

# **PLAN DE MEJORA URBANA**

**PARCELAS A3-A10 DEL SECTOR EL MARITNET DE RIPOLLET**

PROMOTOR:

**GRUP SERHS S.A.**

ARQUITECTO:

**XAVIER ALCALDE DIEZ**

FEBRERO DEL 2.008

# PLAN DE MEJORA URBANA

PARCELAS A3-A10 DEL SECTOR EL MARTINET DE RIPOLLET

## ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

11.02.2008

### I MEMORIA DESCRIPTIVA

pág. 3

- 1.PROMOTORES
- 2.TÉCNICO INTERVINIENTE
- 3.OBJETIVOS I JUSTIFICACIÓN
- 4.NORMATIVA ACTUAL DEL PLAN PARCIAL URBANÍSTICO DEL SECTOR EL MARTINET
- 5.NORMATIVA URBANÍSTICA; artículos modificados, verificación de parámetros

### II ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

pág. 8

### III PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE GESTIÓN

pág. 8

### IV MOVILIDAD

pág. 9

### V MEMORIA DE IMPACTO AMBIENTAL

pág. 9

### VI PLANOS

pág. 12

#### VI.1.-PLANOS INFORMATIVOS

- I-01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I-02 ORDENACIÓN DETALLADA DE LA ZONA INDUSTRIAL
- I-03 ALINEACIONES Y RASANTES SEGÚN EL PLAN PARCIAL
- I-04 GÁLIBOS Y ALZADOS SEGÚN EL PLAN PARCIAL

#### VI.2.-PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-05 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- O-06 SECCIONES DE PROPUESTA Y CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN
- O-07 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ALTURAS Y PLANTAS

## I MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.PROMOTORES

La sociedad actual propietaria del solar y promotora del proyecto es GRUP SERHS S.A. con NIF-58 482 480 y domicilio oficial en la calle Garbí nº 88-90, 08397 de Pineda de Mar (Barcelona); mail: [grupserhs@serhs.com](mailto:grupserhs@serhs.com) (página web: [www.serhs.com](http://www.serhs.com)) y teléfono de contacto: 902 01 04 05, representada por el sr. Josep Puig López con NIF: 77529192-X.

### 2.TÉCNICO INTERVINIENTE

Xavier Alcalde Diez, arquitecto colegiado nº 19 208/2.

### 3.OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN

Este Plan de Mejora Urbana tiene como objetivo adaptar las determinaciones descritas en el Plan Parcial Urbanístico del sector “El Martinet” del municipio de Ripollet - aprobado definitivamente por la Direcció General d’Urbanisme de la Generalitat de Catalunya con fecha de 19/09/2004 – a los requerimientos de funcionamiento de la actividad que se propone para este solar, que plantean la necesidad de reordenar la zona concreta de implantación de la edificación.

3.1.-En primer lugar, se pretende agrupar las parcelas desde A3 hasta A10 para permitir la construcción de un edificio único que aglutine la actividad de almacenamiento y distribución.

3.2.-El uso de almacén requiere, para optimizar el espacio, la concentración de la zona de estocaje en planta. De manera que se plantea la necesidad de acumulación en altura. En este Plan de Mejora Urbana, para atender a esta necesidad, se propone aumentar la A.R.M. puntualmente en la zona concreta de almacen automatizado (de dimensiones aproximadas de 23 x 90 m) hasta **24m**.

Se ha estudiado esmeradamente la ubicación de esta volumetría especial, orientándola en dirección norte-sur, de manera que no constituya una barrera visual para las viviendas y la escuela situadas más al norte y con vistas hacia la vertiente del cauce del río Ripoll.

3.3.-La zona de oficinas se encuentra desvinculada del espacio interior de la nave y se sitúa a partir de planta primera para liberar la planta baixa para accesos, carga de mercancías, circulaciones y maniobras. La necesidad de liberar la planta baja, limita la superficie disponible para la ubicación de las oficinas. Por este motivo, en la zona concreta de oficinas, este Plan de Mejora Urbana propone la modificación puntual del Plan Parcial Urbanístico del sector “El Martinet”. Se propone aumentar el número de plantas a **planta baja, planta primera y planta segunda** ( para un volumen aproximado de 99 x 15 m) siempre que se cumplan las dos condiciones siguientes:

-Que el total de la superficie construida **no supere en ningún caso la edificabilidad máxima** establecida por la normativa actual.

-Para dar sensación de amplitud y no densificar en exceso esta zona, se propone que la superficie edificable de la planta segunda **no supere el 50% de la superficie construida de la planta primera**.

3.4.-La intención de la propuesta es conseguir una volumetría rectangular compacta, sin elementos salientes o planos retranqueados muy visibles, de manera que se libere el máximo posible de solar para poder maniobrar con vehículos pesados por el exterior de la nave. Siguiendo con esta idea, las rampas de acceso a la planta sótano se han situado en la fachada norte de la nave en el límite con el solar vecino, de manera que no obstaculizan los patios de maniobra.

#### 4. NORMATIVA ACTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “EL MARTINET”.

Cuadro de superficies de parcelas, en la zona de industria aislada, de parcelas desde A-3 hasta a la A-10.

PARCELA	SUP. PARCELA	EDIF. MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	
			60%	o Gálibos
A-3	3.015,70m <sup>2</sup>	2.111,00m <sup>2</sup> st	1.809,40m <sup>2</sup>	1.808,30m <sup>2</sup>
A-4	3.000,00m <sup>2</sup>	2.100,00m <sup>2</sup> st	1.800,00m <sup>2</sup>	1.800,00m <sup>2</sup>
A-5	3.332,40m <sup>2</sup>	2.332,70m <sup>2</sup> st	1.999,40m <sup>2</sup>	2.062,70m <sup>2</sup>
A-6	3.000,00m <sup>2</sup>	2.100,00m <sup>2</sup> st	1.800,00m <sup>2</sup>	1.800,00m <sup>2</sup>
A-7	3.616,20m <sup>2</sup>	2.531,30m <sup>2</sup> st	2.169,70m <sup>2</sup>	2.312,70m <sup>2</sup>
A-8	3.000,00m <sup>2</sup>	2.100,00m <sup>2</sup> st	1.800,00m <sup>2</sup>	1.800,00m <sup>2</sup>
A-9	3.325,90m <sup>2</sup>	2.328,10m <sup>2</sup> st	1.995,50m <sup>2</sup>	1.806,80m <sup>2</sup>
A-10	3.378,40m <sup>2</sup>	2.364,90m <sup>2</sup> st	2.027,00m <sup>2</sup>	1.867,70m <sup>2</sup>
<b>TOTAL A3-A10</b>	<b>25.668,60m<sup>2</sup></b>	<b>17.968,00m<sup>2</sup>st</b>	<b>15.401,00m<sup>2</sup></b>	<b>15.258,20m<sup>2</sup></b>

## ORDENANZAS

### Art. 14.-Zonas

1.Zona industrial aislada, 1.1.Zona industrial aislada 2 IN-a2

Corresponde al desarrollo de los terrenos calificados por la modificación de Plan General como “Zona de desarrollo industrial” (clave 22b) y “Zona industrial” (clave 22a).

### Art. 18.-Determinaciones comunes para las zonas y sistemas

Para todo lo que no esté especificado en estas normas particulares, se entiende que es de aplicación lo que figura en el Plà General Metropolità y en la modificación de P.G.M. en “entorno del vial de conexión entre la c-17 i c-58”.

#### 1. Agrupación de parcelas:

Se permite la agrupación de parcelas. La edificación sobre la nueva parcela se regulará según las ordenanzas que correspondan a la superficie resultante.

### Art. 19.-Determinaciones para la zona de industria aislada ( Ina-1 i Ina-2)

#### 2 Parcelación:

La parcelación que se propone para esta zona de industria aislada consta en el plano número O-8. se admite la agrupación de parcelas con el fin de obtener parcelas de mayores dimensiones y la subdivisión en otras de menor tamaño, siempre que no quede ninguna por debajo de la parcela mínima que se indica.

En el caso de que se subdivida alguna parcela, será necesaria la redacción del correspondiente proyecto de parcelación.

Parcela mínima: 3.000m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela: 36,00ml

#### 3 Ocupación de parcela:

La ocupación máxima de la parcela para la edificación viene definida por las áreas delimitadas por los gálibos máximos y las alineaciones obligatorias de cada parcela, tal y como se indica en el plano número O-8 (Parcelación. Alineaciones y rasantes), no pudiéndose superar el 60% de la superficie de la parcela.

#### 4 Separación de lindes:

Las edificaciones deberán separarse respecto de los límites de la parcela:

- |   |        |
|---|--------|
| -se separara de la calle:               | 10,00m |
| -se separara del límite entre parcelas: | 5,00m  |
| -se separara del límite posterior:      | 5,00m  |

**5 Edificabilidad neta:**

*La edificabilidad máxima neta de la edificación de parcela es de 0,70m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>solar. La superficie de techo construible resultante se deberá distribuir dentro de la volumetría de cada edificación. Los altillos serán computables como techo edificado.*

**7 Altura reguladora máxima:**

*La altura reguladora máxima edificable se fija en 15,00m a computar en cada punto de la edificación a partir de la cota de planta que tenga la consideración de planta baja (ver art. 17.5) hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de los elementos resistentes en caso de ser cubierta plana.*

*Equivale a la planta baja y a una planta piso. (PB + PP).*

*Por encima de esta altura se permitirá que sobresalgan:*

- Los elementos de formación de pendientes, pudiendo levantar en este único caso el plano de la fachada hasta un máximo de 0,60m con el objeto de incluirlos.*
- Las chimeneas y elementos técnicos puntuales que sean necesarios y que estén debidamente justificados en función de los procesos de producción. Se tendrá especial cura de las condiciones estéticas de dichos elementos que sobresalgan. En ningún caso ello significará un aumento del techo edificable.*

*El arranque del vuelo de la cubierta o coronamiento se deberá mantener horizontal a todo lo largo de las fachadas.*

## **5.NORMATIVA URBANÍSTICA; artículos modificados, verificación de parámetros.**

5.1.-En el presente Plan de Mejora Urbana, se propone la modificación puntual para el ámbito de actuación - parcelas A3 hasta a A10- de los dos apartados del artículo 19 de la Normativa Vigente (definida en el Plan Parcial del sector “El Martinet”) que se describen a continuación:

### **Art. 19.-Determinaciones para la zona de industria aislada ( Ina-1 i Ina-2)**

**-7 Altura reguladora máxima:**

La altura reguladora máxima edificable se fija en 15,00m a computar en cada punto de la edificación a partir de la cota de planta que tenga la consideración de planta baja (ver art. 17.5) hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de los elementos resistentes en caso de ser cubierta plana.

**A excepción de la zona de almacén automatizado situado en la zona sur-este del solar, donde la altura reguladora máxima se fija en 24,00m.**

-Equivale a la planta baja y a una planta piso. (PB + PP). **A excepción de la zona de oficinas situada en la zona nor-oeste del solar, donde equivaldrá a Planta Baja + Planta piso primera + Planta piso segunda. (como máximo al 50% de la superficie construida de la planta primera).**

## 5.2.-Verificación de parámetros:

<b>CUADRO DE SUPERFICIES, PARÁMETROS DEL PLAN PARCIAL (normativa actual)</b>	
Superficie de solar resultante (parcelas A3-A10)	<b>25.668,60 m<sup>2</sup></b>
Ocupación máxima según Plan Parcial (60% de superficie de solar)	<b>15.401,00 m<sup>2</sup></b>
Ocupación máxima según Plan Parcial (Gálibos de solar resultante)	<b>20.050,10 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad máxima según Plan Parcial (0,7m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> solar)	<b>17.968,00 m<sup>2</sup></b>
Altura reguladora máxima según Plan Parcial	<b>15,00 m</b>
Número de plantas según Plan Parcial	<b>P.B. + P.P.</b>
Separación a límite de calle	<b>10 m</b>
Separación a solar vecino	<b>5 m</b>

<b>CUADRO DE SUPERFICIES, PARÁMETROS DEL PLAN DE MEJORA URBANA (propuesta)</b>	
Superficie de solar resultante (parcelas A3-A10)	<b>25.668,60 m<sup>2</sup></b>
Ocupación propuesta en este Plan de Mejora Urbana (incluye voladizos)	<b>15.400,00 m<sup>2</sup> &lt; 15.401,00 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad propuesta en este Plan de Mejora Urbana (total)	<b>16.891,50m<sup>2</sup> &lt; 17.968,00 m<sup>2</sup></b>
-planta baja: 14.664,00 m <sup>2</sup>	
-planta primera: 1.485,00 m <sup>2</sup>	
-planta segunda: 742,50 m <sup>2</sup> ( 50% de p. primera)	
Altura reguladora máxima propuesta en este Plan de Mejora Urbana	<b>15,00 m a excepción de zona de almacén que se fija en 24,00 m</b>
Número de plantas propuestas en este Plan de Mejora Urbana	<b>P.B. + P.P. a excepción de zona de oficinas corresponde a P.B.+ P.1<sup>a</sup>+P.2<sup>a</sup></b>
Separación a límite de calle	<b>10 m</b>
Separación a solar vecino	<b>5 m</b>

### 5.3.-Conclusión:

Teniendo en cuenta las características del presente proyecto y teniendo en cuenta el uso de la futura actividad, el presente Plan de Mejora Urbana modifica puntualmente la normativa establecida actualmente por el Plan Parcial del sector “El Martinet” en el art.19.- *Determinaciones para la zona de industria aislada (Ina-1 i Ina-2) en los apartados de Altura reguladora máxima y número de plantas.*

Para el resto de parámetros, por un lado se recogen las conversaciones mantenidas con los Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Ripollet y por el otro, se concluye que el **Plan de Mejora Urbana cumple con los criterios** definidos por el Plan Parcial Urbanístico del sector “El Martinet” del municipio de Ripollet, aprobado definitivamente por la Direcció General d’Urbanisme de la Generalitat de Catalunya con fecha de 19/09/2004; basado en el P.G.M. y sus correspondientes modificaciones que fijan el uso como industrial y que califican este solar como *Zona de desarrollo industrial susceptible de aprovechamiento privado con edificación aislada.*

## II ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

El Plan de Mejora Urbana no implica en ningún caso la modificación de los trabajos de urbanización del Plan Parcial del sector “El Martinet” de Ripollet. Tampoco supone ninguna modificación en la ocupación ni en la edificabilidad permitidas según los parámetros definidos en el Art. 19 Determinaciones para la zona de industria aislada (Ina-1 i Ina-2) en los puntos 3. Ocupación de parcela y 5. Edificabilidad neta.

Por lo tanto se puede concluir que no se incrementa el valor del estudio económico del Plan Parcial y no se ve afectada la repercusión ni el valor de la finca, en conclusión se conserva el estudio económico del Plan Parcial.

## III PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE GESTIÓN

El ámbito de actuación del Plan de Mejora Urbana se refiere a una parcela única que agrupa los solares A3-A10, y estará gestionado por una propiedad única. Por lo tanto, el Plan de Mejora se desarrollará en una **etapa única**; y tendrá un **sistema de gestión único**.

## IV MOVILIDAD

En el Plan de Mejora Urbana para las parcelas A3-A10, se debe señalar que no se modifica en ningún caso el trazado de los viales definidos en el Plan Parcial del sector “El Martinet”; tampoco se modifica la ocupación ni la edificabilidad permitidas según los parámetros definidos en el Art. 19 Determinaciones para la zona de industria aislada (Ina-1 y Ina-2) en los puntos 3. Ocupación de parcela y 5. Edificabilidad neta.

En conclusión, se mantiene la *justificación que se cumplen las determinaciones del planeamiento general sobre movilidad sostenible*, que se define en el apartado 2.6 de la memoria del Plan Parcial del sector “El Martinet”. **La propuesta de Plan de Mejora Urbana, no altera las previsiones del Plà General Metropolità, sobre movilidad sostenible.**

## V MEMORIA DE IMPACTO AMBIENTAL

### 1.GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

La zona donde se ubica el solar objeto del Plan de Mejora Urbana, es un solar sensiblemente plano con una pendiente muy suave hacia el sur, y vertiente hacia el río Ripoll.

El terreno se compone de depósitos de la época del holoceno, con litografía de gravas, arenas, limos y arcillas. Esta recubierto por una capa de relleno a base de residuos de derribos de edificaciones de uso industrial fruto de la deconstrucción de la zona industrial de Poble Nou de Barcelona para la construcción de la “Vila olímpica” a finales de los años 80.

Según el estudio geotécnico correspondiente, se concluye que:

No se ha detectado ningún torrente superficial ni subterráneo que atraviese la zona del Plan de Mejora urbana. La edificación que se propone en este Plan de Mejora urbana, contempla la construcción de una planta subterránea, en la cota -4,50m. La cota del nivel freático establecida por el estudio geotécnico se encuentra entre la -6,00 en la zona sur del solar y -7,00m en la zona norte.

## **2.VEGETACIÓN**

La vegetación arbórea prácticamente ha desaparecido en la zona de estudio. La vegetación espontánea, (herbáceas, nitrófilos húmedos) crece con dificultad a causa de los vertidos de residuos de derribos. Por lo tanto, se puede concluir que la vegetación existente en el solar del Plan de Mejora urbana no tiene ningún interés a nivel ecológico ni de conservación de la fauna autóctona, en consecuencia:

La volumetría de la edificación propuesta, no afecta ni perjudica a ninguna especie vegetal de interés.

## **3.FAUNA**

En la zona, se han observado algunas aves y pequeños mamíferos. Pero su ámbito de supervivencia depende de la zona verde más boscosa de la zona norte del ámbito del Plan Parcial del sector “El Martinet” así como de la ribera del río Ripoll, que quedan conectadas por un pequeño corredor verde conformado por el curso del torrente de Can Duran.

En la localización concreta del Plan de Mejora urbana, debido a la falta de vegetación y a la mala calidad del subsuelo (restos de residuos de derribos) no se considera significativa la presencia de fauna con un cierto valor ecológico y de conservación de especies autóctonas.

Por lo tanto, la volumetría de la edificación que se propone en el Plan de Mejora urbana, no interfiere en la conservación de la fauna autóctona. Por otro lado, el valor de conectividad entre las zonas cercanas con un cierto interés para la supervivencia de la fauna local (la zona boscosa situada más al norte y la zona de ribera ubicada más al sur), se confiere al corredor verde definido por el cauce del torrente de Can Duran. De esta manera, la edificación propuesta tampoco supone una barrera arquitectónica para la cohesión del territorio y la conectividad entre zonas de supervivencia de la fauna autóctona.

## **4.CONCLUSIONES**

Urbanísticamente, no se modifica el uso de la edificación definido por la normativa actual establecida en el Plan Parcial del sector “El Martinet” y tampoco se modifica el trazado de los viales ni de cualquier otro elemento de la urbanización (aceras, semáforos, arbolado, pasos de peatones, zonas verdes...).

En el ámbito de actuación de este Plan de Mejora urbana, la calidad ambiental se considera de escaso valor ecológico y no afecta al corredor vegetal del torrente de Can Duran, que cohesionan las diferentes zonas de espacios verdes asegurando la diversidad de la fauna y flora existentes en la zona de Ripollet.

---

Y para que así conste, se firma el presente Plan de Mejora Urbana de las parcelas A3-A10 del sector “El Martinet” en Ripollet con fecha de  
26 de Febrero de 2.008

**PROMOTORES**

Grup Serhs s.a.

Representada por el sr. Josep Puig López

**ARQUITECTO**

Xavier Alcalde Diez

col.legiado nº 19.208/2

## **VI PLANOS**

### **PLANOS INFORMATIVOS**

- I-01.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I-02.- ORDENACIÓN DETALLADA DE LA ZONA INDUSTRIAL SEGÚN EL PLAN PARCIAL
- I-03.- ALINEACIONES Y RASANTES SEGÚN EL PLAN PARCIAL
- I-04.- GÁLIBOS Y ALZADOS SEGÚN EL PLAN PARCIAL

### **PLANOS DE ORDENACIÓN**

- O-05.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN, Implantación de la edificación propuesta, en las parcelas  
A3-A10
- O-06.- SECCIONES DE PROPUESTA Y CRITERIO    B    IMPLANTACIÓN
- O-07.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN    B    ALTURAS Y PLANTAS