



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M. PER A LA REESTRUCTURACIÓ
D'EQUIPAMENTS DOCENTS I ASSISTENCIALS.**

RIPOLLET
FEBRER DE 2007

1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL P.G.M.

La present modificació puntual del Pla General Metropolità abasta diversos àmbits discontinus i que s'indiquen en el plànols núm. 0. i que són els següents:

- **Àmbit núm. 1.** Situat entre l'avinguda de Catalunya, el carrer Tramuntana, l'avinguda del mediterrani i la Rambla de les vinyes.
Superfície de 13.366,84 m²
- **Àmbit núm. 2.** Situat entre l'avinguda del riu Ripoll, el carrer Molí, un carrer sense nom i el carrer Molí.
Superfície de 10.095,78 m²
- **Àmbit núm. 3.** Situat en un paratge entre el centre comercial Baricentro, l'autopista C-58 i el riu Ripoll.
Superfície de 23.906,00 m²
- **Àmbit núm. 4.** Situat al carrer Barberà del Vallès entre l'avinguda del Mediterrani i l'avinguda de Catalunya.
Superfície de 7.694,79 m²

TOTAL SUPERFÍCIE MODIFICACIÓ P.G.M. 55.063,41 m²

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA:

L'Ajuntament de Ripoll és titular de la totalitat de les finques que integren els quatre àmbits objecte de modificació.

Aquesta modificació obeeix d'una banda a la necessitat d'adequar certs desajustos urbanístics que pateixen algunes d'aquestes finques, i d'altra per tal de satisfer certes necessitats.

Les situacions de desajustament són les següents:

Una finca (la del àmbit núm. 1) qualificada per a usos comercials, amb un sostre difícilment encabible, ja que no és reflectit en el Pla d'equipaments comercials i, que a més suposaria una oferta excessiva que difícilment tindria sortida en el mercat.

L'existència d'un tanatori, actualment situat al bell mig de la zona urbana, als baixos d'un edifici d'habitatges, petit i per tant col·lapsat, sense possibilitat de poder habilitar aparcaments amb les conseqüents molèsties que per les veïns comporta aquesta situació, agreujada per l'especificitat de l'activitat.

Una excessiva concentració de sòls destinats a equipaments en el sector Baricentro, de difícil comunicació amb la ciutat i en un lloc, que es vol potenciar com a zona d'activitats mediambientals vinculades a la porta del parc fluvial, d'abast comarcal, del riu Ripoll.



Un gran descampat, situat al bell mig del polígon industrial conegut com “Cadesbank”, qualificat de parcs i jardins i que no dona façana a la part residencial que afronta el dit polígon.

D'altra banda les necessitats que cal satisfer el més aviat són les següents:

Posar a disposició de la Conselleria d'Ensenyament de la Generalitat una finca de 8.000 m2 per tal de construir un nou centre d'ensenyament primari

Augmentar el nombre d'habitatges protegits de promoció pública.

Disposar de sòls d'equipaments per tal de cedir-los a la Conselleria de Sanitat per a la construcció d'un centre de Salut Mental d'abast comarcal, el qual d'acord amb converses mantingudes amb el Departament de Sanitat de la Generalitat, s'ha considerat, situar-lo a tocar del nou centre d'atenció i residència a la gent gran, a entre l'avinguda del Mediterrani i la de Catalunya, creant un gran complex d'equipaments sanitaris i assistencials al barri dels Pinetons, on també és previst construir una llar d'infants i un nou centre d'atenció primària (CAP) sanitària.

Disposar de sòl per a la construcció d'un nou tanatori, vinculat al Servei funerari en règim de concessió administrativa, ubicant-lo en un emplaçament ben comunicat, amb possibilitat de construir un aparcament i en un entorn adequat per l'ús previst.

Finalment es pretén rendabilitzar el patrimoni municipal, sense crear activitats que generin competència amb sectors econòmics ja de per si afeblits els últims anys, això és el comercial.

Per tots aquests motius es considera convenient la modificació puntual del Pla General Metropolità.

3.- MARC LEGAL.

La present modificació puntual del PGM es realitza en exercici de les potestats reconegudes als municipis en l'art. 4 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, en el marc de les competències reconegudes en l'art. 25.2 del mateix text legal en matèria d'ordenació del territori, i concretades en l'art. 14 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix, en la seva formulació s'han observat els requisits exigits, en els articles 59, 83, 94 i 95 del Decret Legislatiu esmentat, incorporant la documentació i determinacions adequades a llur finalitat, tal com disposa l'art. 118 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

4. CLASSIFICACIONS I QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES ACTUALS

A continuació es relacionen les superfícies de cada àmbit, indicant el règim jurídic del sòl així com les qualificacions vigents, tot fent constar l'instrument urbanístic més detallat que els és d'aplicació.



- **Àmbit núm. 1.**

Superfície de 13.366,84 m²

Ordenació actual: Pla de millora Urbana UA2, sector Nord-Est parc dels Pinetons. Aprovat definitivament per la C.U.B. el 22.12.2205

SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Zona R-11 Comercial	8.348,01 m ²
Sistema viari bàsic	5.018,83 m ²

- **Àmbit núm. 2.**

Superfície de 10.095,78 m²

Ordenació actual: Modificació puntual del P.G.M. a l'entorn del riu Ripoll. Aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 03.03.2004.

SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Parcs i jardins urbans (6 a), zona verda	10.095,78 m ²
--	--------------------------

- **Àmbit núm. 3.**

Superfície de 23.906,00 m²

Ordenació actual: Modificació puntual del P.G.M. a l'àmbit discontinu del sector Ferreria, Font pudenda i Baricentro als termes municipals de Montcada i Reixac i Ripollet. Aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat en data 07.01.2004.

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Equipaments i dotacions (7 a)	23.906,00 m ²
-------------------------------	--------------------------

- **Àmbit núm. 4.**

Superfície de	7.694,79 m ²
---------------	-------------------------

Ordenació actual: Modificació puntual del P.G.M. a l'àmbit urbà situat al nord-est del municipi de Ripollet. Aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat en data 19.03.2002.

SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Parcs i jardins urbans (6 a), zona verda	7.694,79 m ²
--	-------------------------

TOTALS

PARCS I JARDINS URBNS	17.790,57 M ²
EQUIPAMENTS I DOTACIONS	23.906,00 M ²
SISTEMA GENRAL VIARI	5.018,83 M ²
ZONA COMERCIAL	8.348,01 M ²

TOTAL SUPERFÍCIE MODIFICACIÓ P.G.M. 55.063,41 m²



5. APROFITAMENTS URBANÍSTICS ACTUALS.

- **Àmbit núm. 1.** Superfície de 13.366,84 m²
Sostre Comercial 24.738,65 m²
- **Àmbit núm. 2.** Superfície de 10.095,78 m²
- **Àmbit núm. 3.** Superfície de 23.906,00 m²
Sostre d'equipaments i dotacions (7 a) 23.906,00 m²
- **Àmbit núm. 4.** Superfície de 7.694,79 m²

TOTAL SOSTRE COMERCIAL	24.738,65 M ²
TOTAL SOSTRE D'EQUIPAMENTS	23.906,00 M ²

6. QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES PROPOSADES.

- **Àmbit núm. 1.** Superfície de 13.366,84 m²
SÒL URBÀ CONSOLIDAT
Equipament escolar (7 a) 8.000,00 m²
Zona d'habitatges protegits 1.488,40 m²
Verd privat protegit (8 a) 609,89 m²
Sistema viari bàsic 3.268,55 m²
- **Àmbit núm. 2.** Superfície de 10.095,78 m²
SÒL URBÀ CONSOLIDAT
Equipaments i dotacions –Tanatori (7 a) 1.000,00 m²
Parcs i jardins urbans (6 a), zona verda 1.200,00 m²
Zona industrial (22 a*) 7.063,98 m²
Sistema Viari bàsic 831,80 m²
- **Àmbit núm. 3.** Superfície de 23.906,00 m²
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
Parcs i jardins urbans (6 a) 16.590,00 m²
Equipaments i dotacions (7 a) 7.316,00 m²
- **Àmbit núm. 4.** Superfície de 7.694,79 m²
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Equipament sanitari-assistencial	(7 a)	7.694,79 m2
----------------------------------	-------	-------------

TOTALS

PARCS I JARDINS URBANS	17.790,00 M2
EQUIPAMENTS I DOTACIONS	24.010,79 M2
VERD PRIVAT PROTEGIT	609,89 M2
SISTEMA GENERAL VIARI	4.100,35 M2
ZONA D'HABITATGES PROTEGITS	1.488,40 M2
ZONA INDUSTRIAL	7.063,98 M2

TOTAL SUPERFÍCIE MODIFICACIÓ P.G.M.55.063,41 M2

7. APROFITAMENTS URBANÍSTICS PROPOSATS

- **Àmbit núm. 1.** Superfície de 13.366,84 m2

Sostre d'equipaments escolars	8.000,00 m2
Sostre per habitatges protegits HPO	7.442,00 m2.

- **Àmbit núm. 2.** Superfície de 10.095,78 m2

Sostre d'equipaments –Tanatori	1.000,00 m2
Sostre Industrial 22 a*	14.126 m2

- **Àmbit núm. 3.** Superfície de 23.906,00 m2

Sostre d'equipaments i dotacions (7 a)	7.316,00 m2
--	-------------

- **Àmbit núm. 4.** Superfície de 7.694,79 m2

Sostre d'equipaments sanitaris-assistencials	7.694,79 m2
---	-------------

TOTAL SOSTRE HABITATGES PROTEGITS	7.442,00 M2
TOTAL SOSTRE D'EQUIPAMENTS	24,010,00 M2

8. COMPARATIU ZONES VERDES

SEGONS PLANEJAMENT ACTUAL	17.790,00 M2
SEGONS PLANEJAMENT MODIFICAT	17.790,00 M2



9. 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.



10. NORMATIVA URBANISTICA

TITOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 Àmbit d'aplicació

La present modificació puntual del Pla General Metropolità de Barcelona, abasta diversos àmbits discontinus tal com apareixen grafiats en el plànol 0, tots ells ubicats dins del terme municipal de Ripollet, amb una superfície total de 55.063,41 m².

Article 2 Contingut i documentació

Els documents que integren la modificació puntual del PGM són:

-Memòria:

- Delimitació de l'àmbit
- Memòria justificativa
- Marc legal
- Classificacions i qualificacions urbanístiques actuals
- Aprofitaments urbanístics actuals
- Qualificacions urbanístiques proposades
- Aprofitaments urbanístics proposats
- Anàlisi ambiental

- Normativa

- Plànols

Article 3 Aplicació directa de la Modificació Puntual.

La modificació puntual del PGM per a la re-estructuració d'equipaments docents i assistencials, serà executiva un cop publicada la seva aprovació definitiva, les determinacions de la qual seran llavors d'aplicació directa i immediata.

TITOL II PARÀMETRES URBANÍSTICS APLICABLES ATENENT A LES QUALIFICACIONS I RESERVES RESULTANTS DE LA MODIFICACIÓ

Article 4 Sistema General Viari (Clau 5)

Són d'aplicació els articles 196 a 199 de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità.

Article 5 Zones Verdes Parcs i Jardins Urbans (Clau 6 a)

Són d'aplicació els articles 202 a 204 de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità.

Pel que refereix a la zona verda de l'àmbit 2, s'admet en el seu subsòl l'ús d'aparcament soterrani en règim de concessió administrativa. El projecte garantirà l'enjardinament de



la superfície i només podran sobresortir en superfície els edicles de sortida de vianants, les rampes d'accés i els patis i elements de ventilació de l'aparcament.

Article 6 Equipaments i dotacions (Clau 7 a)

Són d'aplicació els articles 211 a 217 de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità.

S'admetran alçades de fins a quatre plantes sempre que quedi degudament justificat en els projectes corresponents.

Article 7 Zona Industrial (Clau 22 a*)

Són d'aplicació els articles 349 a 352 de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità.

El 10% de pati es situarà obligatòriament a les façanes del vial.

El nombre d'aparcaments que caldrà disposar es calcularà sempre en funció del sostre teòric màxim edificable i no del que proposin les llicències d'obres.

S'admeten aparcaments a les cobertes dels edificis industrials.

El projecte caldrà que sigui unitari per tota la zona i no independitzat per cadascuna de les parcel·les en que el conjunt es pugui dividir.

Article 8 Zona d'edificació d'habitatges protegits i de verd protegit

La zona de verd protegit constituirà una parcel·la única conjuntament amb la zona d'edificació. El subsòl d'aquesta zona verda es podrà utilitzar per a aparcament del edifici d'habitatges protegits i el projecte garantirà els mínims d'urbanització d'espai ver d'aquesta zona de verd protegit i només podran sobresortir en superfície els edicles de sortida de vianants, les rampes d'accés i els patis i elements de ventilació de l'aparcament.

El nombre màxim d'habitatges serà de 85

Pel que refereix a l'edifici li són d'aplicació les normatives per a edificis en alineació de vial regulats en els articles 236 a 245 de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità.

Disposició adicional única

En tots aquells aspectes no específicament regulats seran d'aplicació les normatives del pla General Metropolità i les seves ordenances.

11. PLÀNOLS

0. SITUACIÓ D'ÀMBITS
1. ÀMBIT 1
ORDENACIÓ ACTUAL
ORDENACIÓ PROPOSADA
2. ÀMBIT 2



- ORDENACIÓ ACTUAL
ORDENACIÓ PROPOSADA
3. ÀMBIT 3
ORDENACIÓ ACTUAL
ORDENACIÓ PROPOSADA
4. ÀMBIT 4
ORDENACIÓ ACTUAL
ORDENACIÓ PROPOSADA

Ripollet, febrer de 2007

Jordi Fortuny i Aguiló,
Arquitecte municipal

Victor Siles i Marc,
T.A.G. d'urbanisme