haurà de basar en un estudi justificatiu de la modificació i de la seva incidència en les previsions generals i la viabilitat d'acceptar les propostes sense procedir a la revisió.

En tot cas es subjectarà la modificació a allò establert a la Llei d'Urbanisme.

Atès que la MPOUM proposada no contradueix l'art.4 del POUM, és innecessària una revisió global i donat l'interès dels propietaris del sector per poder-lo desenvolupar exclusivament en el sector comercial consolidat sense augmentar el sostre, es procedeix a la present modificació puntual del POUM.

2.3.-Marc legal d'aplicació

Els instruments legislatius que determinen els requeriments del tràmit urbanístic i del contingut de les modificacions puntuals són:

- Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010 i 3/2012 amb les modificacions introduïdes per la Llei 2/2014 de 27 de gener : Llei 16/2015 de 21 de juliol.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

En relació al Planejament general d'aplicació en l'àmbit, es tenen en consideració el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ripoll, i en concret el seu article 4, referent a Modificacions Puntuals.

Així mateix s'han tingut en consideració les determinacions del Pla Especial dels Rius Ter i Freser a Ripoll.

2.4.- Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència de la modificació

L'art.97.1 del TRLUC estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Constitueixen l'objectiu principal d'aquesta modificació dos aspectes:

- Classificar de sòl urbà el sector plenament consolidat situat a l'extrem nord.
- Desclassificar els terrenys ocupats per la Solana del Ter i la finca agrícola-ramadera de Sant Quintí.

El primer sector, amb llicències legalment atorgades, està en constant necessitat d'ampliació. Tant és així, que han calgut diverses llicències provisionals.

Qualsevol legalització o canvi d'activitat, només es pot autoritzar si aquesta és dins la TUC de Ripoll.

Tota aquesta pressió urbanística ve derivada del fet de que el sòl estigui classificat com Urbanitzable.

El segon sector precisa d'espais molt amplis per a desenvolupar les seves actuals activitats de restauració-hotelera, ramadera-agrícola, camping-caravaning i esportiva.

Així doncs, els interessos i les necessitats dels dos sectors inclosos dins el SUD 5 són radicalment divergents.

Igualment, la situació actual no fa preveure cap gran desplegament relacionat amb les activitats econòmiques que es podrien implantar al sector cas de que es desenvolupés el SUD.

Tant des de la propietat com des de l'Ajuntament es considera convenient iniciar la tramitació de la present Modificació Puntual núm.15 del POUM de Ripoll.

Aquesta MPPPOUM es justifica per la necessitat de dotar al sector comercial existent d'uns accessos i circulacions interiors plenament segurs. Tant és així que la D^g Gral de carreteres està executant a data d'avui la rotonda situada entre el sector comercial i La Solana, rotonda ja prevista al POUM, situada a l'extrem Sud.

L'espai situat entre aquesta nova rotonda i l'existent al límit Nord acaben de justificar la naturalesa urbana del sector juntament amb l'existència de tots els serveis urbanístics bàsics definits a l'art 2.7.1 del TRLUC.

Pel que respecta a la pèrdua d'espais de cessió per a sistemes que el POUM determinava en un 39% per tot l'àmbit del SUD i que ara es fixa en un 16%, aquesta es justifica per dos motius:

- 1.- La impossibilitat física de majors reserves al sector consolidat.
- 2.- El retorn al SNU del 70% del sector SUD5 (66.644 m²) i la seva preservació. És precisament al sector que passarà a SNU, on el POUM preveia les majors cessions per a sistemes.

2.5.- Ordenació i solució adoptada

Atenent a les tres diferents situacions del sòl objecte d'aquesta modificació del POUM, sol comercial consolidat, sol destinat a activitats hoteleres, esportives i agro-ramaderes i sòl plenament agrícola es proposa ordenar el sector de formes diferents atenent a les situacions esmentades.

- El terç nord s'ordena com a zona d'Activitats Econòmiques en Edificació Aïllada amb la creació d'una sub-zona que s'adapti a les particularitats del mateix.
En aquests moments s'ha executat una nova rotonda d'accés a aquest sector i a la Solana que impedirà els girs a l'esquerra a la Ctra C-17 que es produeixen actualment per accedir a les Superfícies comercials. Amb la finalitat de que s'utilitzin exclusivament els accessos des de les rotondes situades a cadascun dels extrems de l'àmbit s'estableix en l'ordenació una àrea de servitud al front de cada una de les parcel·les que garanteix el trànsit d'entrada i de sortida.
En passar de SUD a SU no consolidat es delimita un Polígon d'Actuació per garantir-ne la gestió, les cessions i la urbanització. Les cessions de sòl s'equiparen a les mínimes d'un Pla Parcial no residencial d'acord amb l'art. 65.4 del TRLU establertes en un 15%, com a mínim.
L'edificabilitat neta per parcel·la es determina a partir de la bruta prevista al SUD i es justifica als quadres numèrics.
En conseqüència, no es produeix cap augment de l'edificabilitat del sector que es proposa classificar com a sòl urbà.
- El sector central té prou entitat per mantenir l'actual ús i té suficient volumetria per, mitjançant un Pla Especial Urbanístic, ordenar-la si s'escau.
- El sector sud està clarament constituït per una explotació agrícola i ramadera que es pretén preservar com a tal.

Tots els diferent sectors s'articulen a partir d'un eix bàsic com és la carretera C-17 d'accés a Ripoll. Aquesta carretera es complementa amb el que inicialment va ser un carril bici paral·lel a la mateixa que finalment ha esdevingut un passeig peatonal.

L'ordenació proposada comportarà la creació d'un nou passeig peatonal paral·lel al marge dret del Riu Ter el cost del qual s'imputa al sector que es classifica d'urbà i s'haurà d'incloure dins les obres d'urbanització del mateix.

2.6.- Quadres numèrics

SUPERFICIE ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	_____	95.490,68 m²
Classificació actual	_____	S.U.D. SECTOR 5 SANT QUINTÍ
Edificabilitat bruta	_____	0,30 m ² /m ² equiv a 28,647,20 m ²
Cessions	_____	39 % equivalent a 37.241,36 m ²
Classificació proposada		
Sòl Urbà	_____	28.846,46 m ²
Sòl No urbanitzable (Espai de conreu i pastura)	_____	66.644,22 m ²
TOTAL	_____	95.490,68 m ²
Àmbit del sòl urbà (PA. 2.09)		
Sup. total	_____	28.846,46 m ²
Sòl de cessió		
Sup. vialitat	_____	586,62 m ²
Sup. espais lliures	_____	4.613,84 m ²
Sup. equipaments	_____	0,00 m ²
Sòl privat		
Sup. parcel.les	_____	23.646,00 m ²
Edificabilitat bruta	_____	0,30 m ² /m ² equiv a 8.653,94 m ² (28.846,46x0,30m ² /m ² =8.653,94m ²)
Edificabilitat neta	_____	0,36 m ² /m ² (8.653,94/23.646 m ² =0,366 m ² /m ²)

2.7.- El Pla especial d'infraestructures hidràuliques dels rius Ter i Freser

El Pla Especial d'Infraestructures Hidràuliques dels rius Ter i Freser (PEIHTF) contempla com sector fluvial part de l'actual SUD-5 i constitueix l'Actuació núm.4 de l'esmentat Pla.

Actuació Núm. 4 – Definició de les condicions d'implantació i protecció del sector SUD-5 “Pla de Sant Quintí”.

En l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUD-5 “Pla de Sant Quintí”, es preveu la protecció d'una franja de terreny sense modificació del relleu i lliure de construccions i tancaments opacs al flux d'inundació, d'uns 40,00 m d'amplada al costat del canal hidràulic del marge dret del riu Ter i al llarg de tot el límit del sector.

La mesura de protecció de la implantació dels usos serà mitjançant l'elevació de la cota d'urbanització respecte el terreny natural. L'elevació dels terrenys seria de com a mínim 0,60 m i s'hauria de realitzar de manera que des de la carretera es dirigissin al riu amb pendent d'entre un 1,00 i un 2,00%.

Al llarg del límit entre la zona edificable i la franja de terreny a preservar en terrenys del marge dret del riu (aproximadament 640,00 m de longitud), es proposa la protecció del replè de terres enfront d'avingudes extraordinàries del riu, mitjançant un mantell de pedra d'escullera revegetat per millorar la seva integració ambiental amb l'entorn.

Aquesta obra abasta únicament la definició de la topografia de l'àmbit urbanitzable, sense aquesta obra d'infraestructura el sector seria inundable i per tant inedificable. Evidentment, l'assignació econòmica d'aquesta obra es considera imprescindible pel desenvolupament del sector d'acord amb el POUM i el DL 1/2010, de 3 d'agost.

La prioritat de l'obra va lligada al desenvolupament del sector, el PPU a redactar i el corresponent PU establiran el sistema constructiu i les fases per a l'execució de l'obra d'acord amb els criteris del present document.

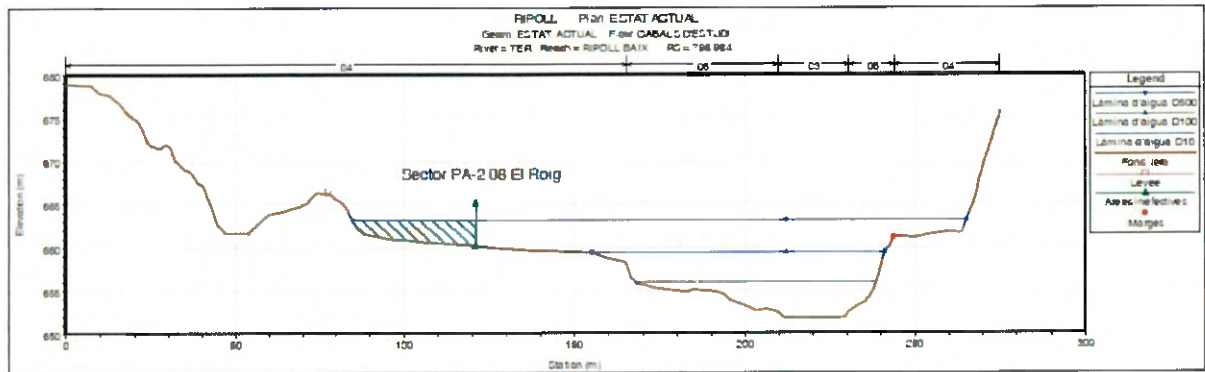
A l'Estudi Bàsic de les propostes d'Infraestructures Hidràuliques per a la implantació del PEIHTF, l'actuació núm. 4 es preveu en la 5ª i última etapa de desenvolupament de les actuacions i està condicionada al desenvolupament urbanístic del sector.

6.1.6 Anàlisi Etapa 5

En aquesta última etapa de l'anàlisi de la fase 1 de l'estudi s'inclouen totes aquestes actuacions de caràcter local que es defineixen en els àmbits de sòl urbà i urbanitzable com a mesures de protecció passiva enfront del risc d'inundació identificat.

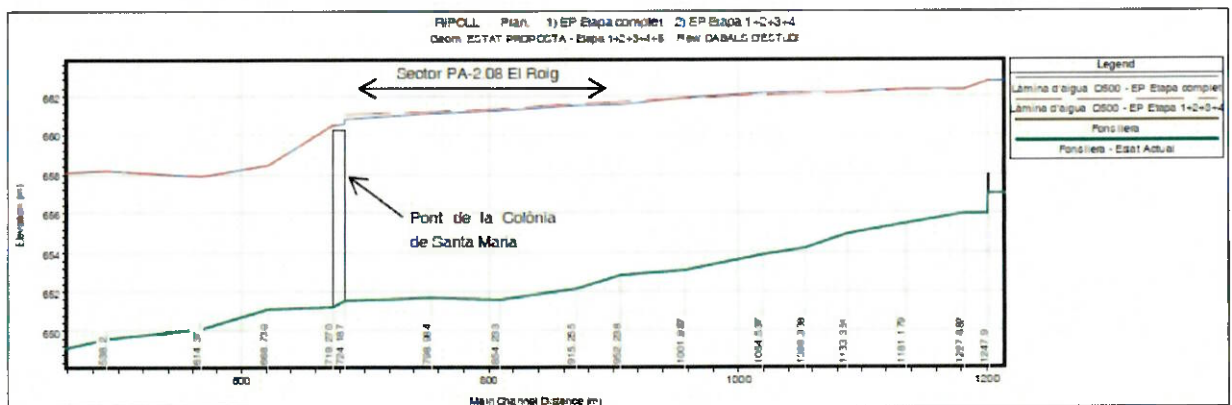
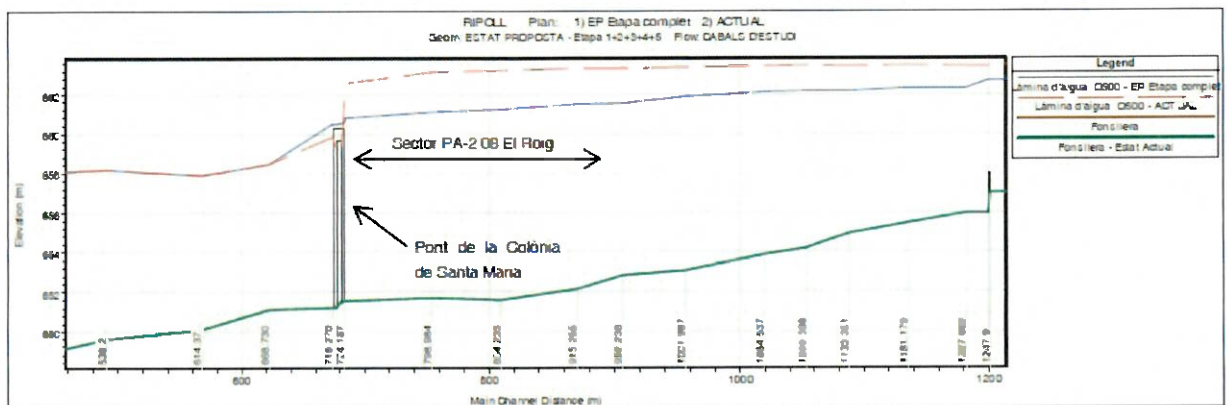
Protecció font inundació directa del sector PA-2.08 “ El Roig” (actuació núm. 2)

El comportament hidràulic del riu Ter en l'estat actual, al llarg del tram que limita amb el sector PA-2.08, ens serveix per identificar el risc d'inundació dels terrenys de l'àmbit en cas d'una avinguda de 500 anys de període de retorn del riu. Per avingudes inferiors, la totalitat del sector no presenta risc d'inundació.

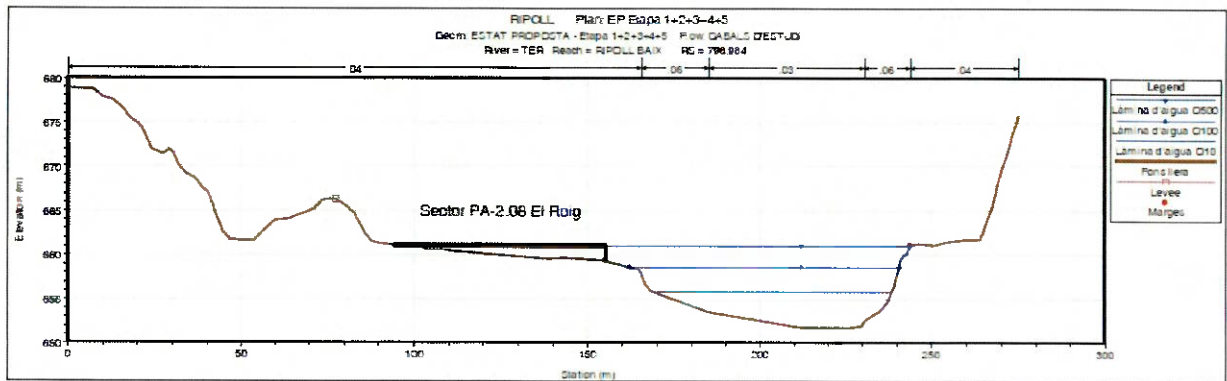


Amb la proposta de replenar la superfície edificable del sector (entre la via del FFCC i el canal d'aigua) per sobre la cota de la làmina d'aigua Q500, tenint en compte l'actuació de substitució del pont de la Colònia de Santa Maria, assoliríem uns nivells d'aigua molt inferiors al de la situació actual i sense produir-se sobreelevacions de la làmina d'aigua respecte el comportament de l'anterior Etapa, la qual no contempla el replenat del sector.

L'alçada del replè de terres seria variable d'entre 2,30 i 1,20 m, que caldria augmentar en 0,50 m per tal d'assolir un mínim resguard hidràulic.

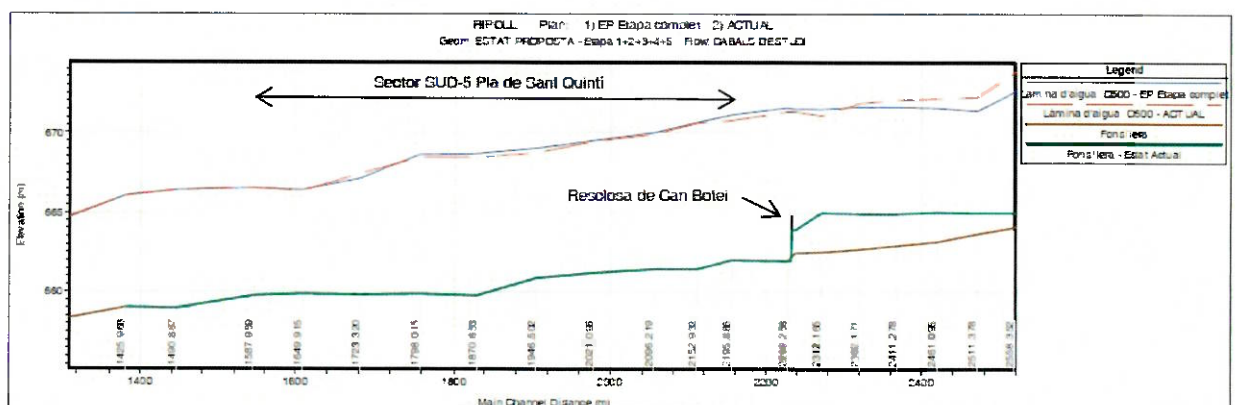
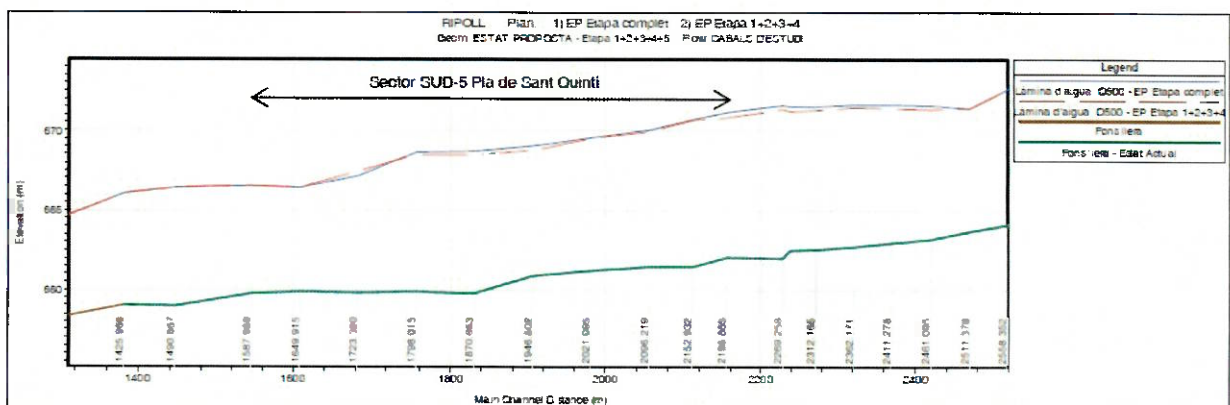


El resultat numèric proporciona uns valors de sobrelevació de la làmina d'aigua per a Q500 pràcticament nuls en tot el tram del riu que limita amb el sector, i per tant, no existiria afecció a tercers en terrenys del marge dret ni en els trams contigus de riu.

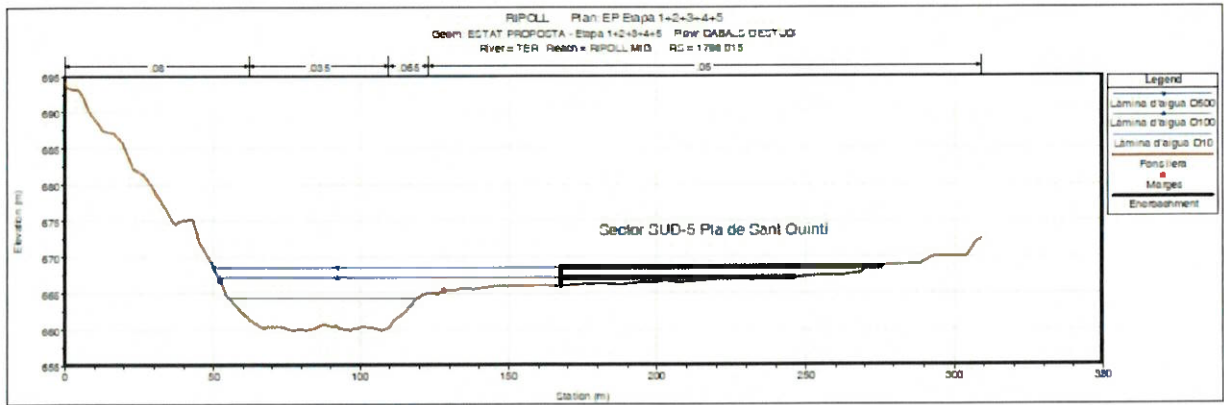


Condicions d'implantació i protecció del sector SUD-5 "Pla de Sant Quintí" (actuació núm. 4)

El comportament hidràulic del riu Ter al llarg del tram que limita amb el sector SUD-5 seria pràcticament equivalent al de la situació actual, produint-se sobrelevacions localitzades de la làmina d'aigua respecte el comportament de l'estat actual de la llera i dels marges, que per a avingudes de 500 anys de període de retorn serien d'uns 0,30 m a l'alçada de la resclosa de Sant Quintí (extrem d'aigua amunt del sector) i pràcticament nul·les al llarg del sector.



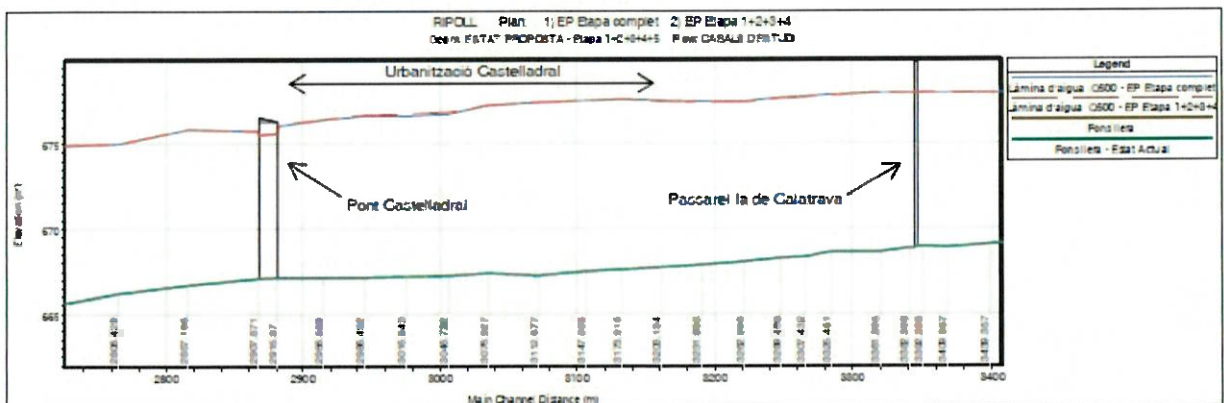
En aquest cas, no existiria afecció a tercers en terrenys del marge esquerre i la possible afecció a l'àmbit del propi sector estaria corregida per l'elevació de la cota d'urbanització fora de la franja de 40,00 m lliures al costat del canal hidràulic del marge dret del Ter.

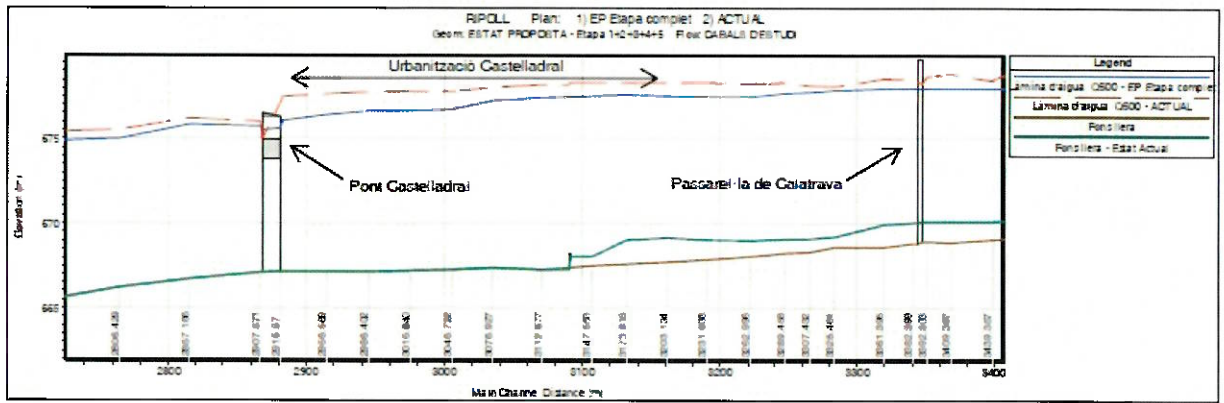


Protecció dels terrenys del marge esquerre del riu Ter enfront de la urbanització de Castelladral (actuació núm. 7)

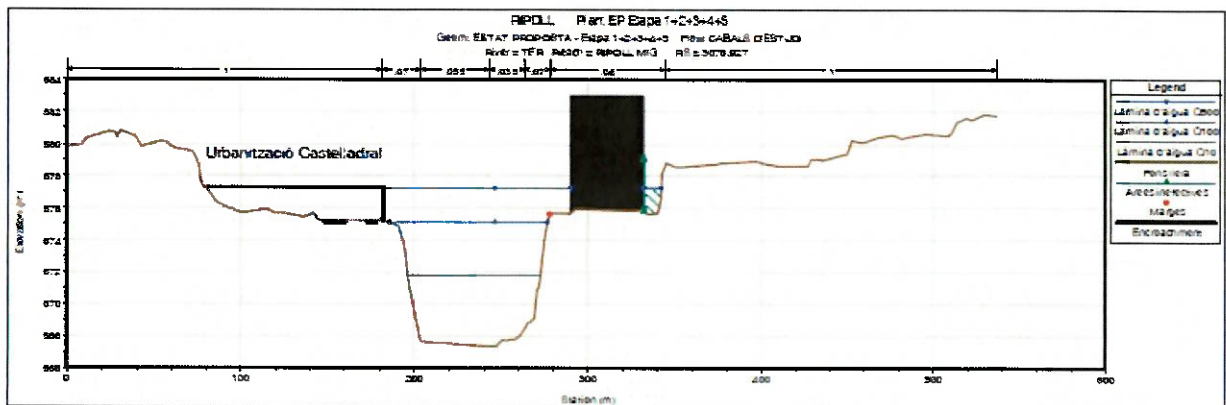
Aquesta actuació aniria lligada amb l'actuació de substitució del pont de Castelladral a efectes de la millora en la capacitat hidràulic i compatibilitat de la protecció que es proposa, tal com es pot observar en el perfil longitudinal comparatiu. Al llarg d'aquest tram comprés entre el sector El Pla i el pont de Castelladral, amb les propostes de caràcter general definides, el comportament de la làmina d'aigua en episodis d'avinguda de 500 anys de període de retorn milloraria de forma significativa respecte la situació actual.

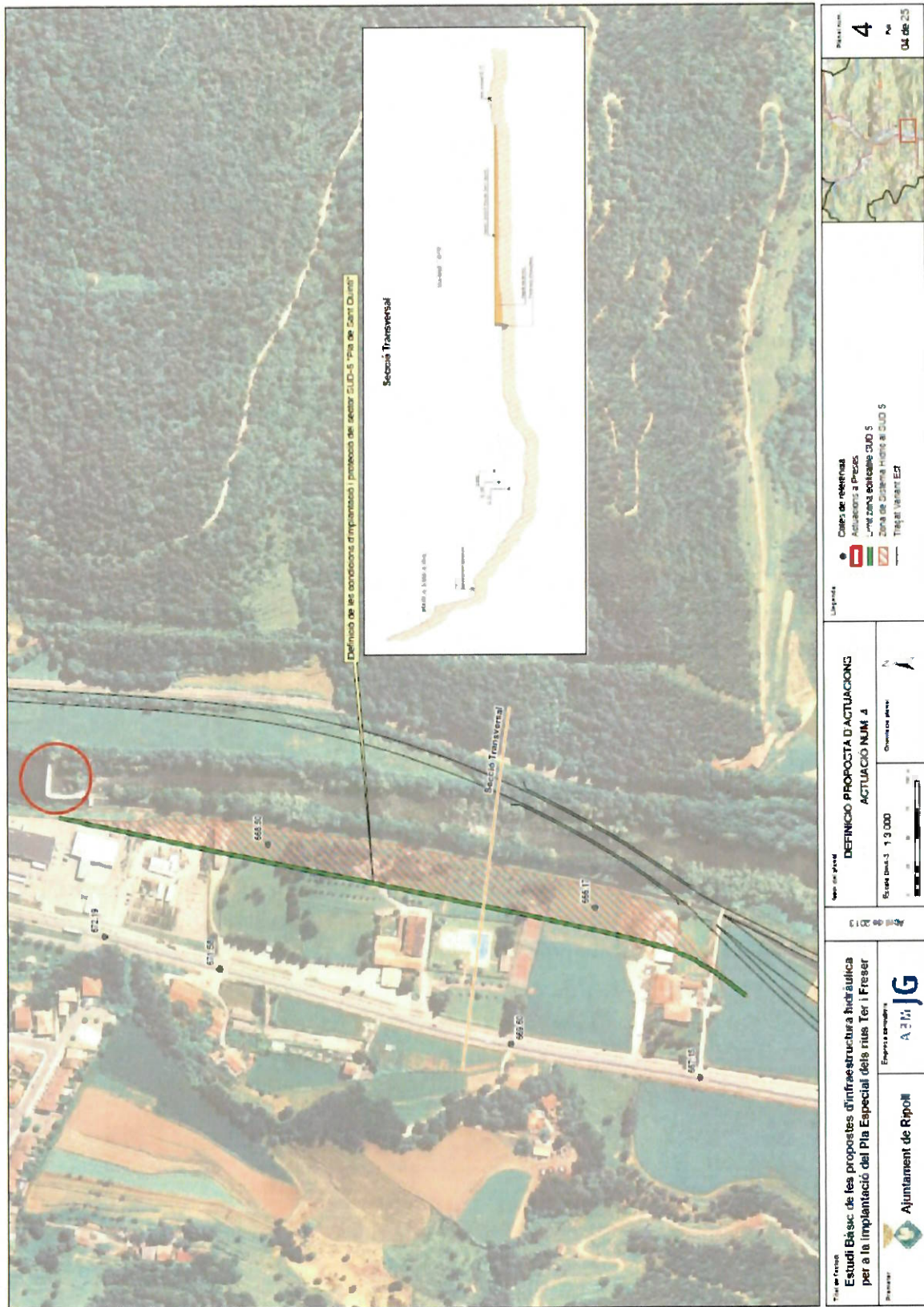
La protecció dels terrenys del marge esquerre mitjançant un tancament hidràulic tipus mur/mota que resseguirà el límit entre el coronament del talús de la llera i el límit de la urbanització amb una alçada del tancament respecte la rasant del vial d'uns 2,00 m, no incrementaria la cota de la làmina d'aigua en situacions d'avinguda, i per tant, no existiria afecció a tercers.





La llera del riu Ter tindria una capacitat de desguàs equivalent a una avinguda de 100 anys de període de retorn i per avingudes de menor recurrència (500 anys), es protegrien els terrenys del marge esquerre (urbanització de Castelladral) sense incrementar les afeccions respecte les que ja es produïrien actualment en la zona d'equipaments esportius existent en terrenys del marge dret.





Com sigui que la pretensió de la present MPOUM és la de concretar una part de sòl urbà a l'extrem NORD, les condicions establertes en el PEIHTF li seran plenament d'aplicació si be les cotes topogràfiques actuals són ja superiors a les establertes al Pla Especial i les actuacions seran mínimes.

Per la resta del sector i en especial al tram central de La Solana, les determinacions s'hauran de tenir en compte per a la redacció del P.E.U. delimitat.

3.- MEMÒRIA AMBIENTAL

La present Modificació Puntual del POUM no suposa cap alteració negativa en l'aspecte ambiental ja que té com a un dels objectius principals consolidar la majoria del sòl ja edificat i destinar la resta a Sòl No Urbanitzable, Espai de Conreu i Pastura.

És de ressaltar que la proposta que ara es formula és plenament coincident amb la CONCLUSIÓ 1ª de l'informe Ambiental del propi POUM de l'any 2008 que estableix:

8. CONCLUSIONS

De l'anàlisi realitzat, se'n desprèn quant a la proposta de modificació de la proposta dels sectors SUD-4 i SUD-5 respecte l'aprovació inicial, que:

- *Es reafirma la consideració de totes aquestes planes del Solà i Sant Quintí com a espai natural de gran interès, per tractar-se d'unes planes d'alt valor agrícola i paisatgístic que a més, són també de gran valor ecològic, ja que juntament amb la riera de les Lloses, formen part del connector ecològic entre les muntanyes de Sant Quintí i del Catllar. Per això, es continua recomanant que es mantingui l'ús agrícola i ramader a la integritat de les planes entre Cal Sant Pare, i de la Solana, en avall.*

...

Així, la proposta que ara es formula garanteix la preservació de les Planes del Solà i Sant Quintí en el seu tram comprès entre el riu Ter i la C-17.

Pel que respecta a les mesures ambientals a aplicar dins l'àmbit del sòl que es classifica com a sòl urbà serà d'aplicació l'Annex 1 de les Normes Urbanístiques del POUM "Mesures Ambientals d'aplicació a determinades intervencions".

4.- MEMÒRIA SOCIAL

En la present Modificació Puntual del POUM no és necessària la Memòria Social que prescriu l'art.69.3 del RLU per quan no es preveu l'ús d'habitatge a cap sector.

5.- AVALUACIÓ ECONÒMICA

5.1.- Estudi Econòmic Financer

Aquest estudi té per objecte determinar la viabilitat econòmica de l'actuació, a partir d'establir el valor de repercussió de les obres d'urbanització sobre el m² edificable en els usos que estableix la present Modificació Puntual.

En primer lloc, a partir dels valors unitaris que utilitza el propi POUM, es determina el cost de les obres d'urbanització.

Sistema viari urbà i espais lliures

-vies locals 266,70 m² 0,026670 Ha

Espais lliures

-zones verdes tipus 3.1 i 3.2 4.674,22 m² 0,4674 Ha

-passos peatonals 3.260,00 m²

Partides:

Vialitat local	0,02667 Ha	x	261.582,76 €/Ha	6.976,41 €
Zones verdes (mov terres)	0,4674 Ha	x	25.295,11 €/Ha	11.822,93 €
Zones verdes (aigua)	0,4674 Ha	x	2.657,43 €/Ha	1.242,08 €
Zones verdes (enllumenat)	0,4674 Ha	x	8.277,33 €/Ha	3.868,82 €
Zones verdes (plantacions)	0,4674 Ha	x	68.706,74 €/Ha	32.113,53 €
Zones verdes (talussos)	0,004674 Ha	x	80.010,96 €/Ha	373,97 €
Paviments en Z.V.	3.260,00 m ²	x	47,63 €/m ²	155.273,80 €
TOTAL VIALITAT				211.671,55 €

Xarxes de serveis:

Revisió, adequació i ampliació de serveis existents.

TOTAL SERVEIS	60.000,00 €
----------------------	--------------------

Proteccions hidràuliques :

D'acord amb el PEIHTF el projecte d'urbanització incorporarà les mesures establertes de protecció passiva contra el risc d'inundació.

140 ml d'escollera d'una alçada mitja de 0,60 m amb fonamentació d'1,00 m	26.880,00.-€
m3 de terraplenat urbanització	3.120,00.-€
TOTAL MESURES DE PROTECCIÓ	30.000,00.-€

Aquest valor d'urbanització s'ha de repartir sobres els m² de sostre nets, que seran els següents:

Edificabilitat total		8.653,93 m ²	
	SOSTRE REPERCUTIBLE	8.653,93x0,9	7.788,54 m²

En conseqüència, la repercussió serà

$$301.671,55 \text{ €} / 7.788,54\text{m}^2 = 38,73 \text{ €/m}^2$$

Repercussió que es considera assumible dins el mercat immobiliari local.

Tota l'aportació econòmica pel desenvolupament del sector es preveu finançar per mitjans propis.

5.2.- Característiques de la urbanització

El cost i les característiques definides de la urbanització es determinaran al corresponent projecte d'urbanització. No obstant, les característiques bàsiques seran les següents:

- Enjardinament de tot l'espai comprès entre el carril bici de la C-17 i el sector, amb construcció dels murs de contenció necessaris i la supressió dels actuals accessos.
- Establiment de la circul.lació interior necessària per garantir un únic accés al sector des de la rotonda sud i una sortida única per la nord, d'acord amb la proposta de mobilitat interna que s'adjunta.
- Enjardinament de la resta d'espais verds i talussos.
- Creació d'un passeig peatonal paral.lel al riu des de la Rodona fins a Sant Quintí per l'actual traçat del camí Ral format amb paviment tipus aglomerat asfàltic i encintat a cada costat amb una amplada de 3,00m i amb baranes de protecció vegetals al costat del riu o canal d'Elèctrica Vaquer.
- Plantació d'arbrat a la faixa verda de separació amb la carretera, als passos de connexió amb el camí Ral i al camí Ral.

5.3.- Cessió del 10% d'Aprofitament.

D'acord amb el que determina l'art. 43 del TRLU, els propietaris estan obligats a cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Ripoll.

Com sigui que físicament no és possible individualitzar en una parcel.la l'aprofitament que correspon a l'Administració, aquesta podrà ésser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic d'acord amb el punt 3 de l'esmentat art.43.

6.-MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ. PROGRAMA D'EXECUCIÓ

6.1.- Sistema d'actuació

Aquesta modificació proposa que el PAU, inclòs dins l'àmbit, es desenvolupi pel sistema de Reparcel.lació modalitat de Compensació bàsica

6.2.-Pla d'etapes

Es fixa una sola etapa pel desenvolupament immediat del PMU, amb un total d'1 any per la redacció, tramitació i aprovació dels projectes de reparcel.lació i urbanització, i per l'execució de les obres d'urbanització.

6.3.- Cessions del sòl

La present modificació contempla les cessions de sòl per espais lliures i vialitat.

7.-AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Es considera vàlid a tots els efectes l'Estudi de Mobilitat del vigent POUM, ja que la modificació aquí proposada:

- No altera les condicions del citat estudi en tractar-se d'edificis existents a la data.
- El sector es recolza en el principal vial d'accés a Ripoll, la Ctra. de Barcelona, i es desenvolupa a partir de les dues rotondes ara existents.
- El trànsit degut al sostre comercial no genera hores punta, en contra del residencial que sí les genera.
- Segons l'estudi de mobilitat del POUM el 70% del trànsit comercial és de la pròpia població de Ripoll i queda perfectament garantit amb les rotondes d'accés.
- La pròpia situació a l'extrem de la població provoca una menor generació de trànsit.
- Es preveu un increment important d'aparcaments.
- La modificació del POUM no està inclosa en els supòsits indicats a l'art.3 del Decret 344/2006 de 19 de setembre.

8.- PROCEDIMENT

La redacció de la present modificació puntual del POUM de Ripoll es formula segons els arts 58 i 59 i es tramita d'acord amb el que determina l'article 85 de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, i els articles 117 i 118 del seu Reglament.

L'Arquitecte,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Agustí Vilà i Cubí', written over the text 'L'Arquitecte,'.

Agustí Vilà i Cubí

II.- **NORMATIVA URBANÍSTICA**

La present Modificació Puntual del planejament vigent, PUOM de Ripoll, afecta les disposicions normatives del POUM i en conseqüència les determinacions i ordenació de les mateixes que venen regulades pel cos de les Normes Urbanístiques del referit POUM, i en concret, el Títol V de Reglamentació detallada del sòl urbà :

En concret:

- 1.- Es crea una nova zona per Activitats Econòmiques en Edificació Aïllada, identificada com a 15.1, com una sub-clau de la clau 15, amb la finalitat d'adaptar-se específicament al sector consolidat.

La creació d'aquesta sub-zona representa modificar els art. 268, 269, 270 i 271 del POUM.

- 2.- Es delimitat un àmbit de Pla Especial Urbanístic en SNU amb la finalitat d'assolir:

- l'ordenació dels usos existents i la seva adequació al Pla Especial de Rius.
- la protecció del medi natural.
- l'ordenació de l'ús de camping-caravaning existent i de les zones esportives.
- les obres d'ampliació permeses.

CAPÍTOL 1 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 1 Classificació del sòl

Del sector que el POUM de Ripoll de 25 de juliol de 2008 classificava com a Sòl Urbanitzable Delimitat SUD 5, situat al sud del nucli urbà de Ripoll, limitant immediatament amb el sòl urbà que s'estén entre la carretera C-17 i el Ter fins la prevista variant est de la C-17, d'una extensió de 95.490,68 m², se'n classifica com a sòl urbà no consolidat l'extrem nord amb una superfície total de 28.846,46 m² i se'n classifica com a sòl no urbanitzable, espai de conreu i pastura, el sector sud, amb una superfície de 66.644,22 m².

Art. 2 Determinacions en sòl urbà

En tractar-se d'un sòl urbà no consolidat, el sector determinat a l'art.1, la present modificació del POUM delimita un polígon d'actuació urbanística anomenat PAU 2.09, els objectius i característiques del qual es determinen a l'annex d'aquestes Normes Urbanístiques.

La definició de les rasants i el traçat i característiques dels serveis i obres d'urbanització s'ha de realitzar en un projecte d'urbanització que s'ha de tramitar simultàniament amb el de reparcel.lació o taxació conjunta.

Art. 3 Determinacions en sòl no urbanitzable

La present modificació classifica de Sòl No Urbanitzable la resta de l'àmbit de l'antic SUD 5 i qualifica el sòl com a Espai de Conreu i Pastura.

Atesa l'existència d'una activitat Hotelera-esportiva-càmping i agro-ramader d'una antiguitat de 50 anys es delimita un Pla Especial Urbanístic la finalitat del qual s'especifica més endavant.

Art. 4 Modificació de l'art.268 del POUM que resta redactat de la següent forma:

Art. 268 Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la implantació d'activitats econòmiques terciàries i serveis en les quals el tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

En funció de les condicions d'ordenació de l'edificació es distingeixen als plànols les següents subzones que s'identifiquen amb el codi que s'indica per a cadascuna:

- 1.- Zona per Activitats Econòmiques en edificació aïllada (15)
- 2.- Zona per Activitats Econòmiques d'intensitat 1 i comercial (15.1)

Art. 5 Modificació de l'art.269 del POUM que resta redactat de la següent forma:

Art. 269 Condicions d'Ordenació

A. Zona per Activitats Econòmiques en edificació Aïllada (15)

1. Front mínim i superfície mínima de parcel.la

Superfície mínima: 2500 m²

Front mínim: 20 m

2. Ocupació de parcel.la i edificabilitat màximes:

Ocupació Màxima de parcel.la: 50%

Edificabilitat màxima: 0,60 m²/m²

3. Volum màxim edificable.

El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 3,5m³/m²s.

4.- Alçada màxima i nombre màxim de plantes:

L'alçada màxima es de 8,00 m.

El nombre màxim de plantes es de planta baixa + planta pis.

5.- Separacions:

Alineacions de vials i espais lliures : 8,00 . (o la grafiada als plànols d'ordenació).

Altres límits de parcel.la: 5,00 m.

6.- Cossos i elements volats

Els cossos i elements volats dins la parcel.la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel.la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

7.- Ocupació del subsòl:

El subsòl de la part de parcel.la ocupable per l'edificació podrà ser edificat fins a dues plantes soterrani.

B. Zona per Activitats Econòmiques d'intensitat 1 i comercial (15.1)

1. Front mínim i superfície mínima de parcel.la

Superfície mínima: 6000 m²

Front mínim: 80 m

2. Ocupació de parcel.la i edificabilitat màximes:

Ocupació Màxima de parcel.la: 36%

Edificabilitat màxima: 0,36 m²/m²

A la part de parcel.la no ocupable per l'edificació situada entre la carretera i la línia de separació, 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.

3. Volum màxim edificable.

El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 3,5m³/m²s.

4.- Alçada màxima i nombre màxim de plantes:

L'Alçada màxima és de 8,00 m.

El nombre màxim de plantes es de planta baixa + planta pis.

5.- Separacions:

Alineacions de vials i espais lliures : 8,00 . (o la grafiada als plànols d'ordenació).

Altres límits de parcel.la: 5,00 m.

6.- Cossos i elements volats:

Els cossos i elements volats dins la parcel.la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel.la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

7.- Ocupació del subsòl:

El subsòl de la part de parcel.la ocupable per l'edificació podrà ser edificat fins a dues plantes soterrani.

Art. 6 Modificació de l'art.270 del POUM que resta redactat de la següent forma:

Art. 270 Densitat d'establiments.

S'admet fins a dos establiments per parcel.la mínima a la subzona 15 i quatre a la subzona 15.1. Els accessos als establiments s'efectuaran des de l'interior de la parcel.la.

Art. 7 Modificació de l'art.271 del POUM que resta redactat de la següent forma:

Art. 271 Condicions d'ús.

* Usos dominants

Tots els compresos dins l'ús general i terciari.

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

*Usos compatibles

Residencial: 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.

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.

Religiós.

Serveis urbans.

Lleure.

* Usos incompatibles:

Els usos restants.

Els usos existents a la data de l'aprovació definitiva de la present MPPPOUM 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.

Art. 8 Delimitació de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic "La Solana"

D'acord amb l'art. 67 del TRLU, es delimita l'àmbit d'un sector objecte de la tramitació d'un Pla Especial Urbanístic.

8.1.- Objectiu del PEU

Aquest Pla Especial, d'una superfície aproximada de 39.194,50 m², abraça la totalitat de la finca propietat de La Solana del Ter.

L'objecte d'aquest Pla Especial Urbanístic, és el d'ordenar els usos actualment existents i establir les instal·lacions susceptibles de rehabilitació, conservació i millora necessàries pel desenvolupament correcte de les activitats existents.

També tindrà per objecte establir les obres d'ampliació necessàries per la continuïtat de l'activitat o adequar-la a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats sempre que es justifiqui suficientment d'acord amb l'art 47.6g de la TRLUC.

8.2.- Condicions d'ordenació

1.- Parcel·la mínima

L'actual parcel·la constituirà una unitat indivisible, destinada als diferents usos existents que reordenarà el PEU.

2.- Edificabilitat

El Pla Especial Urbanístic definirà l'edificabilitat que garanteixi l'adequació de les instal·lacions a les normatives actuals i possibiliti el manteniment dels actuals usos així com la implantació d'altres directament relacionats amb el sol No urbanitzable establerts al POUM de Ripoll.

3.- Alçada màxima i nombre màxim de plantes

L'alçada màxima serà de 9,00m.

El nombre màxim de plantes serà de PB+2PP, llevat dels edificis existents que la superin i que en aquest cas es podran conservar.

Els edificis que no configuren el volum de l'Hotel tindran una alçada màxima de PB, a excepció dels d'ús esportiu que requereixin, per la seva finalitat, una alçada major sense ultrapassar els 9,00 m.

8.3.- Càrregues urbanístiques

L'àmbit del PEU La Solana té com a càrrega urbanística la construcció de les proteccions en front del risc d'inundacions que determina, per aquest tram, el PEIHTF (actuació número 4). El cost d'aquestes obres de protecció amb escullera natural i de terraplenat dels sectors deprimits, és de 100.000.-€.

8.4.- Usos permesos

Els usos permesos dins el sector i que es reordenaran mitjançant el Pla Especial Urbanístic son els existents: agro-ramader, hotelier, restauració, esportiu i de lleure, càmping i aquells directament relacionats amb el SNU determinats als articles 342,343,344 i 345 del vigent POUM.

8.5.- Inserció paisatgística

Els espais lliures d'edificació i usos tindran un tractament enjardinat adequat a la seva situació en un medi natural procurant protegir les vistes dels edificis amb plantacions vegetals autòctones.

Especial importància tindrà el límit est amb el riu Ter a través de l'antic camí ral i del canal d'Elèctrica Vaquer on es procurarà mantenir l'arbrat existent.

El Pla Especial localitzarà les plantacions de vegetació autòctona i en definirà les espècies.

Art. 9 Prevenció d'Incendis al sector POAU".09 i PEU "La Solana"

9.1.- Disponibilitat d'hidrants

Es disposarà dels hidrants d'incendis necessaris i que determinen:

-Secció 4 del DBS del RD 314/2006 de 17 de març pel qual s'aprova el CTE.

-L'art 179 de la Llei 2/2014 de gener de mesures fiscals, administratives i financeres del sector públic.

-La ITC SP-120 per les condicions de la xarxa d'hidrants.

9.2.- Condicions d'accessibilitat per a bombers

-La Secció 5 del DBS del RD 314/2006 del CTE

-L'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials aprovat pel RD 2267/2004 de 3 de desembre.

9.3.- Franges de Protecció de la Forest

-L'art 6.3 del Decret 123/2005 de 14 de juny.

La secció 5 del DBS del RD 314/2006 del CTE

L'apartat 10 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials aprovat pel RD 2267/2004 de 3 de desembre.

L'art 179 de la Llei 2/2014 de gener de mesures fiscals, administratives i financeres del sector públic.

9.4.- Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge

-L'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel RD 2267/2004 de 3 de desembre .

Polígon d'actuació PA 2.09



Escala 1:2000

Nom:

La Rodona

Extensió:

28.846,46 m²

Objectius:

La Modificació del POUM estableix una zona de sòl urbà no consolidat amb un grau d'edificació molt elevat. L'objectiu del P.A. és el repartiment de les càrregues i de l'aprofitament entre els diferents propietaris.

Quadre de característiques:

Edificabilitat	%	Sostre màxim
Act. Econ.- Comercial	0,30 m ² /m ²	8.653,94 m ²
Altres	0,30 m ² /m ²	8.653,94 m ²
Sòl privat	%	Superfície
	82,00%	23.646,00
Sòl públic	%	Superfície
Espais lliures:	18,00%	5.200,46 m ²
Vialitat	16,00%	4.613,84 m ²
Equip. Int. Tècniques:	2,00%	586,62 m ²
Cessió d'aprofitament	%	Sostre
	10%	865,39
Densitat habitatges	%	Nº d'habitatges

Habitatges protegits	%	Superfície	%	Nº d'habitatges
Protecció pública				
Altres tipus de protecció				

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

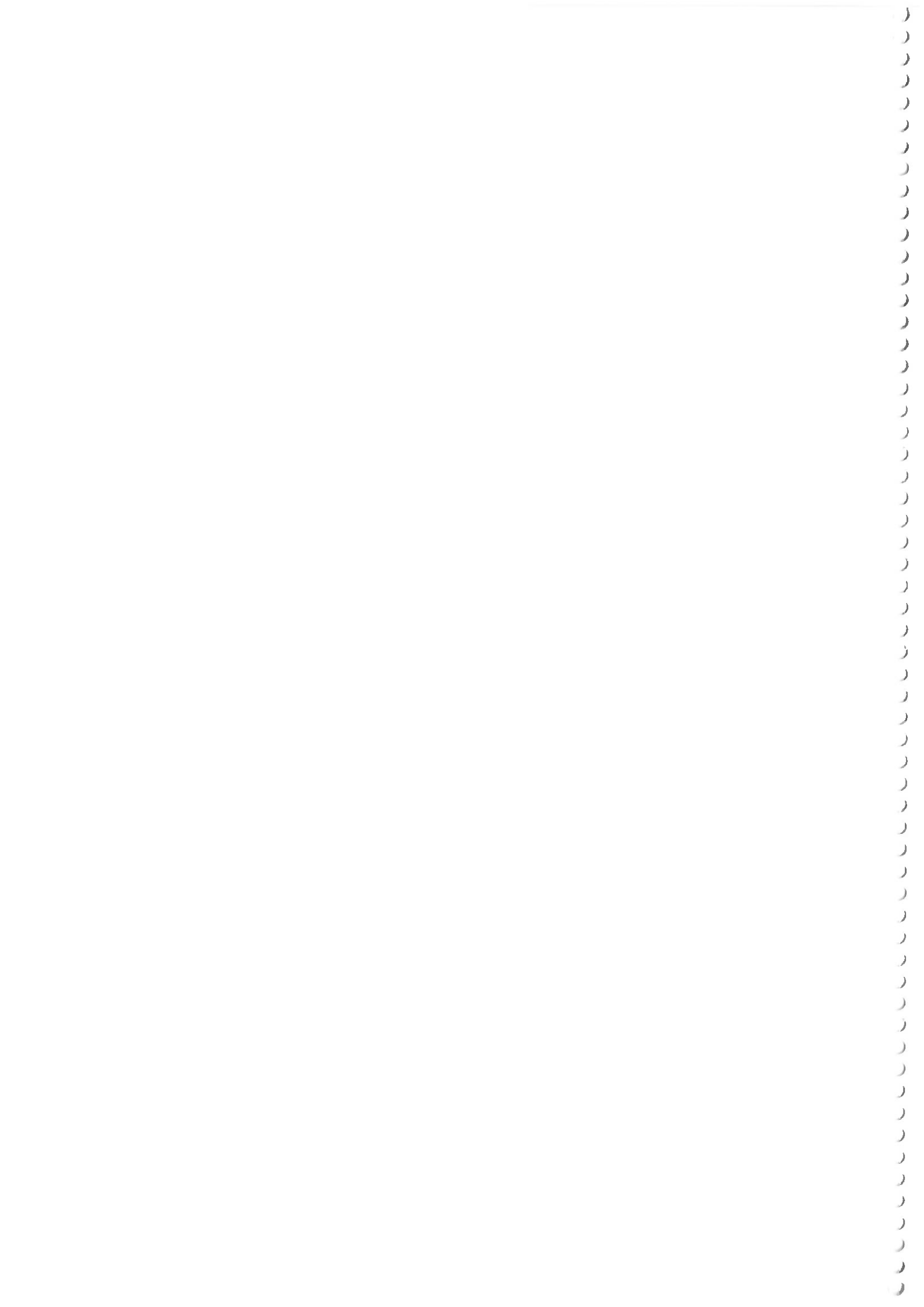
Altres condicions d'ordenació i urbanització:

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.

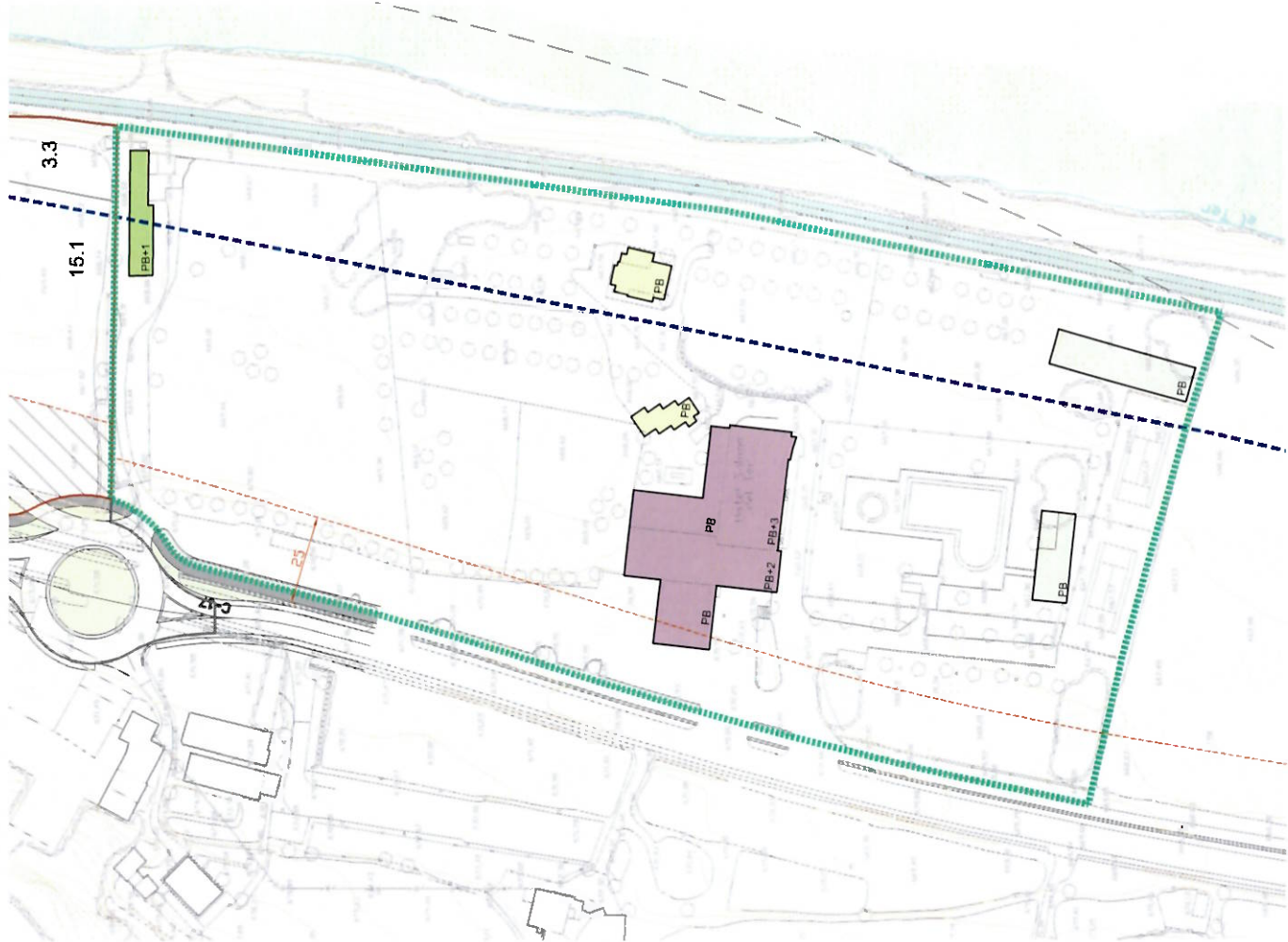
Les obres d'urbanització inclouran el cost de l'adequació de l'antic camí Ral que discorre paral·lel al riu fins a Sant Quinti, l'adequació pel seu correcte funcionament dels serveis i l'arbrat dels espais verds. El tractament de l'espai comprès entre el carril bici i l'àrea d'aparcament es farà sobre la base d'una doble filera d'arbres.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica..



Pla Especial Urbanístic en SNU



Nom:

La Solana

Extensió:

39.194,50 m².

Objectius:

- Regular les condicions d'ordenació dels usos actualment existents (agro-ramader, hotel, restauració, esportiu i lleure, i càmping) i establir les condicions i els paràmetres edificatoris i la seva ampliació.
- Prevenir els riscos d'inundació i establir les mesures de protecció determinades al PEIHTF.
- Possibilitar la millora paisatgística dels espais lliures, d'acord amb principis de sostenibilitat i de preservació dels valors ambientals i paisatgístics de l'entorn natural en el que es situen aquestes instal·lacions, i en especial al límit est amb el riu Ter.

Condicions d'edificació i usos:

Les edificacions mantindran la seva volumetria aïllada, amb una alçada màxima de PB+2PP, i seran adequades a la seva situació en SNU.

No es permetrà cap nou volum o ampliació sense la redacció del Pla Especial Urbanístic.

Els usos permesos dins el sector i que es reordenaran mitjançant el Pla Especial Urbanístic són els existents: agro-ramader, hotel, restauració, esportiu i de lleure, càmping i aquells directament relacionats amb el SNU determinats als articles 342, 343, 344 i 345 del vigent POU.M. S'admet l'ús d'un habitatge associat directe i justificadament a l'activitat. L'activitat de càmping es regularà pels articles 364 a 367 del POU.M.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

El PEU "La Solana" incorporarà la càrrega urbanística pel sector de les obres de protecció del risc d'inundació i/o les mesures de protecció passiva que fixa el Pla Especial i d'infraestructures hidràuliques dels rius Ter i Freser.

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (agricola)		SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (càmping)	
PLANTA BAIXA	PLANTA PRIMERA	PLANTA BAIXA	
216,00	216,00	176,00	
		110,00	
TOTAL		TOTAL	
432,00 m ²		286,00 m ²	

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (esportiu)		SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (hotel)		
PLANTA BAIXA		PLANTA BAIXA	PLANTA PRIMERA	PLANTA SEGONA
246,00		286,00		
400,00		358,00		
646,00	m ²	591,00	551,00	551,00
TOTAL		SUB-TOTAL		
646,00 m ²		1.786,00		
		TOTAL		
		4661,00 m ²		

SOSTRE TOTAL EXISTENT: 6.025 m²

EDIFICABILITAT EXISTENT: 0.1537m²/m²

LIMIT ÀMBIT: 39.194,50 m²



III.- TRAMA URBANA CONSOLIDADA (TUC) DE RIPOLL

Per resolució del Director General d'Ordenació del Territori i Urbanisme de data 12 de gener de 2018 s'aprova la Modificació de la Trama Urbana consolidada del municipi de Ripoll, incorporant a la mateixa els àmbits residencials de Cal Deu, Caselles i Engordans.

S'adjunten la pròpia resolució i el plànol de la TUC modificada.

D'acord amb aquesta incorporació, el sector del P.A.2.09 es troba col·lidant amb el límit de la TUC en el tram de la C-17 situat entre dues rotondes de circulació del sud de Ripoll. D'aquesta forma es donen les condicions de l'art 9.3.b del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.

Article 9

Localització i ordenació de l'ús comercial

...

3. *Els mitjans establiments comercials i els grans establiments comercials només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Per reglament, s'han de concretar les característiques que han de concórrer per considerar un municipi com a assimilable a un de més de 5.000 habitants.*

Excepcionalment es poden implantar també fora de la trama urbana consolidada quan concorrin alguna de les circumstàncies següents:

a) *Que la implantació es produeixi dins les zones d'accés restringit de les estacions de línies transfrontereres i transregionals del sistema ferroviari que acullin el tren d'alta velocitat o línies de llarg recorregut, dels ports classificats d'interès general i dels aeroports amb categoria d'Aeroports comercials, segons el Pla d'aeroports, aeròdroms i heliports de Catalunya 2009-2015.*

b) *Que sigui justificada la localització fora de la trama urbana consolidada d'un establiment individual i sempre que es compleixin totes i cadascuna de les condicions següents:*

1) *L'emplaçament ha d'estar situat en continuïtat física amb el teixit urbà residencial, que configura la TUC, sense que pugui estar separat d'aquesta per cap barrera física no permeable significativa.*

2) *El planejament urbanístic ha d'admetre l'ús comercial amb caràcter dominant o principal en la parcel·la on es vol implantar l'establiment comercial.*

3) *L'establiment comercial s'ha de localitzar en parcel·la aïllada amb accés principal des del carrer perimetral a la TUC. Aquest carrer ha de donar continuïtat o complementar la xarxa viària principal del municipi i facilitar la connexió urbana per a vianants i bicicletes des de la zona residencial confrontant.*

4) *L'establiment comercial ha d'estar a una distància inferior a 200 metres, respecte de l'entrada principal, d'una parada de transport públic urbà integrat en la xarxa municipal o s'ha de preveure la instal·lació de parades, terminals o estacions per atendre els fluxos de públic previsibles.*

L'excepcionalitat a què es refereix l'apartat b) pot ser vàlida també per a establiments comercials col·lectius, si en el moment de la sol·licitud de la llicència comercial ja queda definit el projecte comercial, el qual ha de complir totes i cadascuna de les característiques de l'article 5 b), així com la resta de les condicions de l'excepcionalitat esmentada.

Per reglament s'han de detallar les condicions d'aquestes excepcionalitats.

En compliment de les 4 condicions que defineix l'article 9.3.b s'efectua de la següent forma:

1/ El sector del PAU 2.09 delimitat es situa en continuïtat física amb el teixit urbà residencial que configura la TUC ja que el límit d'aquesta coincideix amb el del PAU en la seva façana al carril bici existent paral·lel a la C-17.

Es preveu una millor permeabilitat amb la col·locació de dos passos cebra.

2/ Mitjançant la present modificació puntual s'estableix com a ús dominant o principal el comercial dins l'àmbit del PAU 2.09.

3/ Els establiments comercials inclosos dins l'àmbit del PAU 2.09 es localitzen en parcel·les aïllada amb accés, ja existent, des del vial principal (C-17) i els espais lliures i la vialitat secundària perpendicular al principal faciliten la connexió urbana per a vianants i bicicletes de la zona residencial confrontant.

4/ Existeix una parada del transport públic urbà situat a menys de 200 metres dels accessos a les parcel·les comercials.

En conseqüència, d'acord amb el que estableix el Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials, els establiments mitjans i grans es poden implantar en el sector PAU 2.09.



Expedient: 2017 / 065021 / G

Assumpte: Modificació de la delimitació de la TUC per a la incorporació dels àmbits residencials de cal Deu, Caselles i Engordans

Terme municipal: Ripoll

Comarca: Ripollès

RESOLUCIÓ

de 12 de gener de 2018, per la qual s'aprova la Modificació de la delimitació de la trama urbana consolidada del municipi de Ripoll.

En data 17 de novembre de 2017, l'Ajuntament de Ripoll va trametre l'acord del Ple municipal de Ripoll, adoptat en sessió de 25 de juliol de 2017, pel qual s'aprova la proposta de Modificació de la delimitació de la trama urbana consolidada del municipi.

La Direcció General de Comerç va emetre, en data 14 de desembre de 2017, informe favorable en relació amb l'esmentada proposta.

Vist l'informe-proposta del cap del Servei Territorial d'Urbanisme de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, de data 11 de gener de 2018,

D'acord amb allò establert a l'article 8.2 b) i c) del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials,

RESOLC:

- 1 Aprovar la Modificació de la delimitació de la trama urbana consolidada del municipi de Ripoll, per a la incorporació dels àmbits residencials de cal Deu, Caselles i Engordans, d'acord amb el plànol que s'annexa a aquesta resolució.
- 2 Publicar aquesta resolució en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
- 3 Notificar aquesta resolució a l'Ajuntament de Ripoll.

Contra aquesta Resolució, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres



administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

Barcelona, 12 de gener de 2018

Agustí Serra i Monté
Director general d'Ordenació
del Territori i Urbanisme



LEYENDA

CONFORMACIÓN DEL TERRENO

- Contorno de 10m
- Contorno de 20m
- Contorno de 30m
- Contorno de 40m
- Contorno de 50m
- Contorno de 60m
- Contorno de 70m
- Contorno de 80m
- Contorno de 90m
- Contorno de 100m
- Contorno de 110m
- Contorno de 120m
- Contorno de 130m
- Contorno de 140m
- Contorno de 150m
- Contorno de 160m
- Contorno de 170m
- Contorno de 180m
- Contorno de 190m
- Contorno de 200m

USOS DEL SUELO

- Residencial
- Residencial de alta densidad
- Residencial de media densidad
- Residencial de baja densidad
- Residencial de muy baja densidad
- Residencial de uso mixto
- Residencial de uso comercial
- Residencial de uso industrial
- Residencial de uso agrícola
- Residencial de uso forestal
- Residencial de uso recreativo
- Residencial de uso religioso
- Residencial de uso educativo
- Residencial de uso cultural
- Residencial de uso deportivo
- Residencial de uso sanitario
- Residencial de uso social
- Residencial de uso institucional
- Residencial de uso administrativo
- Residencial de uso gubernamental
- Residencial de uso militar
- Residencial de uso diplomático
- Residencial de uso consular
- Residencial de uso internacional
- Residencial de uso transnacional
- Residencial de uso global
- Residencial de uso universal
- Residencial de uso inclusivo
- Residencial de uso sostenible
- Residencial de uso responsable
- Residencial de uso ético
- Residencial de uso justo
- Residencial de uso equitativo
- Residencial de uso transparente
- Residencial de uso accesible
- Residencial de uso seguro
- Residencial de uso saludable
- Residencial de uso feliz
- Residencial de uso pleno
- Residencial de uso completo
- Residencial de uso integral
- Residencial de uso holístico
- Residencial de uso sistémico
- Residencial de uso integral
- Residencial de uso holístico
- Residencial de uso sistémico

OTROS

- Rio
- Carretera
- Camino
- Parcela
- Parcela de reserva
- Parcela de reserva de uso agrícola
- Parcela de reserva de uso forestal
- Parcela de reserva de uso recreativo
- Parcela de reserva de uso religioso
- Parcela de reserva de uso educativo
- Parcela de reserva de uso cultural
- Parcela de reserva de uso deportivo
- Parcela de reserva de uso sanitario
- Parcela de reserva de uso social
- Parcela de reserva de uso institucional
- Parcela de reserva de uso administrativo
- Parcela de reserva de uso gubernamental
- Parcela de reserva de uso militar
- Parcela de reserva de uso diplomático
- Parcela de reserva de uso consular
- Parcela de reserva de uso internacional
- Parcela de reserva de uso transnacional
- Parcela de reserva de uso global
- Parcela de reserva de uso universal
- Parcela de reserva de uso inclusivo
- Parcela de reserva de uso sostenible
- Parcela de reserva de uso responsable
- Parcela de reserva de uso ético
- Parcela de reserva de uso justo
- Parcela de reserva de uso equitativo
- Parcela de reserva de uso transparente
- Parcela de reserva de uso accesible
- Parcela de reserva de uso seguro
- Parcela de reserva de uso saludable
- Parcela de reserva de uso feliz
- Parcela de reserva de uso pleno
- Parcela de reserva de uso completo
- Parcela de reserva de uso integral
- Parcela de reserva de uso holístico
- Parcela de reserva de uso sistémico

OTROS

- Rio
- Carretera
- Camino
- Parcela
- Parcela de reserva
- Parcela de reserva de uso agrícola
- Parcela de reserva de uso forestal
- Parcela de reserva de uso recreativo
- Parcela de reserva de uso religioso
- Parcela de reserva de uso educativo
- Parcela de reserva de uso cultural
- Parcela de reserva de uso deportivo
- Parcela de reserva de uso sanitario
- Parcela de reserva de uso social
- Parcela de reserva de uso institucional
- Parcela de reserva de uso administrativo
- Parcela de reserva de uso gubernamental
- Parcela de reserva de uso militar
- Parcela de reserva de uso diplomático
- Parcela de reserva de uso consular
- Parcela de reserva de uso internacional
- Parcela de reserva de uso transnacional
- Parcela de reserva de uso global
- Parcela de reserva de uso universal
- Parcela de reserva de uso inclusivo
- Parcela de reserva de uso sostenible
- Parcela de reserva de uso responsable
- Parcela de reserva de uso ético
- Parcela de reserva de uso justo
- Parcela de reserva de uso equitativo
- Parcela de reserva de uso transparente
- Parcela de reserva de uso accesible
- Parcela de reserva de uso seguro
- Parcela de reserva de uso saludable
- Parcela de reserva de uso feliz
- Parcela de reserva de uso pleno
- Parcela de reserva de uso completo
- Parcela de reserva de uso integral
- Parcela de reserva de uso holístico
- Parcela de reserva de uso sistémico

Modificación TRAMA URBANA CONSOLIDADA

Escuela de Urbanismo y Arquitectura
 Universidad Nacional de Córdoba
 Facultad de Arquitectura y Urbanismo

IV.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1.- SITUACIÓ
- I.2.- PLANEJAMENT VIGENT
- I.3.- TOPOGRAFIA, PROPIETAT I DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ
- I.4.- PLA ESPECIAL DELS RIUS TER I FRESER

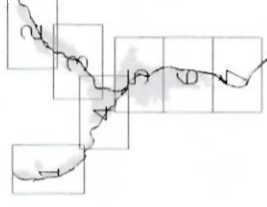
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O.1.- CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.
CATÀLEG.MODIFICACIÓ
- O.2.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE
ÀMBITS DE PA, PMU, PP I RESERVES PER HPP. MODIFICACIÓ
- O.3.- PROPOSTA D'ORDENACIÓ. MODIFICACIÓ
- O.4.- DETALL DE L'ORDENACIÓ. MODIFICACIÓ



0 20 100 200 500 A3 1:10000 A1 1:5000

AGUSTÍ VILÀ I CUBÍ, arquitecte redactor



TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 15 DEL
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
SECTOR DE LA RODONA, SOLANA DEL TER I SANT QUINTÍ
RIPOLL FEBRER 2018
AJUNTAMENT DE RIPOLL

SITUACIÓ

I.1

SISTEMES URBANS

1. Hidrogràfic
2. Comunicacions
3. Espais lliures
4. Equipaments comunitaris
5. Instal·lacions i centres tècnics

SOL URBÀ ZONES

6. Nucli històric
7. Eixample urbà
8. Suburbana
9. Edificació aïllada unifamiliar
10. Edificació aïllada plurifamiliar
11. Veïd privat
12. Zona industrial objecte de remodelació urbana
13. Indústria aïllada
14. Indústria segons alineacions
15. AAEE en edificació aïllada
16. AAEE segons alineacions

LIMITS CLASSES DE SOL

- Limit sol urbà
- Limit sol urbanitzable
- Limit Trama Urbana Consolidada
- LIMITS P.A. I P.M.U.
- Limits P.A. i P.M.U.

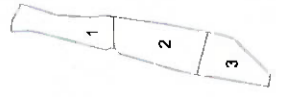
RESERVES D'HABITATGE PROTEGITS

RHP1
Parcel·les de sol urbà amb reserva d'habitatges protegits

★
Parcel·les compreses en polígons d'actuació amb reserva d'habitatge protegit

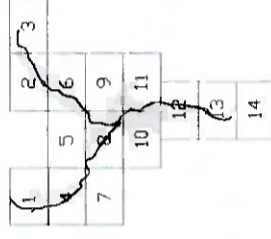
ÀMBIT DE LA MOD. PUNTUAL

- Sup. àmbit: 95.480,68 m²
- Sup. 1: 28.840,96 m²
- Sup. 2: 40.308,25 m²
- Sup. 3: 26.341,57 m²



0 20 100 200 400 A3 1:4000 A1 1:2000

AGUSTÍ VILÀ I CUBI, arquitecte redactor



TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 15 DEL
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
 SECTOR DE LA RODONA, SOLANA DEL TER I SANT QUINT
 RIPOLL FEBRER 2018
 AJUNTAMENT DE RIPOLL

PLANEJAMENT VIGENT

I.2

[Handwritten signature]

- PROPIETAT 1: SR. PUIG
- PROPIETAT 2: SR. PRAT
- PROPIETAT 3: ESPIGA VERDA
- PROPIETAT 4: LA SOLANA
- PROPIETAT 5: SR. VAQUER
- VIALITAT

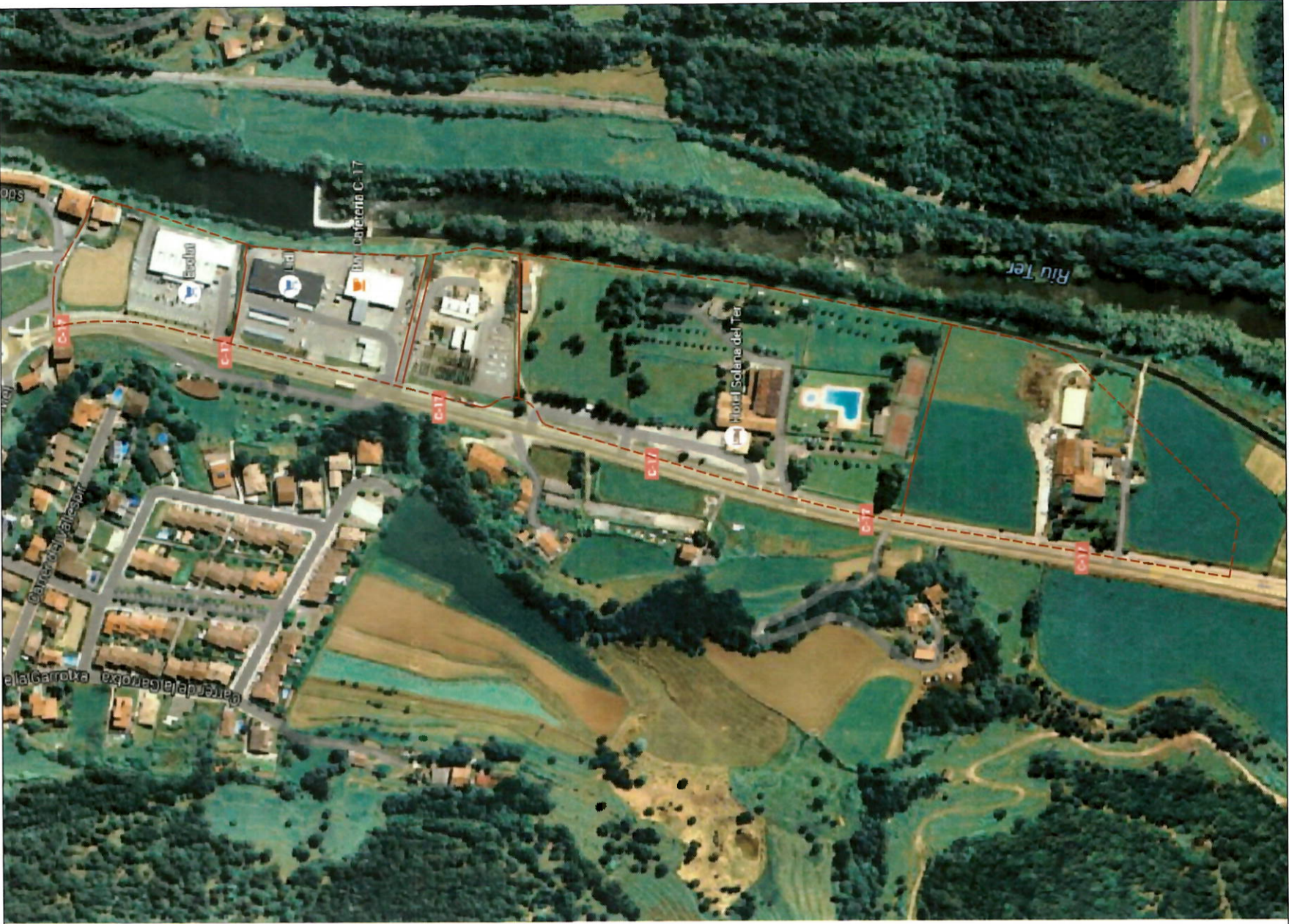


0 20 100 200 400 800 1600 3200
 A3 1:4000 A1 1:2000

AGUSTÍ VILÀ I CUBÍ, arquitecte redactor

ÀMBIT DE LA MOD. PUNTUAL

SUP.: 95.490,68 m²



TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 15 DEL
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
 SECTOR DE LA RODONA, SOLANA DEL TER I SANT QUINTE
 RIPOLL FEBRER 2018
 AJUNTAMENT DE RIPOLL

1	2	3
4	5	6
7	8	9
	10	11
	12	13
		14

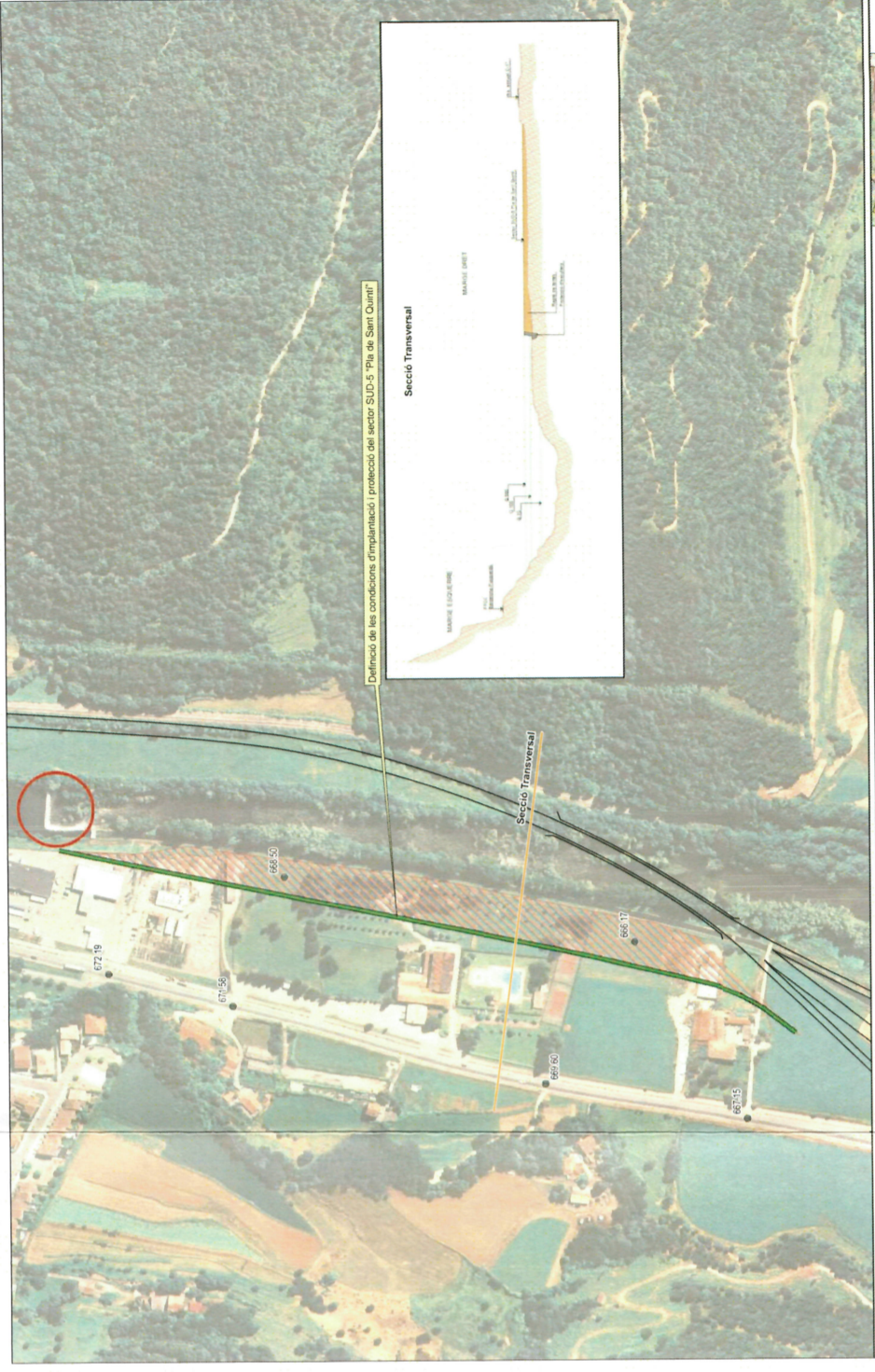
TOPOGRAFIA, PROPIETAT I DELIMITACIÓ I.3

- COTES DE REFERÈNCIA
- LÍMIT ZONA EDIFICABLE
- ▨ ZONA DE SISTEMA HIDRÍC



0 20 100 200 400
 AGUSTÍ VILÀ I CUBÍ, arquitecte redactor

A3 1:4000 A1 1:2000



Definició de les condicions d'implantació i protecció del sector SUD-5 "Pla de Sant Quintí"

Títol de treball
 Estudi Bàsic de les propostes d'infraestructura hidràulica per a la implantació del Pla Especial dels rius Ter i Freser

Projecte
 Ajuntament de Ripoll

Empresa consultora
 AEM JG

Tipus de projecte
 DEFINICIÓ PROPOSTA D'ACTUACIONS ACTUACIÓ NUM. 4

Escala: Plànol: 1:3.000
 Orientació: planter

Mapa de referència
 Actuacions a Preveure
 Límit zona edificable SUD 5
 Zona de Sistema Hidric al SUD 5
 Treball Variant Edif

Planol num.
 4
 Data
 04 de 25

1	2	3
4	5	6
7	8	9
	10	11
	12	
	13	
	14	

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 15 DEL
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
 SECTOR DE LA RODONA, SOLANA DEL TER I SANT QUINTÍ
 RIPOLL FEBRER 2018
 AJUNTAMENT DE RIPOLL

PLA ESPECIAL DELS RIUS TER I FRESER
I.4

SISTEMES URBANÍSTICS

1. Hidrogràfic
2. Comunicacions
3. Espais lliures
4. Equipaments comunitaris
5. Instal·lacions i centres tècnics

ESPAIS DE SÒL NO URBANITZABLE

- Espai de conreu i pastura
- Espai de bosc i muntanya
- Espai per activitats de turisme rural o camping
- Pla especial d'ordenació en sòl no urbanitzable

BÉNS PROTEGITS CULTURALS

- Edificació/Element, jardins
- Jaciments Arqueològics
- Conjunt
- Àmbit de protecció de BCIN

D'INTERÉS NATURAL

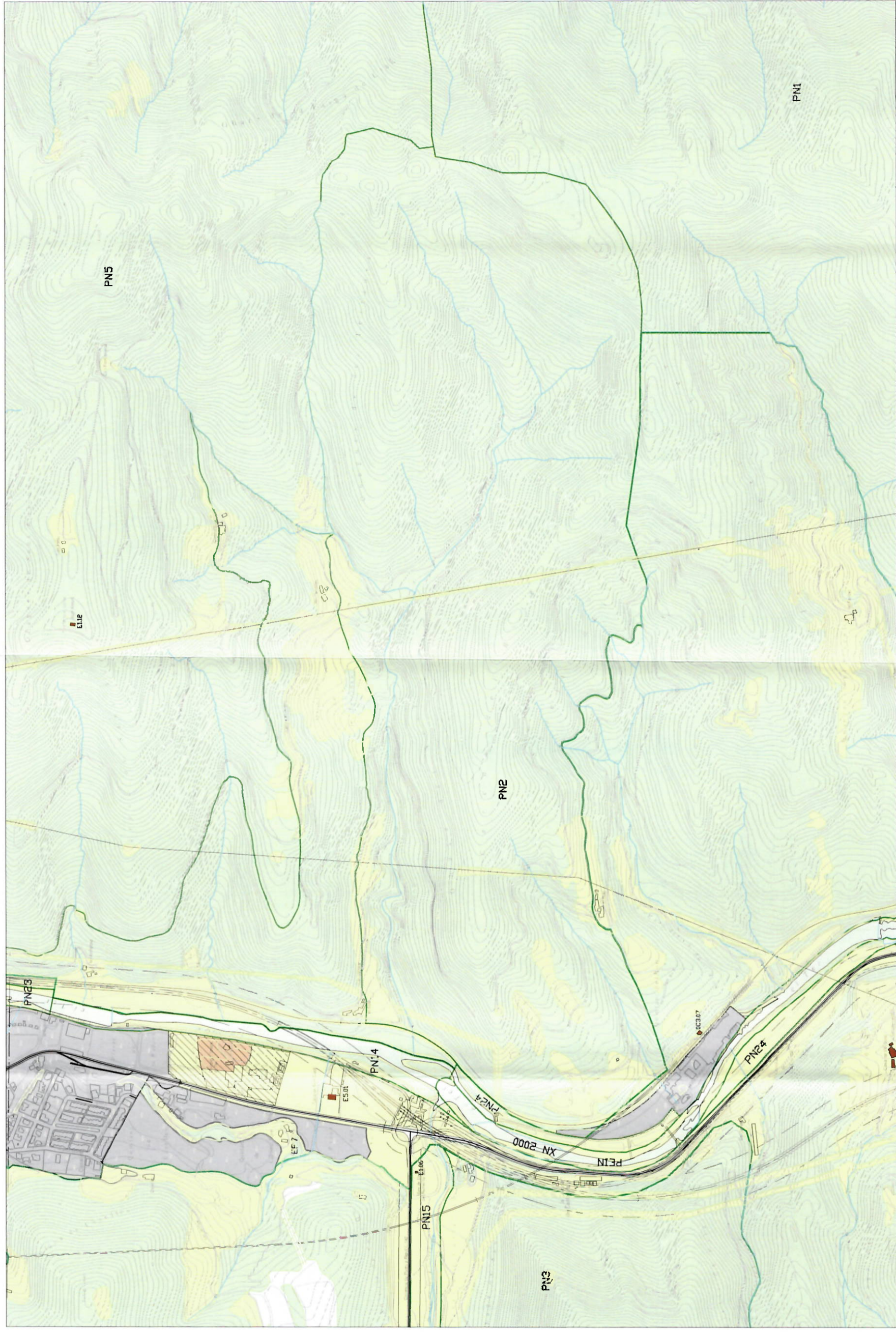
- PEIN Espai d'interés natural
- PN Paratge natural

D'INTERÉS PAISATGÍSTIC

- EC Entorn d'interés cultural i paisatgístic
- EF Espais de fragmentació de l'estructura urbana
- Àrees d'interés natural i paisatgístic

LIMITS CLASSES DE SÒL

- Limit sòl urbà
- Limit sòl urbanitzable
- Limit terme municipal



AGUSTÍ VILÀ I CUBÍ, arquitecte redactor

A3 1:100000

A1 1:5000

1	2	3
4	5	7
8	9	10
11	12	13
14	15	16
17	18	19
20	21	

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 15 DEL

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

SECTOR DE LA RODONA, SOLANA DEL TER I SANT QUINÍ

RIPOLL FEBRER 2018

CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. CATALEG. MODIFICACIÓ 0.1

SÒL URBA
SÒL URBA CONSOLIDAT
SÒL URBA NO CONSOLIDAT
PAU Polígon d'Acuació
PEU Polígon Urbà en sòl no urbanitzable

Polígons i parcel·les amb reserva d'habitatges de protecció pública
 * Polígon amb reserva
 RHP1 Parcel·les amb reserva

SÒL URBANITZABLE
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
LIMITS CLASSES DE SÒL
Limit sòl urbà
Limit sòl urbanitzable
Limit PEU en sòl no urbanitzable
Limit Trama Urbana Consolidada



AGUSTÍ VILA I CUBÍ, arquitecte redactor

1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 15 DEL
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
 SECTOR DE LA RODONA, SOLANA DEL TER I SANT QUINTI
 RIPOLL FEBRER 2018

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL URBA I URBANITZABLE
 ÀMBITS DEL PA, PMU, PP I RESERVES PER HPP. MODIFICACIÓ O. 2

SISTEMES URBANS

1. Hidrogràfic
2. Comunicacions
3. Espais lliures
4. Equipaments comunitaris
5. Instal·lacions i centres tècnics

SÒL URBÀ ZONES

6. Nucli històric
7. Eixample urbà
8. Suburbana
9. Edificació aïllada unifamiliar
10 Edificació aïllada plurifamiliar
11. Verd privat
12 Zona industrial objecte de remodelació urbana
13. Indústria aïllada
14. Indústria segons alineacions
15. AAEE en edificació aïllada
16. AAEE segons alineacions

LIMITS CLASSES DE SÒL

Límit sol urbà
Límit sol urbanitzable
Límits P.A. i P.M.U
Límits P.E.U. LA SOLANA
Límit Trama Urbana Consolidada

AP. PRIVAT AMB SERVITUD PAS

RESERVES D'HABITATGE PROTEGITS

RHP1 Parcel·les de sol urbà amb reserva d'habitatges protegits

* Parcel·les comprades en polgons d'urbanització amb reserva d'habitatge protegit

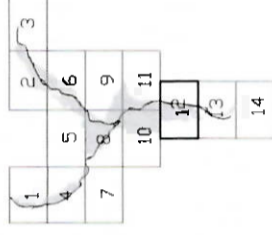


0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 A3 1:4000 A1 1:2000

AGUSTÍ VILÀ I CUBÍ, arquitecte redactor

SUPERFÍCIES P.A.U. 2.09
SUP. ZONES VERDES 4.613,84 m ² 16 %
SUP. PARCEL·LES 23.646,00 m ² 82 %
SUP. VIALITAT 586,62 m ² 2 %
SUPERFÍCIE TOTAL 28.846,46 m ² 100%

SUPERFÍCIE P.E. EN S.N.U.
SUPERFÍCIE TOTAL 39.194,50 m ²



TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 15 DEL
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
 SECTOR DE LA RODONA, SOLANA DEL TER I SANT QUINT
 RIPOLL FEBRER 2018
 AJUNTAMENT DE RIPOLL

PROPOSTA D'ORDENACIÓ. MODIFICACIÓ 0.3

SISTEMES URBANS

- 1. Hidrogràfic
- 2. Comunicacions
- 3. Espais lliures
- 4. Equipaments comunitaris
- 5. Instal·lacions i centres tècnics

SOL URBA ZONES

- 6. Nucli històric
- 7. Eixample urbà
- 8. Suburbana
- 9. Edificació aïllada unifamiliar
- 10. Edificació aïllada plurifamiliar
- 11. Verc privat
- 12. Zona industrial objecte de remodelació urbana
- 13. Indústria aïllada
- 14. Indústria segons alineacions
- 15. AAEE en edificació aïllada
- 16. AAEE segons alineacions

LIMITS CLASSES DE SÒL

- Limit sol urbà
- Limit sol urbanitzable
- Limitis P.A., I.P., M.U.
- Limitis P.E. EN S.N.U.
- Limit Trama Urbana Consolidada

AP. PRIVAT AMB SERVIDUD PAS

RESERVES D'HABITATGE PROTEGITS

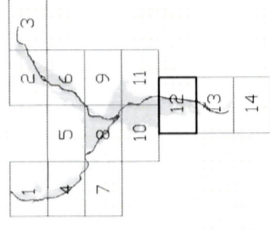
RHP1 Parcel·les de sol urbà amb reserva d'habitatges protegits

* Parcel·les compreses en polígons d'edificació amb reserva d'habitatge protegit



0 10 50 100 200 A3 1:2000 A1 1:1000

AGUSTI VILA I CUBÍ, arquitecte redactor



TOPOGRÀFIC I PROPIETATS



PROPIETAT 1: 9.963,74 m²

PROPIETAT 2: 10.756,55 m²

PROPIETAT 3: 486,01 m²

PROPIETAT 4: 7.640,16 m²

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 15 DEL
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
 SECTOR DE LA RODONA, SOLANA DEL TER I SANT QUINTÍ
 RIPOLL FEBRER 2018
 AJUNTAMENT DE RIPOLL

DETALL DE L'ORDENACIÓ. **MODIFICACIÓ** 0.4