



CERTIFICAT DE RÈGIM URBANÍSTIC

Identificació de l'expedient

E0122020000051

INRU - Sol·licitud de certificat de règim urbanístic

Registre: E2020026165 24/11/2020

Interessat: VICTORIA CABALLERO CAMPILLEJO

Fonaments de dret

1. Articles 103.4 i 105.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLU).
2. Article 20 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLU).

Fets

Finca: ANTIC CAMI DEL CALDERI

Referència cadastral: 08123A007000790001AU

Planejament urbanístic vigent

Revisió del Pla General Municipal d'Ordenació Urbana de Mollet del Vallès (en endavant RPGOU).

Aprovada definitivament el 30 de juny de 1982 (publicat al DOGC el 25 d'agost de 1982) i el Text refós de la Modificació del Pla General Municipal d'Ordenació Urbana, aprovat definitivament el 18 de novembre de 1987 (publicat l'acord al DOGC el 16 de setembre de 1988).

Pel desenvolupament del sector és necessària la tramitació dels expedients de planejament derivat (Pla Parcial de Delimitació -*Programa d'Actuació Urbanística* en la nomenclatura de la RPGOU- i Pla Parcial Urbanístic) i de gestió urbanística (Projecte de Reparcel·lació) corresponents; així com dels projectes d'urbanització necessaris per l'execució material de les determinacions dels plans urbanístics derivats en l'àmbit d'actuació urbanística.

Planejament urbanístic en tràmit

El Ple de l'Ajuntament, en sessió de 08/04/2019, va acordar aprovar inicialment la modificació puntual de la RPGOU en l'àmbit d'El Calderí, i suspendre la tramitació de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, de reforma, d'edificació, rehabilitació, d'instal·lació d'activitats i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial en els sòls inclosos en l'àmbit de la modificació puntual, d'acord amb els articles 73 i 74 del TRLU.

L'anunci de l'acord va ser publicat al BOP en data 17/05/2019 (CVE 2019017337), al



Aquest document és una còpia fidel del que consta en els arxius electrònics de l'Ajuntament de Mollet del Vallès i queda autoritzat per la seva signatura electrònica. En aplicació de l'article 27.3.c de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, les còpies impreses que se'n facin tenen la consideració de còpia autèntica, atès que el codi segur de verificació que inclou permet comprovar-ne l'autenticitat, validesa i integritat a la seu electrònica de l'Ajuntament (<https://seuelectronica.molletvalles.cat/eseu/csv>).

tauler d'Edictes en data 16/05/2019, i a El Periódico en data 14/05/2019.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió de 20/07/2020, va acordar aprovar provisionalment la modificació puntual de la RPGOU en l'àmbit d'El Calderí, i trametre-la a la Comissió de Territori de Catalunya per a la seva aprovació definitiva.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en sessió de 16/11/2020, va acordar aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana en l'àmbit el Calderí, de Mollet del Vallès, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, suspenent-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat fins que es verifiqui i presenti un text refós que incorpori un seguit de prescripcions recollides al propi Acord.

La documentació de la modificació puntual pot ser objecte de consulta pública al Portal de Transparència de l'Ajuntament en el següent enllaç:

<https://transparencia.molletvalles.cat/planificacio-i-programacio/planejament-urbanistic-municipal/cat/237>

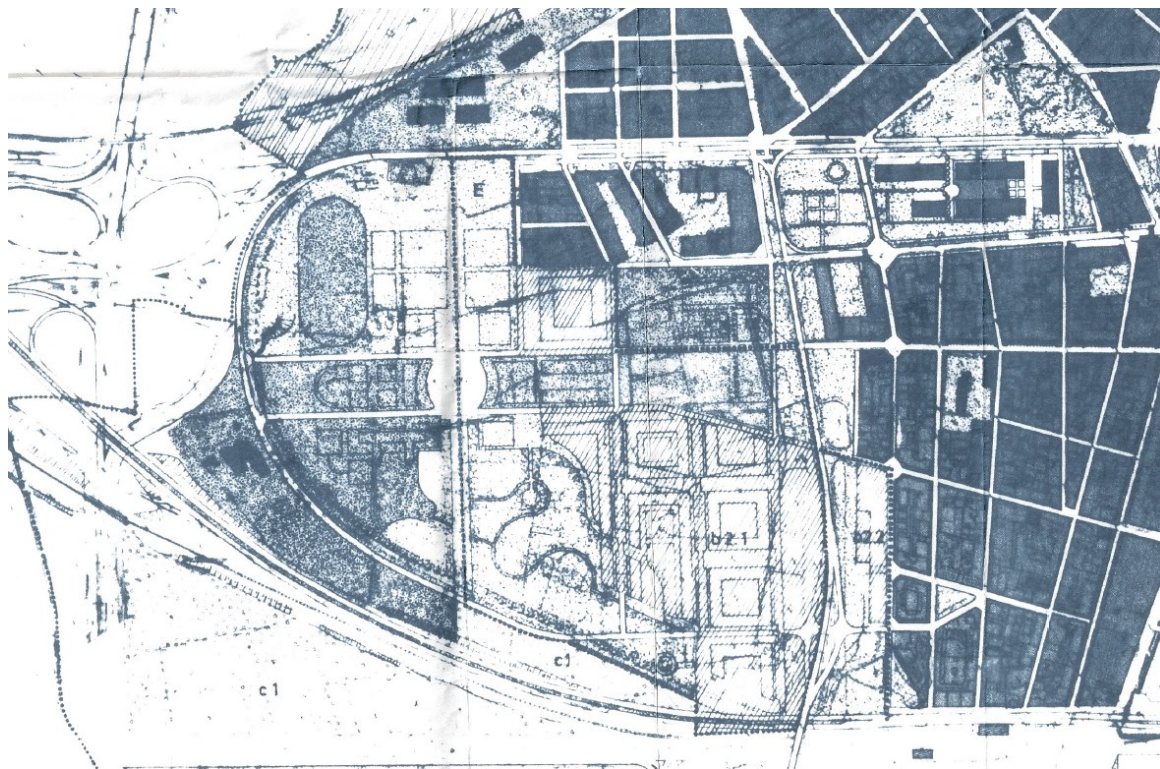
Tipus de sòl

Urbanitzable no delimitat (*no programat* en la nomenclatura de la RPGOU), segons s'indica en el plànol Ordenació-9 "Règim del sòl" del text refós de la RPGOU.

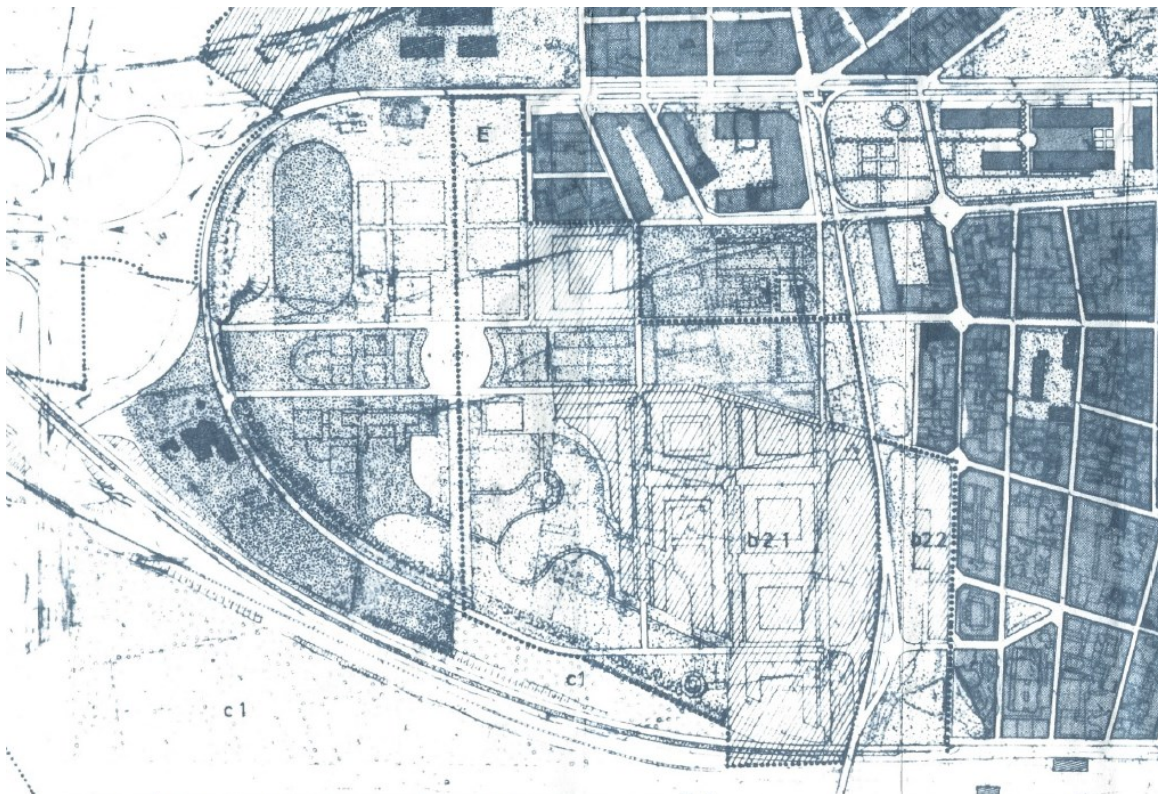
La finca objecte del present informe no té la condició de solar d'acord amb l'article 29 del TRLU, atès que no es tracta de terrenys classificats com a sòl urbà.

Qualificació urbanística i condicions d'ordenació

Zona Mollet-Sud (b.2), segons s'indica en el plànol Ordenació-10 "Classificació del sòl: zones i sistemes" (escala 1/5000) del text refós de la RPGOU.



Aquest document és una còpia fidel del que consta en els arxius electrònics de l'Ajuntament de Mollet del Vallès i queda autoritzat per la seva signatura electrònica. En aplicació de l'article 27.3.c de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, les còpies impreses que se'n facin tenen la consideració de còpia autèntica, atès que el codi segur de verificació que inclou permet comprovar-ne l'autenticitat, validesa i integritat a la seu electrònica de l'Ajuntament (<https://seuelectronica.molletvalles.cat/eseu/csv>).



C. Article 71 Zona Mollet-Sud (b.2): (b.2.1) (b.2.2), de les normes urbanístiques de la RPGOU:

1. Situació i finalitat del desenvolupament

Comprèn terrenys situats al costat de la carretera B-500 de Mollet a Badalona, on és admissible la formació d'un desenvolupament de nova planta que mantenint estrets nexes amb el nucli urbà existent, doni lloc a un assentament de moderada intensitat que contribueixi mitjançant les aportacions en sòl i urbanització que són exigibles, al reequilibri de la ciutat per aquest sector. Es distingeixen dos subsectors, b.2.1 i b.2.2, a un costat i altre de la via, independents.

2. Redacció i tramitació del Programa d'Actuació Urbanística (P.A.U.)

El P.A.U. podrà tramitar-se i aprovar-se quan ho consideri oportú l'Administració actuant.

3. Àmbit de sòl que ha de comprendre el P.A.U.

El P.A.U. comprendrà com a mínim l'àrea de sòl que el plànol 5 (*plànol Ordenació-10 "Classificació del sòl: zones i sistemes" (escala 1/5000) del text refós de la Modificació del Pla General Municipal d'Ordenació Urbana*) determina com a unitat mínima per a la formació de programes d'actuació urbanística. En les bases per a la redacció del programa, l'Ajuntament podrà exigir l'adopció d'un àmbit més gran que en qualsevol cas ha de contenir tota la unitat assenyalada com a mínima.

4. Sectors de desenvolupament

El desenvolupament de l'ordenació del sòl comprès en el P.A.U. es farà a través de Pla Parcial, un per a cada subsector dels assenyalats en l'apartat 1.



Aquest document és una còpia fidel del que consta en els arxius electrònics de l'Ajuntament de Mollet del Vallès i queda autoritzat per la seva signatura electrònica. En aplicació de l'article 27.3.c de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, les còpies impreses que se'n facin tenen la consideració de còpia autèntica, atès que el codi segur de verificació que inclou permet comprovar-ne l'autenticitat, validesa i integritat a la seu electrònica de l'Ajuntament (<https://seuelectronica.molletvalles.cat/eseu/csv>).

5. Aprofitament en edificabilitat i usos privats

S'admeten tots els usos residencials i els compatibles amb aquests: col·lectius, terciaris, tallers i indústria i emmagatzematge de categories 1^a i 2^a. L'ordenació del pla parcial de disposar la localització dels usos de manera que s'evitin les situacions conflictives entre diferents activitats.

El sostre destinable a tallers, indústria i emmagatzematge no ha d'excedir el 10% del sostre total construïble com a resultat de l'ordenació.

El sostre total amb destinació a usos privats que serà construïble d'acord amb l'ordenació de la zona a desenvolupar en el Pla Parcial no excedir el que resulta d'aplicar l'edificabilitat de 0,75 m²st / m²s a la superfície de la unitat mínima de sòl per a la formació del PAU

El Pla Parcial haurà de regular el nombre d'habitatges edificables en cada solar o unitat d'edificació de manera que la densitat resultant no pugui excedir de 75 habitatges / ha., Referida a la superfície de la unitat mínima de sòl per a la formació del P.A.U.

6. Reserves i cessions per a equipaments i espais lliures d'ús públic

El desenvolupament urbà ha de comportar la cessió a l'Ajuntament de les superfícies amb destinació a equipaments i dotacions, espais lliures d'ús públic i altres sistemes assenyalats en els gràfics del Pla General.

El Pla Parcial determinarà així mateix les reserves de sòl per a dotacions que en funció del nombre d'habitatges previsibles o altres usos estableix l'annex del Reglament de Planejament. Aquestes reserves es poden fer d'acord amb la classificació del sòl que estableix el Pla General en qualsevol localització dins de la unitat mínima per a la formació del P.A.U. i els arribarà l'obligatorietat de cessió gratuïta en els termes que estableix la Llei del Sòl, aquest Pla General i el Programa d'Actuació Urbanística.

7. Altres condicions de l'ordenació i desenvolupament urbà

L'ordenació de l'àrea de sòl compresa en aquest àmbit s'ajustarà a l'estructura general i orgànica que determina el pla general i respectarà les localitzacions dels equipaments, àrees lliures d'ús públic i altres sistemes que s'estableixen en els gràfics del Pla.

L'alçada reguladora de les edificacions que ordeni el pla parcial no pot passar de 19,75 m ni el nombre de plantes serà superior a B+5.

D'acord amb l'article 52.1 del TRLU, els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable poden promoure'n la transformació, d'acord amb el que estableix l'article 33.4 del mateix TRLU. El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es procedeixi a la seva transformació, s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició establert per al sòl no urbanitzable, regulat a l'article 47 del TRLU.

El sector b.2.2 es va desenvolupar mitjançant la unitat d'actuació a.4.27.

D'acord amb les dades disponibles de cartografia municipal, l'àrea de sòl que la documentació gràfica del text refós de la Modificació del Pla General Municipal d'Ordenació Urbana determina com a unitat mínima del programa d'actuació urbanística (Pla Parcial de Delimitació), resulta de 177.272,63 m².



Aquest document és una còpia fidel del que consta en els arxius electrònics de l'Ajuntament de Mollet del Vallès i queda autoritzat per la seva signatura electrònica. En aplicació de l'article 27.3.c de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, les còpies impreses que se'n facin tenen la consideració de còpia autèntica, atès que el codi segur de verificació que inclou permet comprovar-ne l'autenticitat, validesa i integritat a la seu electrònica de l'Ajuntament (<https://seuelectronica.molletvalles.cat/eseu/csv>).

D. Amb relació a les consultes formulades a la sol·licitud:

Els paràmetres previstos en la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana en l'àmbit el Calderí, aprovada definitivament (no vigent a la data d'emissió del present informe), són els següents:

- a) Pel que fa als paràmetres d'edificabilitat i densitat, el criteri seguit per la proposta de la Modificació és el de no alterar les determinacions del PGOU.

No obstant, cal tenir en compte que el PGOU estableix un índex d'edificabilitat i de densitat per al sòl urbanitzable referida a un sector en el que, d'acord amb la proposta, s'incorporen altres sòls urbans qualificats com a sistemes i una petita peça de sòl no urbanitzable. A més, una part del sòl urbanitzable s'exclou del sector i es classifica com a sòl urbà no consolidat. A la vista d'aquestes circumstàncies, el sostre de l'àmbit de la Modificació de PGOU i la densitat residencial es determinen de la següent manera:

- Aplicació d'un índex d'edificabilitat del $0,75 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$, sobre la superfície de la unitat mínima de PAU (programa d'actuació urbanística) delimitada pel PGOU (de $177.274,79 \text{ m}^2$ d'acord amb el document de la Modificació puntual), d'acord amb el que disposa l'article 71.5 de les normes urbanístiques de la RPGOU.
- Aplicació sobre la resta de sòl que conforma el nou sector de sòl urbanitzable (sòls que el PGOU classificava com urbans i no urbanitzable) de l'índex d'edificabilitat de $0,502 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$, que és el resultant d'aplicar l'índex brut $0,75 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$ determinat pel PGOU per a la unitat mínima de PAU sobre la totalitat del sòl classificat com a urbanitzable no programat pel PGOU.
- De l'edificabilitat total del sector de sòl urbanitzable delimitat segons la proposta es detreu el sostre que s'assigna al sòl que es classifica com a urbà no consolidat (àmbit del concessionari de l'avinguda Burgos, que passa a denominar-se PAU-6), i que coincideix amb el sostre que actualment té materialitzat d'acord amb la llicència atorgada l'any 1988 ($3.741 \text{ m}^2\text{st}$) amb ús principal terciari, que és l'existent.
- Densitat màxima d'habitatges per al sector: 75 habitatges / ha., també referida a la superfície de la unitat mínima de sòl per a la formació del PAU (programa d'actuació urbanística), del que resulta un màxim de 1.329 unitats.

En els quadres següents es reflecteix el càlcul de l'edificabilitat per al conjunt de l'àmbit de planejament, i el que s'assigna al sector de sòl urbanitzable El Calderí, per una banda, i al nou polígon d'actuació urbanística PAU-6, per l'altra:



Aquest document és una còpia fidel del que consta en els arxius electrònics de l'Ajuntament de Mollet del Vallès i queda autoritzat per la seva signatura electrònica. En aplicació de l'article 27.3.c de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, les còpies impreses que se'n facin tenen la consideració de còpia autèntica, atès que el codi segur de verificació que inclou permet comprovar-ne l'autenticitat, validesa i integritat a la seu electrònica de l'Ajuntament (<https://seuelectronica.molletvalles.cat/eseu/csv>).

Paràmetres del sector el Calderí segons el PGOU vigent	
Superfície Unitat mínima P.A.U.	177.274,79 m ² s
Edificabilitat S/Unitat Mínima de P.A.U.	0,75 m ² st/m ² s
Sostre resultant	132.956,09 m ² st
Densitat d'habitatges	75 hab/ha
Nombre d'habitatges resultant	1.329 hab.

Càlcul d'índex d'edificabilitat del sector segons sector PGOU vigent	
Sostre PAU	132.956 m ² st
Superfície Urb. No Programat. s/PGOU	264.702,35 m ² s
Edificabilitat bruta sobre SUND	0,502 m ² st/m ² s

Edificabilitat del sector proposada per la modificació			
Tipus de sòl segons PGO vigent	sòl	índex	sostre
Unitat mínima de P.A.U.	177.274,79 m ² s	0,75 m ² st/m ² s	132.956,09 m ² st
Sòl urbà (modificació L.T.M.)	9.102,79 m ² s	0,502 m ² st/m ² s	4.572,20 m ² st
Sòl urbà (Viari confrontant Av.Burgos)	736,43 m ² s	0,502 m ² st/m ² s	369,90 m ² st
Sòl urbà (C.E.I.P.)	20.149,00 m ² s	0,502 m ² st/m ² s	10.120,55 m ² st
Total sostre proposat en l'àmbit de la modificació			148.018,73 m ² st
Resum de sostre proposat per la modificació			
Sostre en sòl urbanitzable (proposta)			144.277,73 m ² st
Sostre en sòl urbà no consolidat (proposta)			3.741,00 m ² st
Total sostre proposat en l'àmbit de la modificació			148.018,73 m ² st

b) Pel que fa als usos i edificabilitat privats, es preveu la següent distribució:

- Subzones d'ordenació volumètrica específica per a ús residencial plurifamiliar, amb un total de 102.820,22 m²st i 1.329 habitatges, segons la distribució següent:
 - Subzona d'ordenació volumètrica específica - Residencial Mollet-Sud (clau 3d.1), on es situarà l'habitatge lliure amb un total de 71.974,15 m²st, amb una densitat màxima de 849 habitatges, admetent-se usos complementaris en planta baixa amb un sostre màxim de 12.820,22 m²st.
 - Subzona d'ordenació volumètrica específica - Habitatge protegit Mollet-Sud (clau 3d.2), amb un màxim de 30.846,07 m²st, on es situarà el 30% del sostre d'ús residencial de protecció (del qual un 20% mínim de règim general i/o de règim especial). La densitat màxima per aquesta zona es fixa en 480 habitatges.
 - Subzona d'ordenació volumètrica específica – lliure accés públic Mollet-Sud (clau 3d.3), que és una subzona lliure d'edificació vinculada a les zones edificables anteriors.
- Subzona terciària d'ordenació per volumetria específica Mollet-Sud (clau 7d), destinada a l'assentament d'un complex col·lectiu terciari, amb un sostre màxim de 41.457,51 m². Els usos que s'admeten en aquesta subzona són: terciaris (comercial i d'oficines), residencials col·lectius (hoteler i residència col·lectiva), dotacionals (assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i esportius), usos de serveis personals (atenció personal, restauració, recreatius i d'espectacles), tallers i estació de servei.

c) Pel que fa a la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic, en el sector El Calderí és d'aplicació la disposició Transitòria 3a de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del TRLU, d'acord amb la qual el percentatge de cessió



Aquest document és una còpia fidel del que consta en els arxius electrònics de l'Ajuntament de Mollet del Vallès i queda autoritzat per la seva signatura electrònica. En aplicació de l'article 27.3.c de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, les còpies impreses que se'n facin tenen la consideració de còpia autèntica, atès que el codi segur de verificació que inclou permet comprovar-ne l'autenticitat, validesa i integritat a la seu electrònica de l'Ajuntament (<https://seuelectronica.molletvalles.cat/eseu/csv>).

del 15% que estableix l'article 45.1 del TRLU per als propietaris de sòl urbanitzable delimitat no és aplicable als sòls urbanitzables que haguessin assolit aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament urbanístic general aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la referida Llei (com és el cas del sòl inclòs en el sector b2.1 del PGOU), als que correspon un percentatge de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Per tant, la Modificació puntual preveu per als els propietaris del sector de sòl urbanitzable, per una banda, la cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que es deriva de l'edificabilitat atribuïda pel PGOU als sòls classificats com a urbanitzables i, per altra banda, la cessió de sòl corresponent al 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic que proposa la Modificació puntual com a conseqüència de la incorporació en el sector de sòls adjacents als que atribueix un sostre no previst en el PGOU.

D'acord amb aquests criteris, el següent quadre reflecteix la justificació de les cessions de sòl amb aprofitament urbanístic:

Resum de sostre proposat per la modificació

Sostre en sòl urbanitzable (proposta)	144.277,73 m ² st
Sostre en sòl urbà no consolidat (proposta)	3.741,00 m ² st
Total sostre proposat en l'àmbit de la modificació	148.018,73 m ² st

	Sostre	Cessió
Sostre en sòl urbanitzable segons PGOU vigent	129.215,09 m ² st	10%
Increment de sostre segons modificació	15.062,64 m ² st	15%
Total	144.277,73 m ² st	

- d) La Modificació puntual preveu reservar per a habitatge protegit el 30% del sostre residencial del sector de sòl urbanitzable, de conformitat amb l'article 57.3 del TRLU i la seva Disposició Transitòria Tercera, apartat 2, lletra a), atès que Mollet del Vallès és un municipi amb més de 10.000 habitants.
- e) El cost d'urbanització en sentit estricte obtingut de 20.237.128,99 €, s'incrementa en un 15% a fi de tenir en compte el cost de gestió. Es preveu doncs un total de despesa d'urbanització de 23.272.698,34 € que, sobre el sostre total del sector, donaria una repercussió total –sense considerar indemnitzacions- de 161,30 €/m²st. Les indemnitzacions previstes fan un total de 1.139.640,00 €, que sobre els 144.277,73 m² de sostre edificable en sòl urbanitzable delimitat, comporta una repercussió de 7,90 €/m²st.

Aquests imports caldrà ajustar-los, en tot cas, en els corresponents projectes de urbanització i de reparcel·lació.

Altres

- E. La finca es troba actualment edificada i en situació de fora d'ordenació d'acord amb l'article 108 del TRLU, atès que no s'han fixat les condicions d'ordenació del sòl. És d'aplicació el règim jurídic de les edificacions en situació de fora d'ordenació, d'acord amb el TRLU i el RLU. En aquest sentit, els usos actualment existents poden continuar en exercici mentre no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta, el cessament o l'enderrocament.
- F. En els terrenys destinats a sistemes urbanístics o en polígons d'actuació urbanística, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorial o pel planejament territorial o urbanístic, mentre



Aquest document és una còpia fidel del que consta en els arxius electrònics de l'Ajuntament de Mollet del Vallès i queda autoritzat per la seva signatura electrònica. En aplicació de l'article 27.3.c de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, les còpies impreses que se'n facin tenen la consideració de còpia autèntica, atès que el codi segur de verificació que inclou permet comprovar-ne l'autenticitat, validesa i integritat a la seu electrònica de l'Ajuntament (<https://seuelectronica.molletvalles.cat/eseu/csv>).

no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta. L'autorització d'usos i obres de caràcter provisional està regulada als articles 53 i 54 del TRLU, i als articles 65 a 70 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

- G. Atès que d'acord amb l'apartat 2 de l'article 9 del DL 1/2010, en els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableixi, cal considerar que la finca objecte del present informe està situada en una zona inundable segons defineix l'article 14 del Reial Decret 849/1986, delimitada en el mapa de Cobertures dels terrenys que es poden inundar, pel període de retorn de 500 anys (T 500 anys), publicat per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) i que forma part del Sistema Nacional de Cartografia de Zones Inundables (SNCZI). Regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix el Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V, VI i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.
- H. D'acord amb les dades disponibles de cartografia cadastral, resulta una superfície de la finca de 9.014 m².

Signat electrònicament a Mollet del Vallès,

Certificació

La Secretaria de l'Ajuntament de Mollet del Vallès, amb el vistiplau de l'Alcalde, **certifica** que aquest informe ha estat emès pels Serveis Tècnics Municipals i té els efectes previstos a la legislació urbanística.

Signat electrònicament a Mollet del Vallès,

Codi segur de verificació: 32e1cb7d-bc5f-4fdb-bd9b-1289b232adf0



Aquest document és una còpia fidel del que consta en els arxius electrònics de l'Ajuntament de Mollet del Vallès i queda autoritzat per la seva signatura electrònica. En aplicació de l'article 27.3.c de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, les còpies impreses que se'n facin tenen la consideració de còpia autèntica, atès que el codi segur de verificació que inclou permet comprovar-ne l'autenticitat, validesa i integritat a la seu electrònica de l'Ajuntament (<https://seuelectronica.molletvalles.cat/eseu/csv>).