



PLA ESPECIAL DE FIXACIÓ D'USOS EN EL PARC URBÀ DEL SECTOR "NORD- EST, "ELS PINETONS"



1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA:

L'Ajuntament de Ripollet formula, a través dels seus serveis tècnics d'Urbanisme, un Pla Especial per tal de fixar l'ús de llar d'infants o escola bressol a les zones verdes clau 6 a, que apareixen delimitades en l'àmbit de modificació puntual del Pla General Metropolità sector Nord-Est, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat el 19 de març de 2002.

L'àmbit del pla especial és la totalitat de les zones verdes del sector nord-est, amb una superfície total de 147.210,82 m², no gensmenys l'àmbit concret on s'ha d'implantar l'ús de llar d'infants és de 6.138,56 m², superfície que suposa el 4,16 % del total del parc urbà i per tant inferior al 5% que estableix l'article 203 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità aprovat el 19 de juliol de 1976.

El Pla especial preveu un ús públic destinat a llar d'infants, situat a la cantonada dels carrers Barberà del Vallès i Avinguda de Catalunya.

Els terrenys on s'implanta aquest ús és a tocar d'un sòl destinat a equipaments on s'hi construirà un nou Centre escolar i un centre d'atenció primària de l'Institut Català de la Salut. A l'altre banda de l'avinguda Catalunya es posarà en funcionament un centre geriàtric i un altre de salut mental, creant així un complex d'equipaments docents, sanitaris i assistencials, d'abast municipal en la part de més nou creixement de la ciutat.

La implantació d'una llar d'infants obeeix als següents motius:

- A resultes de l'augment de població que ha experimentat el municipi en els darrers anys, ha sorgit la necessitat d'augmentar el nombre de places per a llar d'infants disponibles, existint un dèficit pel proper curs 2008-2009 d'aproximadament 225 places.
- La manca de solar destinats a ús d'equipament disponibles en el municipi i especialment en el sector de màxim creixement en els darrers vint anys, on totes les reserves d'equipaments ja han estat esgotades al tenir usos assignats.

Per tant, amb la formulació del present pla especial es pretén satisfer la necessitat d'una nova llar d'infants que ha aparegut com a conseqüència de factors com l'increment de població i desenvolupament urbanístic del municipi.

2.- MARC LEGAL:

El present pla especial de fixació d'usos es redacta a l'empara del que disposa l'article 203 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità aprovat el 19 de juliol de 1976.

Aquest precepte preveu la possibilitat que a les àrees de parc urbà, prèvia tramitació d'un pla especial es puguin admetre *els usos públics i els usos col·lectius que hi estiguin especialment previstos*.

El Pla Especial haurà de respectar, en tot cas les condicions següents:

1. *Les edificacions no han d'ultrapassar l'ocupació del 5 per 100 de la superfície del parc en servei al moment que es projectin.*



2. *L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de 10 m. S'admetrà un cos singular fins a 15 m., sempre que es garanteixi la insolació de les àrees enjardinades i de repòs.*

La formulació del Pla Especial s'ajusta a les determinacions establertes en el Pla General Metropolità de Barcelona, així com a la legislació urbanística vigent, Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'Urbanisme, art. 67, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, arts. 92 i següents.

3.- ÀMBIT:

L'objecte del present pla especial és la totalitat de les zones verdes del sector nord-est "Els Pinetons" i que és de 147.210,82 m², l'àmbit concret on s'ha d'implantar l'ús de llar d'infants és de 6.138,56 m², superfície que suposa el 4,16 % del total del parc urbà i per tant inferior al 5% que estableix el PGM. Tot i que, tal com es proposa a la normativa urbanística, les instal·lacions de llar d'infants, inclosos els seus patis d'ús exclusiu no superarà els 4.000 m², això suposa un 2,82% d'ocupació.

4.- ANÀLISI AMBIENTAL:

No existeix en l'àmbit cap àrea de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, de la mateixa manera tampoc existeixen àrees, des del punt de vista de protecció especial, conservació, fragilitat o singularitat per la incidència de la normativa ambiental, ni tampoc àrees de protecció o conservació per la concurrència de valors susceptibles de preservació.

5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT:

La totalitat de les zones verdes del sector nord-est "Els Pinetons" i que és de 147.210,82 m² ", incloent la zona on és previst establir l'ús de llar d'infants, és de titularitat municipal, cedit a l'Ajuntament amb l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Nord-Est "Els Pinetons", de Ripollet, aprovat definitivament en sessió plenària de data 11 de febrer de 1998.

6.- PLANEJAMENT VIGENT:

És el Pla General Metropolità de Barcelona aprovat el 19 de juliol de 1976, amb la modificació puntual de l'àmbit urbà situat al nord-est del municipi de Ripollet, aprovat definitivament el 19 de març de 2002.

7.- NORMATIVA:

TITOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 Àmbit d'aplicació

L'àmbit del Pla Especial de fixació d'ús de llar d'infants en les zones verdes del sector nord-est de Ripollet, és la totalitat de les zones verdes del sector nord-est "Els Pinetons" i que és de 147.210,82 m², si bé l'àmbit concret on s'ha d'implantar l'ús de llar d'infants és de 6.138,56 m², superfície, essent en aquesta zona, que apareix grafiada en el plànol 3, on serà d'aplicació els



paràmetres urbanístics d'edificació establerts en el Títol II.

Article 2 Contingut i documentació

Els documents que integren el Pla Especial són:

-Memòria:

- Memòria Justificativa
- Marc legal
- Àmbit
- Anàlisi ambiental
- Estructura de la propietat
- Planejament vigent

- Normativa

- Plànols

Article 3 Vigència i aplicació directa del Pla Especial

El Pla Especial de fixació d'ús de llar d'infants en les zones verdes del sector nord-est de Ripolllet, serà executiu un cop publicada la seva aprovació definitiva, les determinacions de la qual seran llavors d'aplicació directa i immediata.

TÍTOL II CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA RESERVADA PER A LLAR D'INFANTS:

Article 4 Ocupació

Dins la part de parc urbà destinada a la implantació de la nova llar d'infants, aquesta, ocuparà un màxim, inclosos porxos i patis de 4000 m². i es separarà, al menys 3 metres de les llinde dels solars.

Article 5 Edificabilitat

L'edificabilitat màxima serà de 4.000m² de sostre.

Article 6 Condicions d'edificació

L'alçada reguladora, mesurada sobre el nivell de les voreres, no sobrepassarà els 4,5 metres d'alçada, corresponents a una única planta baixa, llevat d'un màxim de 200 m² de l'edifici que podran tenir una alçada màxima de 7 metres, equivalents a planta baixa i una planta.

Per damunt d'aquestes alçades s'admeten les instal·lacions pròpies de l'edifici: plaques de captació d'energia solar, dipòsits, antenes, aparells de climatització, etc... i, en general,



instal·lacions per a ús exclusiu de la llar d'infants.

El pati de la llar d'infants podrà estar comunicat amb el pati dels centres escolars amb els que veïneja.

Article 7 Usos

L'únic ús admès és el de llar d'infants, amb tots els serveis propis pel seu funcionament i els seus patis de joc corresponents.

Ripolllet, febrer de 2007

L'arquitecte Municipal

Jordi Fortuny i Aguiló

El TAG d'Urbanisme

Víctor Siles i Marc