

PLÀ DE MILLORA URBANA

PARCEL.LES A3-A10 DEL SECTOR EL MARITNET DE RIPOLLET

PROMOTOR:

GRUP SERHS S.A.

ARQUITECTE:

XAVIER ALCALDE DIEZ

FEBRER DEL 2.008

PLÀ DE MILLORA URBANA

PARCEL·LES A3-A10 DEL SECTOR EL MARTINET DE RIPOLLET

INDEX DE DOCUMENTACIÓ

11.02.2008

I MEMORIA DESCRIPTIVA	pàg. 3
1.PROMOTORS	
2.TECNIC INTERVINENT	
3.OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ	
4.NORMATIVA ACTUAL DEL PLÀ PARCIAL URBANISTIC DEL SECTOR EL MARTINET	
5.NORMATIVA URBANÍSTICA; articles modificats, verificació de paràmetres	
II ESTUDI ECONÒMIC I FINANÇER	pàg. 8
III PLÀ D'ETAPES I SISTEMA DE GESTIÓ	pàg. 8
IV MOBILITAT	pàg. 9
V MEMÒRIA D'IMPACTE AMBIENTAL	pàg. 9
VI PLÀNOLS	pàg.12
VI.1.-PLÀNOLS INFORMATIUS	
I-01 SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	
I-02 ORDENACIÓ DETALLADA DE LA ZONA INDUSTRIAL	
I-03 ALINEACIONS I RASANTS SEGONS EL PLÀ PARCIAL	
I-04 GÀLIBS I ALÇATS SEGONS EL PLÀ PARCIAL	
VI.2.-PLÀNOLS D'ORDENACIÓ	
O-05 PROPOSTA D'ORDENACIÓ	
O-06 SECCIONS DE PROPOSTA I CRITERI D'IMPLANTACIÓ	
O-07 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ D'ALÇADES I PLANTES	

I MEMORIA DESCRIPTIVA

1.PROMOTORS

La societat actual propietaria del solar i promotora del projecte és GRUP SERHS S.A. amb NIF-58 482 480 i domicili oficial al carrer Garbí nº 88-90, 08397 de Pineda de Mar (Barcelona); mail: grupserhs@serhs.com (pàgina web: www.serhs.com) i telèfon de contacte: 902 01 04 05, representada pel sr. Josep Puig López amb NIF: 77529192-X.

2.TECNIC INTERVINENT

Xavier Alcalde Diez, arquitecte col·legiat nº 19 208/2.

3.OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ

Aquest Plà de Millora urbana té com a objectiu adaptar les determinacions descrites en el Plà Parcial Urbanístic del sector "El Martinet" del municipi de Ripollet - aprovat definitivament per la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya amb data de 19/09/2004 - als requeriments de funcionament de l'activitat que es proposa per a aquest solar, plantejen la necessitat de reordenar la zona concreta d'implantació de l'edificació.

3.1.-En primer lloc, es pretén agrupar les parcel·les desde A3 fins a A10 per permetre la construcció d'un edifici únic que aglutini l'activitat d'enmagatzematge i distribució.

3.2.-L'ús de magatzem requereix, per optimitzar l'espai, la concentració de la zona d'estocatge en planta. De manera que es planteja la necessitat d'acumulació en alçada. En aquest Plà de Millora Urbana, per atendre a aquesta necessitat, es proposa augmentar la A.R.M. puntualment en la zona concreta de magatzem automatitzat (de dimensions aproximades de 23 x 90 m) fins a **24m**.

S'ha estudiat acuradament la ubicació d'aquesta volumetria especial, orientant-la en direcció nord-sud, de manera que no constitueixi una barrera visual pels habitatges i l'escola situats més al nord i amb vistes cap a la vessant de la llera del riu Ripoll.

3.3.-La zona d'oficines es troba desvinculada de l'espai interior de la nau i es situa a partir de planta primera per alliberar la planta baixa per accessos, càrrega de mercaderies, circulacions i maniobres. La necessitat d'alliberar la planta baixa, limita la superfície disponible per la ubicació de les oficines. Per aquest motiu, en la zona concreta d'oficines, aquest Plà de Millora Urbana proposa la modificació puntual del Plà Parcial Urbanístic del sector "El Martinet". Es proposa augmentar el número de plantes a **planta baixa, planta primera i planta segona** (per a un volum aproximat de 99 x 15 m) sempre que es compleixin les dues condicions següents:

-Que el total de la superfície construïda **no superi en cap cas l'edificabilitat màxima** establerta per la normativa actual.

-Per donar sensació d'amplitut i no densificar en excés aquesta zona, es proposa que la superfície edificable de la planta segona **no superi el 50% de la superfície construïda de la planta primera**.

3.4.-La intenció de la proposta és aconseguir una volumetria rectangular compacta, sense elements sortints o plans retranquejats molt visibles, de manera que s'alliberi el màxim possible de solar per poder maniobrar amb vehicles pesants a l'exterior de la nau. Seguint amb aquesta idea, les rampes d'accés a la planta soterrani s'han situat en la façana nord de la nau en el límit amb el solar veí, de manera que no obstaculitzin els patis de maniobra.

4.NORMATIVA ACTUAL DEL PLÀ PARCIAL DEL SECTOR "EL MARTINET".

Quadre de superfícies de parcel·les, en la zona d'indústria aïllada, de parcel·les des de A-3 fins a la A-10.

PARCEL·LA	SUP. PARCEL·LA	EDIF. MAXIMA	OCUPACIÓ MAXIMA	
			60%	o Gàlils
A-3	3.015,70m ²	2.111,00m ² st	1.809,40m ²	1.808,30m ²
A-4	3.000,00m ²	2.100,00m ² st	1.800,00m ²	1.800,00m ²
A-5	3.332,40m ²	2.332,70m ² st	1.999,40m ²	2.062,70m ²
A-6	3.000,00m ²	2.100,00m ² st	1.800,00m ²	1.800,00m ²
A-7	3.616,20m ²	2.531,30m ² st	2.169,70m ²	2.312,70m ²
A-8	3.000,00m ²	2.100,00m ² st	1.800,00m ²	1.800,00m ²
A-9	3.325,90m ²	2.328,10m ² st	1.995,50m ²	1.806,80m ²
A-10	3.378,40m ²	2.364,90m ² st	2.027,00m ²	1.867,70m ²
TOTAL A3-A10	25.668,60m ²	17.968,00m ² st	15.401,00m ²	15.258,20m ²

ORDENANÇES

Art. 14.-Zones

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

Correspon al desenvolupament dels sòls qualificats per la modificació de Plà General com a “Zona de desenvolupament industrial” (clau 22b) i “Zona industrial” (clau 22ª).

Art. 18.-Determinacions comuns per a les zones i sistemes

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Plà General Metropolità i en la modificació de P.G.M. a “entorn del vial de connexió entre la c-17 i c-58”.

1. Agrupació de parcel·les:

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície resultant.

Art. 19.-Determinacions per a la zona d'indústria aïllada (Ina-1 i Ina-2)

2 Parcel·lació:

La parcel·lació que es proposa d'aquesta zona d'indústria aïllada consta al plànol núm O-8. s'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica.

En el cas que se subdivideixi alguna parcel·la, caldrà la redacció del corresponent projecte de parcel·lació.

Parcel·la mínima: 3.000m²

Front mínim de parcel·la: 36,00m

3 Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlils màxims i les alineacions obligatòries de cada parcel·la, tal i com s'indica al plànol núm O-8 (Parcel·lació. Alineacions i rasants), no podent-se superar el 60% de la superfície de la parcel·la.

4 Separació de partions:

Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la:

-del carrer se separarà: 10,00m

-del límit entre parcel·les se separarà: 5,00m

-del límit posterior se separarà: 5,00m

5 Edificabilitat neta:

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la és de 0,70m²st/m²sol. La superfície de sostre resultant s'haurà de distribuir dins de la volumetria de cada edificació. Els altells seran computables com a sostre.

7 Alçada reguladora màxima:

L'alçada reguladora màxima edificable es fixa en 15,00m a computar en cada punt de l'edificació a partir de la cota de planta que tingui la consideració de planta baixa (veure art. 17.5) fins a la intersecció amb el plà horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el plà superior dels elements resistents en cas de ser coberta plana.

Equival a la planta baixa i a una planta pis. (PB + PP).

Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin:

- *Els elements de formació de pendents, podent aixecar en aquest únic cas el plà de la façana fins a un màxim de 0,60m per tal d'incloure'ls.*
- *Les xemeneies i elements tècnics puntuals que siguin necessàries i que estiguin degudament justificades en funció dels processos de producció. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten. En cap cas això significarà un augment del sostre edificable.*

L'arrencada del vol de la coberta o coronament caldrà que es mantingui horitzontal en tot l'ample de les façanes.

5.NORMATIVA URBANISTICA; articles modificats, verificació de paràmetres.

5.1.-En el present Plà de Millora Urbana, es proposa la modificació puntual per a l'àmbit d'actuació

- parcel·les A3 fins a A10- dels dos apartats de l'article 19 de la Normativa Vigent (definida en el Plà Parcial del sector "El Martinet") que es descriuen a continuació: **Art. 19.- Determinacions per a la zona d'indústria aïllada (Ina-1 i Ina-2)**

-7 Alçada reguladora màxima:

L'alçada reguladora màxima edificable es fixa en 15,00m a computar en cada punt de l'edificació a partir de la cota de planta que tingui la consideració de planta baixa (veure art. 17.5) fins a la intersecció amb el plà horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el plà superior dels elements resistents en cas de ser coberta plana.

A excepció de la zona de magatzem automatitzat situat en la zona sud-est del solar, on l'alçada reguladora màxima es fixa en 24,00m.

-Equival a la planta baixa i a una planta pis. (PB + PP). **A excepció de la zona d'oficines situada en la zona nord-oest del solar, on equivaldria a Planta Baixa + Planta pis primera + Planta pis segona. (com a màxim al 50% de la superfície construïda de la planta primera).**

5.2.-Verificació de paràmetres:

QUADRE DE SUPERFÍCIES, PARAMETRES DEL PLA PARCIAL (normativa actual)	
Superfície de solar resultant (parcel·les A3-A10)	25.668,60 m²
Ocupació màxima segons Plà Parcial (60% de superfície de solar)	15.401,00 m²
Ocupació màxima segons Plà Parcial (Gàlils de solar resultant)	20.050,10 m²
Edificabilitat màxima segons Plà Parcial (0,7m ² st/ m ² sol)	17.968,00 m²
Altura reguladora màxima segons Plà Parcial	15,00 m
Número de plantes segons Plà Parcial	P.B. + P.P.
Separació a límit de carrer	10 m
Separació a solar veí	5 m

QUADRE DE SUPERFÍCIES, PARAMETRES DEL PLA DE MILLORA URBANA (proposta)	
Superfície de solar resultant (parcel·les A3-A10)	25.668,60 m²
Ocupació proposada en aquest Plà de Millora Urbana (inclosos voladus)	15.400,00 m² < 15.401,00 m²
Edificabilitat proposada en aquest Plà de Millora Urbana (total)	16.891,50m² < 17.968,00 m²
-planta baixa: 14.664,00 m ² -planta primera: 1.485,00 m ² -planta segona: 742,50 m ² (50% de p. primera)	
Altura reguladora màxima proposada en aquest Plà de Millora Urbana	15,00 m a excepció de zona de magatzem que es fixa en 24,00 m
Número de plantes proposada en aquest Plà de Millora Urbana	P.B. + P.P. a excepció de zona d'oficines corresponent a P.B.+ P.1^a+P.2^a
Separació a límit de carrer	10 m
Separació a solar veí	5 m

5.3.-Conclusió:

Atès a les característiques del present projecte i tenint en compte l'ús de la futura activitat, el present Plà de Millora Urbana modifica puntualment la normativa establerta actualment pel Plà Parcial del sector "El Martinet" en l'*art.19.-Determinacions per a la zona d'indústria aïllada (Ina-1 i Ina-2) en els apartats de Alçada reguladora màxima i número de plantes.*

Per a la resta de paràmetres, per una banda es recullen les diverses converses mantingudes amb els Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Ripollet i per l'altre banda, es conclou que el **Plà de Millora Urbana compleix els criteris** definits pel Plà Parcial Urbanístic del sector "El Martinet" del municipi de Ripollet, aprovat definitivament per la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya amb data de 19/09/2004; basat en el P.G.M. i les corresponents modificacions que fixen l'ús d'industrial i que qualifiquen aquest solar com a *Zona de desenvolupament industrial susceptible d'aprofitament privat* amb edificació aïllada.

II ESTUDI ECONÒMIC I FINANÇER

El Plà de Millora Urbana no implica en cap cas la modificació dels treballs d'urbanització del Plà Parcial del sector "El Martinet" de Ripollet. Tampoc no s'oposa cap modificació en la ocupació i edificabilitat permeses segons els paràmetres definits en l'Art. 19 Determinacions per a la zona d'indústria aïllada (Ina-1 i Ina-2) en els punts 3. Ocupació de parcel·la i 5. Edificabilitat neta.

Pertant es pot concloure que no s'incrementa el valor de l'estudi econòmic del Plà Parcial i no es veu afectada la repercussió ni el valor de la finca, en conclusió es conserva l'estudi econòmic del Plà Parcial.

III PLÀ D'ETAPES I SISTEMA DE GESTIÓ

L'àmbit d'actuació del Plà de Millora Urbana es refereix a una parcel·la única que agrupa els solars A3-A10, i estarà gestionat per una propietat única. Pertant, el Plà de Millora es desenvoluparà en una **etapa única**; i tindrà un **sistema de gestió únic**.

IV MOBILITAT

En el Plà de Millora Urbana per a les parcel·les A3-A10, cal assenyalar que no es modifica en cap cas el traçat dels vials definits en el Plà Parcial del sector “El Martinet”; tampoc no es modifica la ocupació i edificabilitat permeses segons els paràmetres definits en l'Art. 19 Determinacions per a la zona d'indústria aïllada (Ina-1 i Ina-2) en els punts 3. Ocupació de parcel·la i 5. Edificabilitat neta.

En conclusió, es manté la *justificació que es compleixen les determinacions del planejament general sobre mobilitat sostenible*, que es defineix en l'apartat 2.6 de la memòria del Plà Parcial del sector “El Martinet”. **La proposta de Plà de Millora Urbana, no altera les previsions del Plà General Metropolità, sobre mobilitat sostenible.**

V MEMORIA D'IMPACTE AMBIENTAL

1.GEOLOGIA I GEOMORFOLOGIA

La zona on s'ubica el solar objecte del Plà de Millora Urbana, és un solar sensiblement pla amb un pendent molt suau cap al sud, amb vessant cap al riu Ripoll.

El terreny es compon de dipòsits de l'època de l'holocè, amb litografia de graves, sorres, llims i argiles. Està recobert per una capa de replè a base de residus d'enderrocs d'edificacions d'ús industrial fruit de la deconstrucció de la zona industrial de Poble Nou a Barcelona per a la construcció de la “Vila olímpica” a finals dels anys 80.

Segons l'estudi geotècnic corresponent, es conclueix que:

No s'ha detectat cap torrent superficial ni subterrani que travessi la zona del Plà de Millora urbana. L'edificació que es proposa en aquest Plà de Millora urbana, contempla la construcció d'una planta soterrada, a cota -4,50m. La cota del nivell freàtic establerta per l'estudi geotècnic es troba entre la cota -6,00 en la zona sud del solar i -7,00m en la zona nord.

2.VEGETACIÓ

La vegetació arbòria pràcticament ha desaparegut en la zona d'estudi. La vegetació espontània, (herbasser, nitròfil humit) creix amb dificultat a causa dels abocaments de runa i deixalles. Pertant es pot concloure que la vegetació existent en el solar del Plà de Millora urbana no té cap interès a nivell ecològic ni de conservació de la fauna autòctona, pertant: La volumetria de l'edificació que es proposa, no afecta ni malmet cap espècie vegetal d'interès.

3.FAUNA

En la zona, s'han observat algunes aus i petits mamífers. Però el seu àmbit de supervivència depèn de la zona verda més boscosa de la zona nord de l'àmbit del Plà Parcial del sector "El Martinet" així com de la ribera del riu Ripoll, que queden connectades per un petit corredor verd conformat pel curs del torrent de Can Duran.

En la localització concreta del Plà de Millora urbana, degut a la manca de vegetació i a la mala qualitat del subsol (restes de runa i deixalles) no es considera significativa la presència de fauna amb un cert valor ecològic i de conservació d'espècies autòctones.

Pertant, la volumetria de l'edificació que es proposa en el Plà de Millora urbana, no interfereix en la conservació de la fauna autòctona. D'altra banda, el valor de connectivitat entre les zones properes amb un cert interès per a la supervivència de la fauna local (la zona boscosa situada més al nord i la zona de ribera ubicada més al sud), es confereix al corredor verd definit per la llera del torrent de Can Duran. D'aquesta manera, l'edificació proposada tampoc no suposa una barrera arquitectònica per a la cohesió del territori i la connectivitat entre zones de supervivència de la fauna autòctona.

4.CONCLUSIONS

Urbanísticament, no es modifica l'ús de l'edificació definit per la normativa actual establerta en el Plà Parcial del sector "El Martinet" i tampoc no es modifica el traçat dels vials ni cap element de la urbanització (voreres, semàfors, arbrat, passos de peatons, zones verdes...).

En l'àmbit d'actuació d'aquest Plà de Millora urbana, la qualitat ambiental es considera d'escas valor ecològic i no afecta al corredor vegetal del torrent de Can Duran, que dona cohesió entre les diferents zones d'espais verds assegurant la diversitat de la fauna i flora existents en la zona de Ripollet.

I per que així consti, es signa el present Plà de Millora Urbana de les parcel·les A3-A10 del sector "El Martinet" a Ripollet amb data de 26 de Febrer de 2.008

PROMOTORS

Grup Serhs s.a.

Representada pel sr. Josep Puig López

ARQUITECTE

Xavier Alcalde Diez

col·legiat nº 19.208/2

VI PLÀNOLS

PLÀNOLS INFORMATIUS

I-01.- SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

I-02.- ORDENACIÓ DETALLADA DE LA ZONA INDUSTRIAL SEGONS EL PLÀ PARCIAL

I-03.- ALINEACIONS I RASANTS SEGONS EL PLÀ PARCIAL

I-04.- GÀLIBS I ALÇATS SEGONS EL PLÀ PARCIAL

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O-05.- PROPOSTA D'ORDENACIÓ, Implantació de l'edificació proposada, en les parcel·les A3-A10

O-06.- SECCIONS DE PROPOSTA I CRITÈRI D'IMPLANTACIÓ

O-07.- PROPOSTA DE MODIFICACIÓ D'ALÇADES I PLANTES