

PLA DE MILLORA URBANA DE LES FINQUES SITUADES AL C/VERGE DE MONTSERRAT, 76 B I C, C/SANT FRANCESC, I C/SANT SEBASTIÀ, 53 B I C DEL SECTOR URALITA DE RIPOLLET

Documentació escrita:

- 1.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA
- 2.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA
- 3.- CRITERIS I OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ
- 4.- ORDENANCES
- 5.- GESTIÓ DEL PLANEJAMENT
- 6.- ESTUDI ECONOMIC-FINANCER

ANNEX I. ESTUDI MEDIAMBIENTAL I MOBILITAT SOSTENIBLE

ANNEX II. FOTOGRAFIES

Documentació gràfica:

PLÀNOLS

1	EMPLAÇAMENT	E 1:2000
2	PLA GENERAL	E 1:1000
3	DEFINICIÓ GEOMETRICA I PARCEL·LARI	E 1:500
4	ORDENACIÓ VOLUMETRICA	E 1:500

1.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA.

1.1. PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ DEL P.M.U. EN RELACIÓ AL PLA GENERAL METROPOLITÀ.

El pla General Metropolità, modificat en aquest sector el 10-jul-1986, qualifica el sector objecte d'ordenació com a Zona Industrial Especial. Clau 22a*. Segons la modificació del PGM les condicions d'edificació es determinaran en un Pla de Millora Urbana.

Amb aquesta finalitat, es formula el present Pla, d'acord amb les prescripcions de l'art. 68.1a del Decret Legislatiu 1/2005 del 26 de juliol (Tex refós de la Llei d'urbanisme)

1.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS.

L'àmbit d'actuació del Pla de Millora Urbana està delimitat pels carrers Verge de Montserrat, Sant Francesc, Sant Sebastià i la zona en densificació urbana que completa l'illa fins al carrer Mancomunitat. Té una extensió de 962,50 m².

Inicialment el PGM qualificava el sector com a equipament comunitari que mitjançant la modificació ja dita, ha passat a ser zona industrial especial

El sector del P.M.U. està situat al nord-oest del nucli urbà de Ripollet.

L'estructura urbana que envolta l'àmbit és de tipologia industrial i residencial.

Les edificacions industrials situades a l'àmbit pertanyien a la antiga fabrica de la Uralita concretament la nau nº10 del complexa industrial que des de els anys 80 s'han anat transformant en altres activitats més compatibles amb l'ús residencial que predomina en el sector.

1.3. PROMOTOR.

El present P.M.U. ha estat promogut per Bartolomé Creus Barcelò amb NIF 37967512D, domiciliat al carrer de Sant Sebastià, 53 de Ripollet.

2.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA.

2.1. INFORMACIÓ DEL P.G.M.

2.1.1 Estàndards urbanístics

El sector està situat en sol urbà no consolidat amb les cessions per vials ja efectuades. El sol resultant està íntegrament destinat a zona industrial especial de titularitat privada.

2.1.2 Edificabilitat.

L'edificabilitat màxima es la que estableix el PGM per a la zona industrial de 2 m^2 sostre/ m^2 sol, que representen $962.50 \times 2 = 1925 \text{ m}^2$ de sostre total

2.2. CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICACIÓ EXISTENT.

L'edificació existent es de tipologia industrial de principis del segle XX. Els criteris compositius son la planeïtat de façana, el domini del massís en front el buit i l'emfatització del elements estructurals com el sòcol, les pilastres, l'impоста, el peto per ocultar la coberta inclinada i el rafec.

Els materials emprats son el bloc de formigó massís en parets i fusteria d'acer amb vidre armat amb portes del mateix material.

La superfície construïda existent es de 864 m².

Existeixen dos tipus diferents:

Naus en planta baixa de una alçada lliure de 5 metres i 6,50 metres de total i la torre de l'antic grup electrogen que té tres plantes i 14 metres d'alçada total que és un dels elements més singulars i representatius del conjunt industrial.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SOL.

Està constituïda per dues finques:

Finca 04.

Situació: Carrer Verge de Montserrat nº 76B i carrer Sant Sebastià nº 53B.

Propietari: Victor Creus García.

Superfície: 521.70. Representa el 54.02% de la propietat.

Finca 01.

Situació: Carrer Verge de Montserrat nº 76C, carrer Sant Francesc i carrer Sant Sebastià nº 53C

Propietaris: Carlos Miguel i Jose Manuel Ejido Sobrino

Superfície: 444.00. Representa el 45.98% de la propietat.

3.- CRITERIS I OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ.

La modificació del PGM en el Sector Uralita diu textualment “ *Las condiciones de edificación se determinarán en un P.E.R.I. en el que se tendrán en cuenta la conservación de la edificación existente, sus posibles ampliaciones y las condiciones que ha de reunir la edificación de la zona 13b en contacto con la industrial especial, (medianeras, fachadas, ect.)*”. Donat que l'anterior figura de planejament Pla Especial de Reforma Interior, ha estat substituïda per la de Pla de Millora Urbana i que tal com estableix la Llei d'urbanisme (Tex refòs) D.L. 1/2005 en el art. 68.1a) aquest es l'instrument de planejament que ha d'emparar-se per regular la composició volumètrica en el sòl urbà no consolidat.

3.1. CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ EXISTENT.

Per mantenir els trets fonamentals que configuren l'edificació existent es definiran en la normativa els criteris compositius de les façanes per les obres de reconstrucció o rehabilitació i el gàlib del volum màxim edificable que necessàriament ha de circumscriure els elements singulars existents con la torre del lateral nord-est.

3.2. CONDICIONS D'AMPLIACIÓ DE L'EDIFICACIÓ EXISTENT

Per esgotar el sostre màxim que queda per construir en el sector que es de 1061 m² dins del gàlib màxim caldrà respectar les condicions tècniques i de composició que es determinen en la normativa del P.M.U.

3.3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ LLINDANT

Tots els condicionants que per raó de l'activitat industrial poden afectar a la zona en densificació urbana contigua a la de indústria especial, ja s'han tingut en comte a l'hora de ordenar a aquesta tant pel que fa a les separacions de mitgeres o juntes de façana com per evitar parets de mitjanaria que en cap cas podran quedar al descobert donat que el gàlib corresponent a la zona industrial queda per sobre al de la zona residencial i que es regula específicament a la part normativa.

4.- NORMATIVA

4.1. Disposicions generals.

Àmbit territorial d'aplicació: Aquesta normativa es d'aplicació en l'àmbit del Pla de Millora Urbana per determinar les condicions d'edificació del sector Uralita, nau 10 de Ripollet

Marc legal de referència: Aquesta normativa desenvolupa dins l'àmbit definit en l'apartat anterior el Pla General Metropolità.

Definició de conceptes: Sempre que no quedin expressament definits en aquesta normativa els conceptes que s'hi empren son els definits a la normativa del P.G.M.

4.2. Regim urbanístic del sol.

Es defineixen la següent zona:

Industrial especial (clau 22a*)

4.3. Normes particulars per a la zona industrial especial:

Tipus d'ordenació de l'edificació: Edificació segons alineació de vial

Edificabilitat neta: 2 m² sostre/m² sol.

Ocupació en planta baixa i pis: 100%

Alçada reguladora: 13.65 metres.

Parcel·la mínima: Superfície mínima 300 m².

Longitud mínima de façana 10 m.

Alçaries útils: Les alçades útils mínimes permeses seran les següents:

Planta baixa: 5 m.

Planta pis: 3 m.

Planta soterrani: 2,50 m.

Coberta: La coberta podrà ser plana o inclinada. Les cobertes inclinades tindran una pendent màxima del 30%.

Mitgera que llinda amb la zona 13b. Separació promig de 15 cms i en cap punt a menys de 5 cms. La junta que per aquest motiu es donarà a la façana principal i coberta, es tractarà amb un perfil metàl·lic exterior, subjecta a l'edifici industrial i junta interior de goma en l'entrega a l'edificació que segella.

La mitgera al descobert que dona a la zona 13b, quedarà separada 15 cms del limit. La part corresponent a la torre de tres plantes, ja té el tractament de façana amb les obertures cegues. La resta es tractarà de la mateixa manera.

Composició de façana: Es mantindran els elements ornamentals existents con el sòcol, les pilastres, l'imposta i l'enmarcat de les obertures.

En les obres de remunta es traslladarà el ràfec i el peto a la part superior de la coberta i les obertures de la planta o plantes pis s'organitzaran segons els eixos compositius verticals de les existents a les plantes inferiors. S'utilitzaran materials similars als existents com blocs de formigó cara vista o estucs amb un especejament i textura de mòdul semblant al del bloc de la construcció original.

Usos:

Industrial: S'admeten els usos industrials fins a tercera categoria donat que es tracta de una activitat contigua a habitatge en un sector especialment reglamentat.

Habitatge: Es permet l'ús d'un únic habitatge per al personal de vigilància, conservació o manteniment del establiment.

Comercial, esportiu, recreatiu, cafeteries, bars, restaurants i similars: S'admet.

5.-GESTIÓ DEL PLANEJAMENT

5.1. POLÍGON D'ACTUACIÓ.

L'àmbit de gestió es el de tota la unitat del Pla de Millora Urbana

5.2. SISTEMA DE GESTIÓ.

El P.M.U, te per objecta la ordenació de l'edificació en sol urbà no consolidat, de l'ordenació no es deriva cap cessió de sol a l'administració. Donat que la vialitat existent està totalment urbanitzada i que l'aprofitament urbanístic es situa proporcionalment a la cabuda de cada una de les dos propietats no es necessària la reparcel·lació.

5.3. PLA D'ETAPES.

Les cessions obligatòries i l'obra d'urbanització ja estan realitzades i per tant no cal fixar-ne el termini.

6.- ESTUDI ECONOMIC-FINANCER

6.1. ESTUDI ECONÒMIC.

Pel motiu exposat anteriorment els costos son únicament els honoraris del propi planejament.

ANEX I

ESTUDI MEDIAMBIENTAL

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana no era inclòs dins cap sector d'especial protecció mediambiental segons el planejament general.

En tractar-se d'un sòl urbà consolidat amb edificacions existents que cal regular pel que fa a la seva conservació i condicions d'edificació de les possibles ampliacions per tant no és cap paratge natural que tingui elements d'interès a conservar o protegir, tant siguin espècies animals com arbòries.

Com que no es canvia els usos existents (indústria especial), l'impacta ambiental de la proposta respecte de l'ordenació urbanística fins ara vigent es pot afirmar que no canvia en res els aspectes mediambientals del sector.

ESTUDI SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE

El sector es troba dins el nucli urbà de Ripollet a la part NW del terme disposant del transport públic corresponent a la zona que es el següent.

Línies d'autobús A3, A4, A7 i B2, a una distància màxima de 800 metres.
RENFE Rodalies Barcelona. Distància a l'estació de Cerdanyola-Ripollet 400 metres.

Pel que fa al transport privat, el sector es troba al costat de la C 17 i a 1000 metres de la sortida nº 2 de la C58 i la AP7, Sector Baricentre.

L'edificació disposa de les places d'aparcament privat que prescriuen les ordenances municipals (una per cada 100 m²) i de les places d'aparcament exteriors que ha reservat l'àrea de vialitat de l'Ajuntament de Ripollet.

Ripollet, març de 2008

Joan Canals Esparrach

Arquitecte

ANNEX II. FOTOGRAFIES



