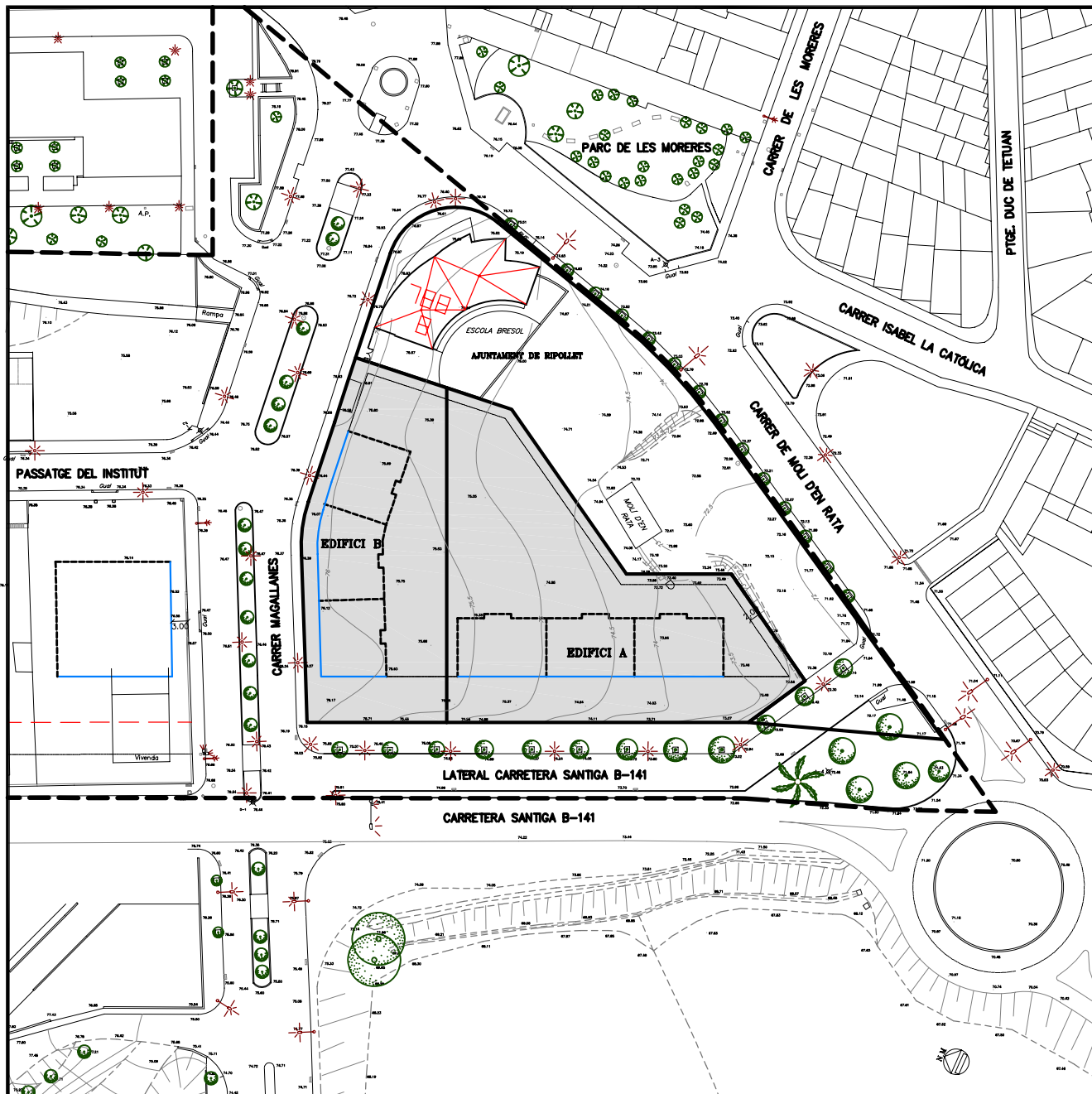




PLA DE MILLORA URBANA

PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ DE LES EDIFICACIONS DE LES PARCEL·LES 13 I 24 SITUADES AL LATERAL DE LA CARRETERA DE SANTIJA (B-141), XAMFRÀ AMB EL CARRER MAGALLANES DE RIPOLLET

PLA DE MILLORA URBANA

**PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ DE LES EDIFICACIONS DE LES
PARCEL·LES 13 I 24 SITUADES AL LATERAL DE LA
CARRETERA DE SANTIGA (B-141), XAMFRÀ AMB EL CARRER
MAGALLANES DE RIPOLLET**

JUSTIFICACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Aquest Pla Especial de Millora Urbana es redacta per a la redistribució de l'edificabilitat de les parcel·les 13 i 24, (parcel·les 9 i 10 del projecte de compensació) situades a Ripollet, al lateral de la carretera de Santiga (B-141) xamfrà amb el carrer Magallanes de Ripollet, identificades com a A3 i L3 del polígon II del Pla de Millora Urbana "Moli d'en Rata".

PROMOTOR DEL PLA DE MILLORA URBANA

El promotor del present Pla de Millora Urbana és la Immobiliària Can Clos S.A., com a propietària dels solars objecte del pla, amb N.I.F. A-08285512 i amb domicili a Ripollet (08291), a la carretera de Santiga Km. 1,6 (Can Grases).

ANTECEDENTS URBANÍSTICS

- El Pla de millora Urbana "Molí d'en Rata", fou aprovat definitivament per la C.U.B. el dia 14 de gener de 1998. i la posterior divisió poligonal fou aprovada per Decret de l'Alcaldia de Ripollet de 19 de juny de 2002.
- En data 3 de juliol de 2000, la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Ripollet va aprovar un reajustament de les delimitacions de les finques objecte del present Pla, amb les de propietat municipal i qualificades d'equipaments i dotacions. Aquesta regularització de finques tenia per objecte situar dins la qualificació d'equipaments l'edifici de l'antic Molí d'en Rata i poder construir el Centre d'interpretació del patrimoni municipal, de recent inauguració, així com també permetre la construcció d'una llar d'infants municipal

- El Pla de millora Urbana “Molí d'en Rata” indicava unes alineacions obligatòries i unes alçades màximes, fixant només com a paràmetres d'obligat compliment l'edificabilitat, el nombre màxim d'habitatges i les ordenances reguladores. El Pla suggeria una ordenació amb voluntat de simetria amb les edificacions al front de carretera i l'eix del qual era el carrer Magallanes. També la inicial ordenació ja fou modificada per l'Estudi de Detall per a la definició de rasants i volumetria de l'edificació a la parcel·la 21 del P.E.M.U. “Molí d'en Rata”, promogut per Habitatge Entorn SCCL, aprovat definitivament pel Plenari de l'Ajuntament de Ripollet del dia 9 de febrer de 2000.

Així ens trobem que la materialització dels aprofitaments de les parcel·les objecte del present Pla de millora urbana, tindria varis problemes:

1. Impossibilitat de materialitzar els aprofitaments degut a la regularització de finques indicada anteriorment.
2. No mantenir l'ordenació del front de la carretera de Santiga, ja modificat en un costat per l'Estudi de Detall d'Habitatge Entorn abans citat.
3. Una distribució d'habitatges amb superfícies molt desproporcionades entre les dues parcel·les.
4. Malmetre la imatge del conjunt de Llar d'infants, Molí d'en Rata, ja restaurat i el centre d'interpretació del patrimoni municipal, en apropar massa les edificacions objecte del present pla especial a aquests equipaments.

SITUACIÓ, EMPLAÇAMENT I PROPIETARIS.

Primerament indicarem la correspondència entre la nomenclatura identificativa de les parcel·les derivada del planejament i la de la definició d'unitats d'actuació.

Aquestes parcel·les afronten a la carretera de Santiga entre el carrer Magallanes i el carrer Molí d'en Rata de Ripollet.

PEMU "Molí d'en Rata"

Delimitació unitats d'actuació

Parcel·la 9 - 23

Parcel·la L3

Parcel·la 10- 34

Parcel·la A3

La superfície d'aquestes dues parcel·les, en el document de reajustament d'alineacions va varià la seva superfície, encara que no va varià la seva superfície total, ni tampoc va varià el seu aprofitament urbanístic.

PEMU "Molí d'en Rata"		Modificació de límits
Parcel·la 9	2.534,00 m2	
Parcel·la 10	1.709,00 m2	
TOTAL	4.243,00 M2	4.243,00 M2

Ambdues parcel·les tenen un únic propietari que és Immobiliària Can Clos S.A.

SOLUCIÓ PROPOSADA

La solució proposada, sense augmentar en cap moment l'edificabilitat reconeguda en la part de sòl urbà inclosa en l'antic P.E.M.U. "Molí d'en Rata", reordena les edificacions, racionalitzant la seva implantació respecte de la carretera de Santiga i el carrer Magallanes tot creant un fons urbà més adient al nou Centre d'interpretació del Patrimoni del Molí d'en Rata de recent creació, així com a la llar d'infants construïts al veí solar d'equipaments, en situat l'espai lliure dels solars a tocar d'aquests equipaments.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana és "sòl urbà consolidat".

FONAMENTS DE DRET.

Amb la proposta del present Pla de Millora Urbana ens trobem en sòl urbà consolidat que es desenvolupa a l'empar del que disposa l'article 68, del *Decret Legislatiu 1/2005 pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya* en relació amb l'article 68, 1 b (regulació volumètrica y de façanes), de la *Llei 2/2002 del 14 d'abril d'urbanisme de Catalunya (D.O.G.C. 3600 de 21.03.2002)*, el *Reglament Parcial la Llei 2/2002, Decret 287 de 2003* i amb l'article 68 de la *Llei 10/2004 de 24 de desembre de modificació de la Llei 2/2002 d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local (D.O.G.C. 4291 de 30.12.2004)*.

Els articles 16 i 18 de les Normes urbanístiques de Pla general Metropolità també legitimen la redacció de "plans especials" en sòl urbà, que en la terminologia de la Llei 2/2002 passen a denominar-se Plans de Millora Urbana.

El P.M.U. "Molí d'en Rata" també preveu la redacció d'estudis de detall per a reordenar les edificacions, com que aquest és el cas però es reajusta l'alçada, uniformitzant-la en planta baixa més cinc plantes, es considera més ajustada a dret la figura del Pla de Millora Urbana.

APROFITAMENTS URBANÍSTICS SEGONS PLANEJAMENT VIGENT

SOSTRES EDIFICABLES

Parcel·la núm. 9	4.240,00 m2 de sostre
Parcel·la núm. 10	2.420,00 m2 de sostre
TOTAL	6.660,00 m2 de sostre

NOMBRE D'HABITATGES

Parcel·la núm. 9	50 habitatges
Parcel·la núm. 10	20 habitatges
TOTAL	70 habitatges

Superfície del pla	4.243,00 M2
--------------------	-------------

APROFITAMENTS URBANÍSTICS SEGONS EL PRESENT PLA DE MILLORA URBANA

Les parcel·les actuals, que són dues, en tractar-se del mateix propietari, es convertiran en una única parcel·la en dos edificacions sobre rasant però que seran unides en subsòl per l'aparcament de vehicles.

SOSTRES

Edifici A	3.290,00 m2 de sostre
Edifici B	3.370,00 m2 de sostre
TOTAL	6.660,00 m2 de sostre

NOMBRE D'HABITATGES

Edifici A	36 habitatges
Edifici B	34 habitatges
TOTAL	70 habitatges

Superfície del pla	4.243,00 M2
--------------------	-------------

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Aquest Pla Especial de Millora Urbana no implica altra despesa, que la reconstrucció de les voreres quan s'acabin les edificacions que quedaran definides en aquest document, per tant no procedeix un repartiment de càrregues d'urbanització.

A ara bé, actualment es tracta d'un àmbit amb dues parcel·les registrals, i com que els aprofitaments proposats no es modifiquen respecte als aprofitaments assignats inicialment pel P.E.M.U. "Molí d'en ´Rata" i la propietat és única, només caldrà agrupar les dues parcel·les, prèvia la concessió de la llicència d'obres, quan sigui vigent el present Pla de Millora Urbana.

PLA D'ETAPES I SISTEMA D'ACTUACIÓ

S'estableix una única etapa i la totalitat d'aquest àmbit de planejament serà desenvolupat en una única llicència d'obres.

Donat que originàriament eren dues parcel·les i que la proposta implica la construcció de dos edificis units en el subsòl per un únic aparcament de vehicles caldrà, després d'aprovar el Pla procedir a una agrupació de parcel·les, tal com s'indica en el punt anterior.

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 per tant no és cap paratge natural que tingui elements d'interès a conservar o protegir, tant siguin espècies animals com arbòries.

Com que l'únic que es canvia és la tipologia edificatòria, però no els usos dominants (plurihabitatges), l'impacte 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.

ORDENANÇA

És d'aplicació l'ordenança del PEMU "Molí d'en Rata", amb les següents ampliacions i clarificacions:

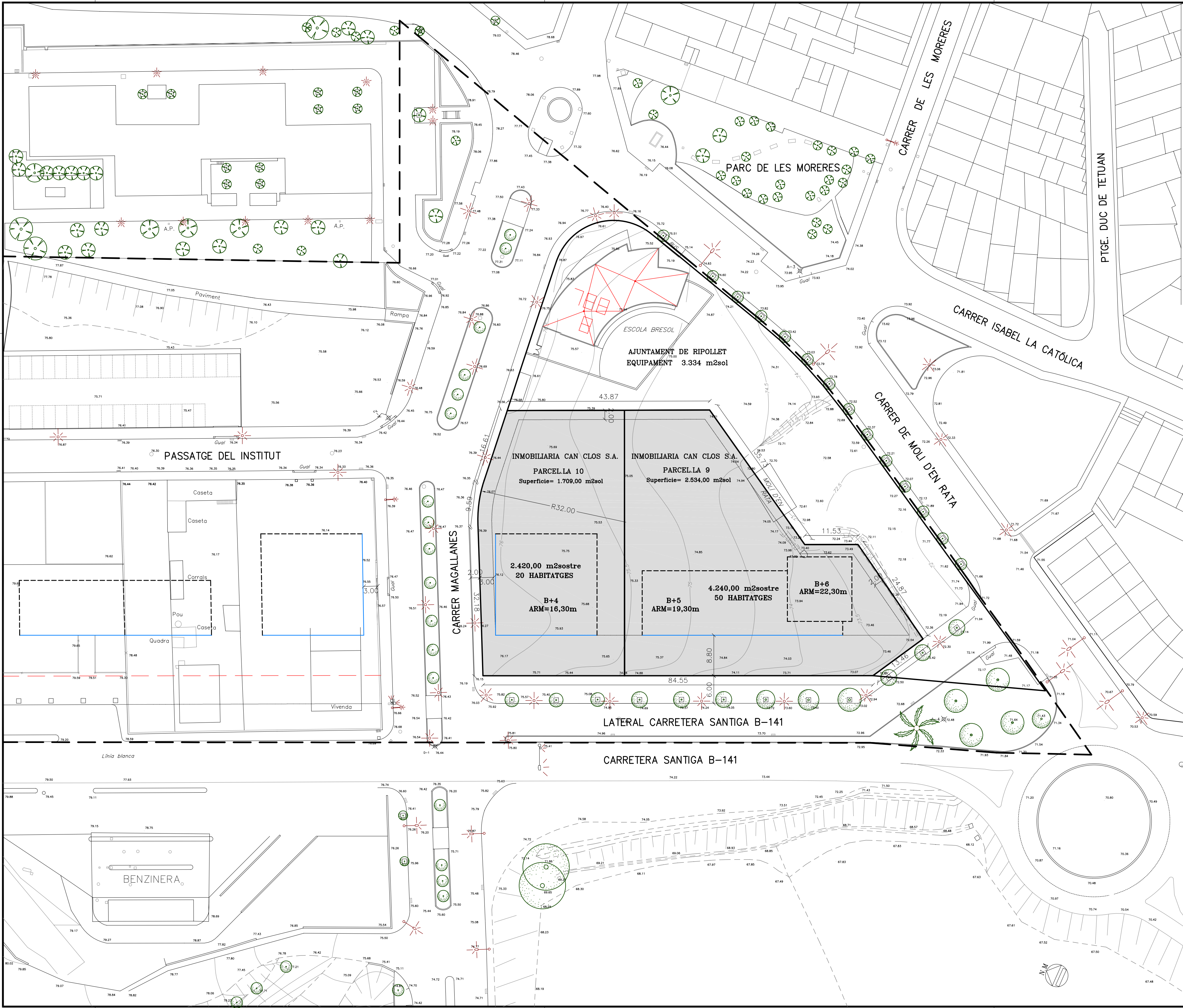
L'alçada del edificis A i B serà de planta baixa més cinc plantes, equivalents a 19,30 metres fins a l'arrencada de la coberta.

El subsòl ocuparà més espai que la projecció de les edificacions, en els termes que estableix la ordenança del PEMU “Molí d'en Rata”. La resta de sòl lliure podrà ocupar-se en zones de lleure comunitàries, piscines, etc... i elements tècnics al servei de les edificacions, com són ara les rampes d'accés de vehicles a l'aparcament soterrani, instal·lacions de captació d'energia, estacions transformadores dels propis edificis, patis de ventilació de l'aparcament i en general totes aquelles instal·lacions per al manteniment dels edificis i les seves instal·lacions annexes.

També són d'aplicació les ordenances municipals vigents i d'aplicació atot el sòl urbà de Ripollet aprovades amb posterioritat a l'entrada en vigor del PEMU “Molí d'en Rata” i el normes urbanístiques i les ordenances del Pla General Metropolità i totes les disposicions del règim del nou Codi Tècnic de l'Edificació que l'afectin.

Barcelona, 22 de març de 2007.

Joan Güell i Roca, arquitecte



AMBIT

LIMIT PEMU MOLI D'EN RATA

LIMIT PROPIETATS

ALINEACIONS OBLIGATORIES

NORMATIVA POLIGON II PEMU MOLI D'EN RATA			
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	SUPERFÍCIE SÒL	SUPERFÍCIE EDIFICABLE	HABITATGES
PARCEL·LA 9	2.534 m2	4.240 m2	50
PARCEL·LA 10	1.709 m2	2.420 m2	20
TOTAL	4.243 m2	6.660 m2	70

PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ
DE LES EDIFICACIONS DE
LES PARCEL·LES 13 I 24
SITUADES AL LATERAL
CARRETERA SANTIÇA B-141
XAMFRA CARRER
MAGALLANES DE RIPOLLET

EMPLAÇAMENT

LATERAL DE LA CTA. SANTIÇA 38-42
CARRER MAGALLANES 37-41
RIPOLLET

PLÀNOL

PEMU MOLI D'EN RATA
VIGENT

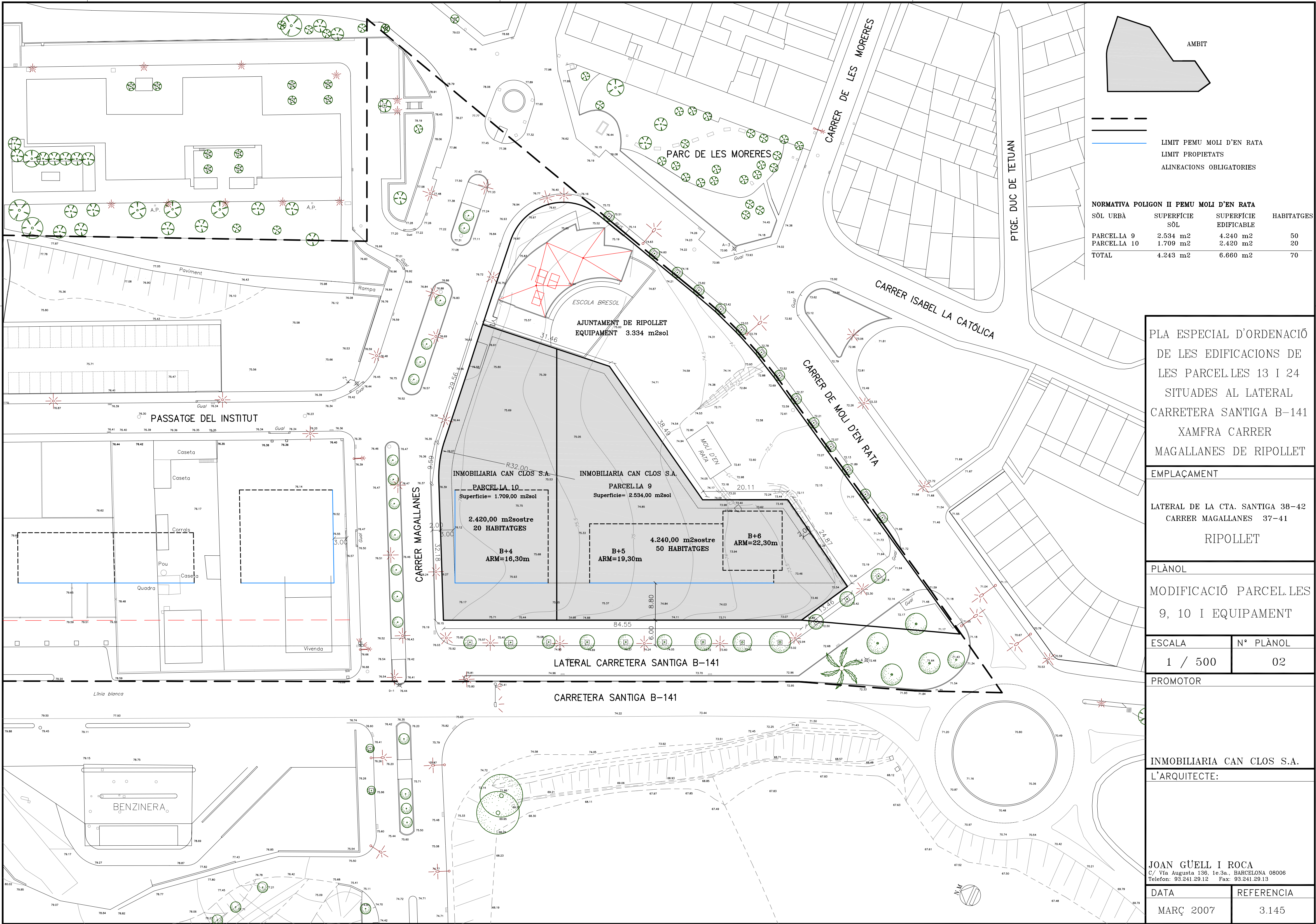
ESCALA	Nº PLÀNOL
1 / 500	01

PROMOTOR

INMOBILIARIA CAN CLOS S.A.

L'ARQUITECTE:

JOAN GUÉLL I ROCA C/ Via Augusta 136, 1e-3a, BARCELONA 08006 Telefon: 93.241.29.12 Fax: 93.241.29.13	
DATA	REFERENCIA
MARÇ 2007	3.145



PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ DE LES EDIFICACIONS DE LES PARCEL·LES 13 I 24 SITUADES AL LATERAL CARRETERA SÀNTICA B-141 XAMFRA CARRER MAGALLANES DE RIPOLLET

EMPLAÇAMENT

LATERAL DE LA CTA. SÀNTICA 38-42 CARRER MAGALLANES 37-41

RIPOLET

PLÀNOL

MODIFICACIÓ PARCEL·LES 9, 10 I EQUIPAMENT

ESCALA	Nº PLÀNOL
1 / 500	02

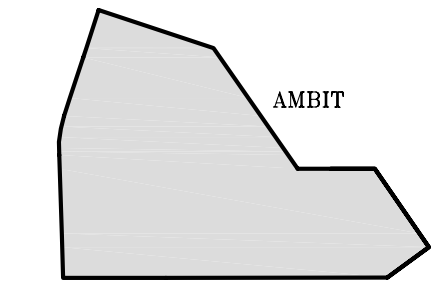
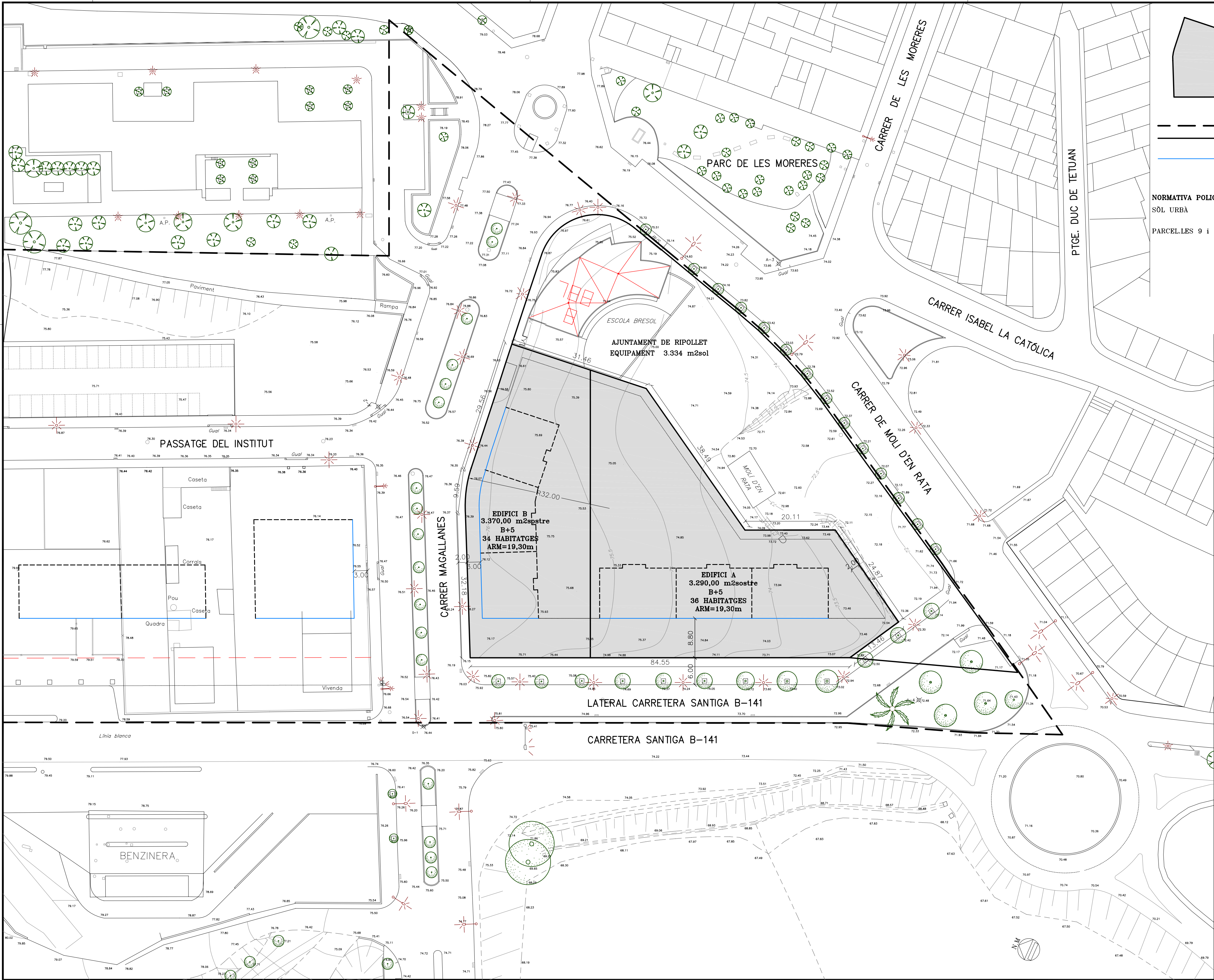
PROMOTOR

INMOBILIARIA CAN CLOS S.A.

L'ARQUITECTE:

JOAN GUÉLL I ROCA
C/ Via Augusta 136, 1e-3a, BARCELONA 08006
Telefon: 93.241.29.12 Fax: 93.241.29.13

DATA	REFERENCIA
MARÇ 2007	3.145



--- LIMIT PEMU MOLI D'EN RATA
--- LIMIT PROPIETATS
--- ALINEACIONS OBLIGATORIES

NORMATIVA POLIGON II PEMU MOLI D'EN RATA			
SÒL URBA	SUPERFICIE SÒL	SUPERFICIE EDIFICABLE	HABITATGES
PARCEL·LES 9 i 10	4.243,00 m²	6.660,00 m²	70

PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ
DE LES EDIFICACIONS DE
LES PARCEL·LES 13 I 24
SITUADES AL LATERAL
CARRETERA SANTIAGA B-141
XAMFRA CARRER
MAGALLANES DE RIPOLLET

EMPLAÇAMENT

LATERAL DE LA CTA. SANTIAGA 38-42
CARRER MAGALLANES 37-41
RIPOLLET

PLÀNOL

PROPOSTA D'ORDENACIÓ

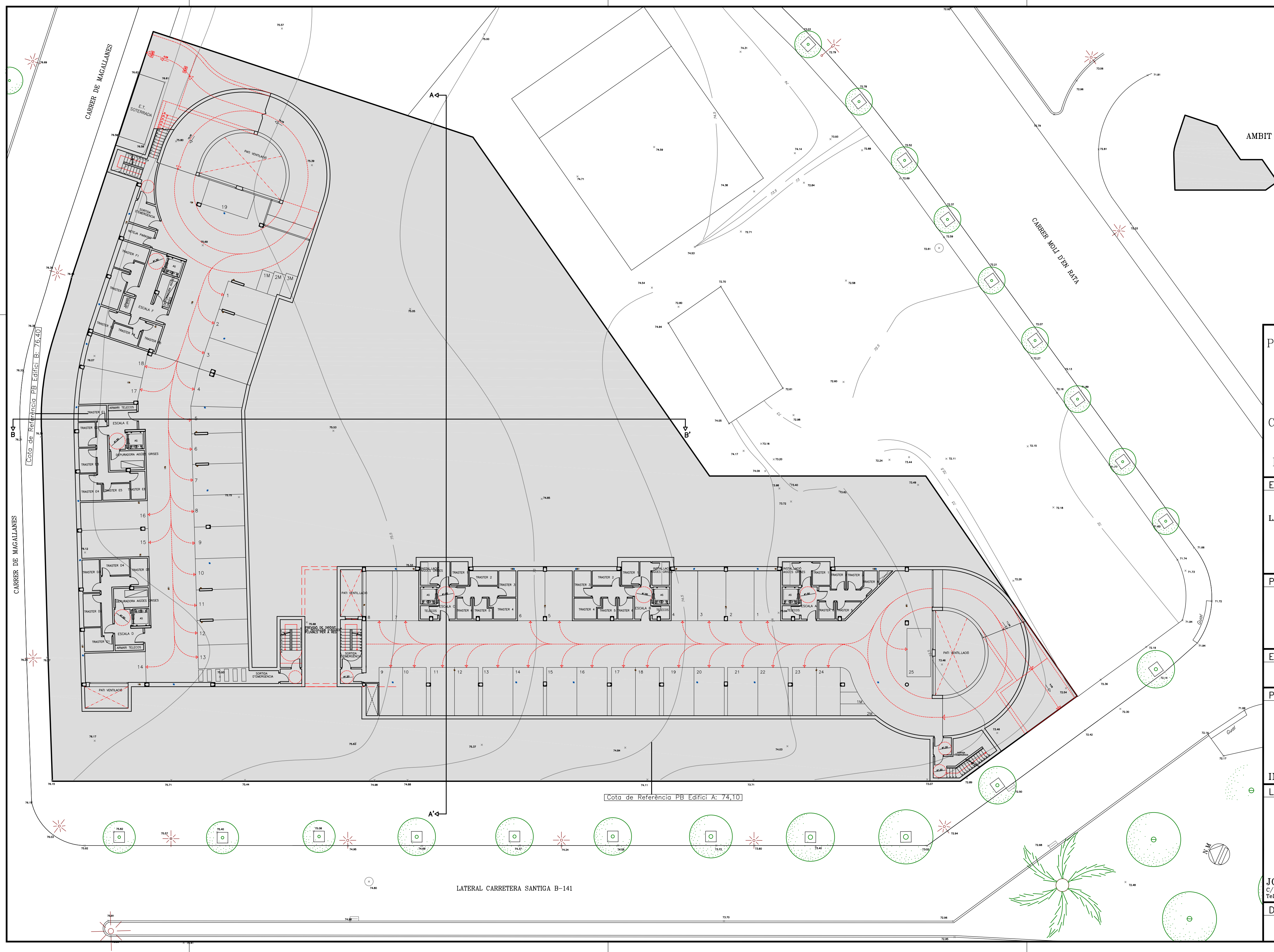
ESCALA	Nº PLÀNOL
1 / 500	03

PROMOTOR

INMOBILIARIA CAN CLOS S.A.
L'ARQUITECTE:

JOAN GUÉLL I ROCA
C/ Via Augusta 136, 1e-3a, BARCELONA 08006
Telefon: 93 241.29.12 Fax: 93 241.29.13

DATA	REFERENCIA
MARÇ 2007	3.145



PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ
DE LES EDIFICACIONS DE
LES PARCEL·LES 13 I 24
SITUADES AL LATERAL
CARRETERA SANTIJA B-141
XAMFRA CARRER
MAGALLANES DE RIPOLLET

EMPLACAMENT

LATERAL DE LA CTA. SANTIJA 38-42
CARRER MAGALLANES 37-41
RIPOLLET

PLÀNOL

PLANTA SOTERRANI

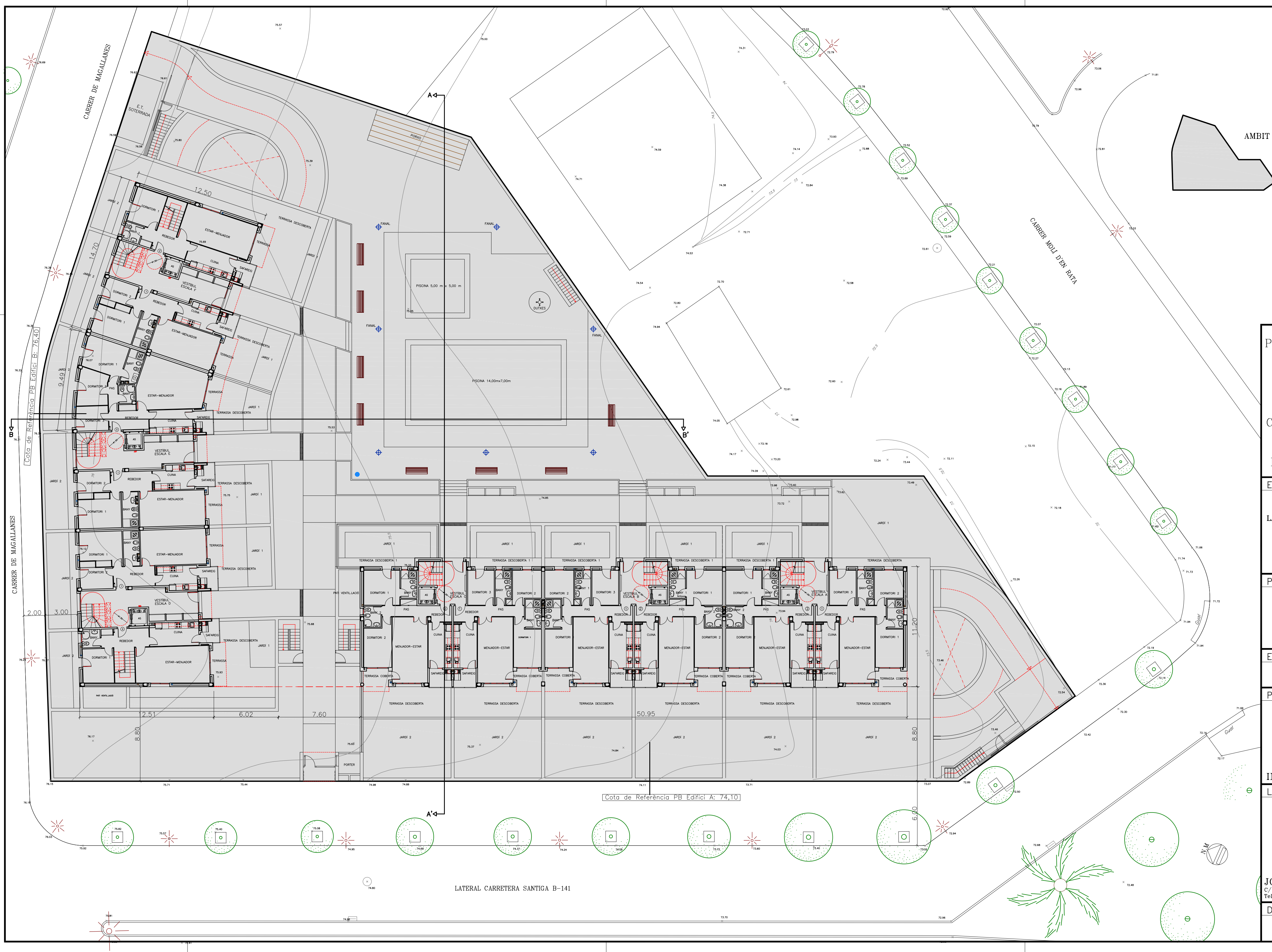
ESCALA	Nº PLÀNOL
1 / 200	04

PROMOTOR

INMOBILIARIA CAN CLOS S.A.
L'ARQUITECTE:

JOAN GUÉLL I ROCA
C/ Via Augusta 136, 1e-3a, BARCELONA 08006
Telefon: 93.241.29.12 Fax: 93.241.29.13

DATA	REFERENCIA
MARÇ 2007	3.145



PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ DE LES EDIFICACIONS DE LES PARCEL·LES 13 I 24 SITUADES AL LATERAL CARRETERA SANTIJA B-141 XAMFRA CARRER MAGALLANES DE RIPOLLET	
EMPLACAMENT	
LATERAL DE LA CTA. SANTIJA 38-42 CARRER MAGALLANES 37-41 RIPOLLET	
PLÀNOL	
PLANTA BAIXA	
ESCALA	Nº PLÀNOL
1 / 200	05
PROMOTOR	
INMOBILIARIA CAN CLOS S.A. L'ARQUITECTE:	
JOAN GUÉLL I ROCA C/ Via Augusta 136. 1e-3a., BARCELONA 08006 Telefon: 93 241.29.12 Fax: 93 241.29.13	
DATA	REFERENCIA
MARÇ 2007	3.145



PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ
DE LES EDIFICACIONS DE
LES PARCEL·LES 13 I 24
SITUADES AL LATERAL
CARRETERA SANTA B-141
XAMFRA CARRER
MAGALLANES DE RIPOLLET

EMPLACAMENT

LATERAL DE LA CTA. SANTA 38-42
CARRER MAGALLANES 37-41

RIPOLLET

PLÀNOL

ESTUDI DETALL
PLANTA TIPUS

ESCALA	Nº PLÀNOL
1 / 200	06

PROMOTOR

INMOBILIARIA CAN CLOS S.A.
L'ARQUITECTE:

JOAN GUÉLL I ROCA
C/ Via Augusta 136. 1e-3a., BARCELONA 08006
Telefon: 93.241.29.12 Fax: 93.241.29.13

DATA	REFERENCIA
MARÇ 2007	3.145



PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ
DE LES EDIFICACIONS DE
LES PARCEL·LES 13 I 24
SITUADES AL LATERAL
CARRETERA SANTIAGA B-141
XAMFRA CARRER
MAGALLANES DE RIPOLLET

EMPLACAMENT

LATERAL DE LA CTA. SANTIAGA 38-42
CARRER MAGALLANES 37-41

RIPOLLET

PLÀNOL

PLANTA BADALOTS

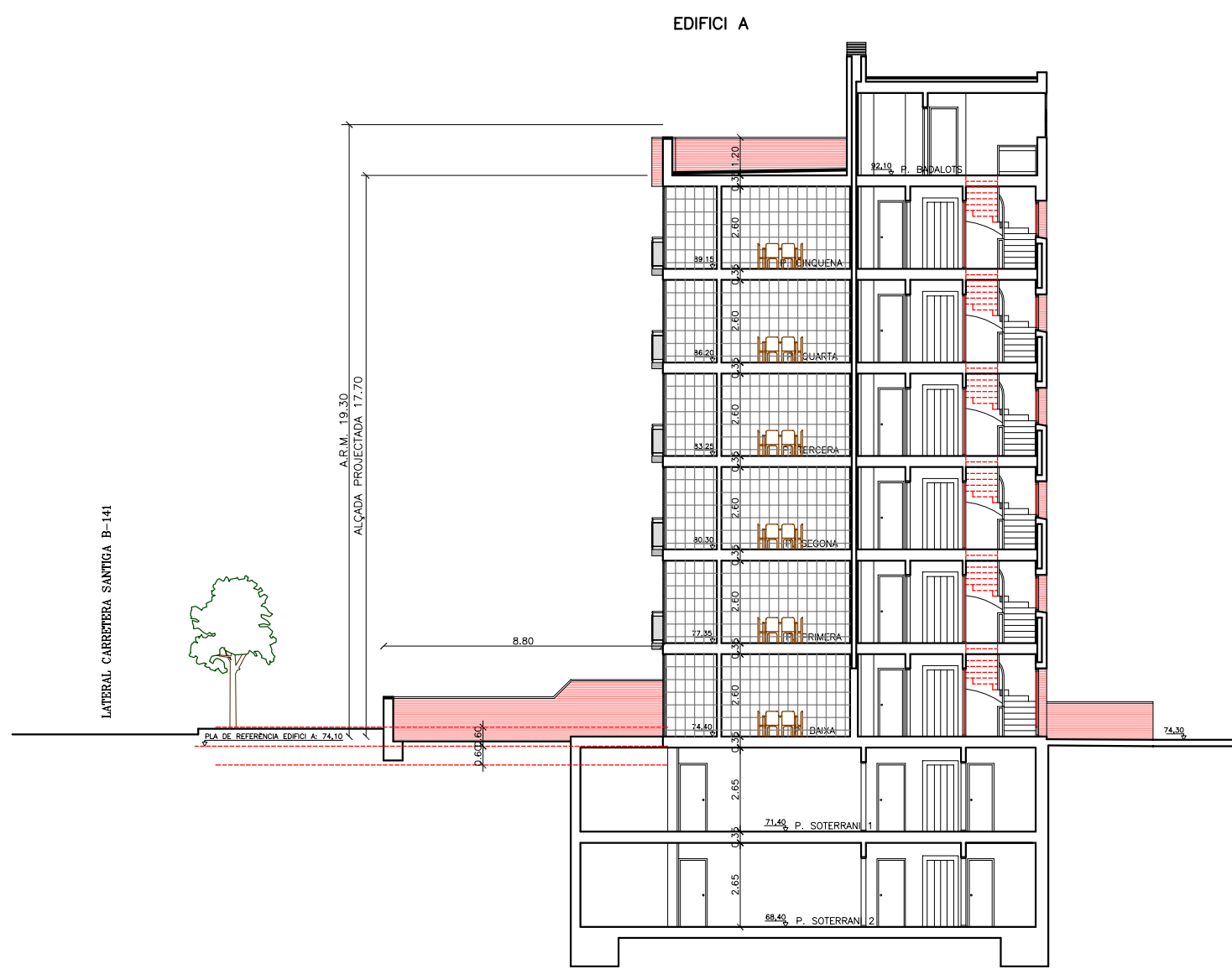
ESCALA	Nº PLÀNOL
1 / 200	07

PROMOTOR

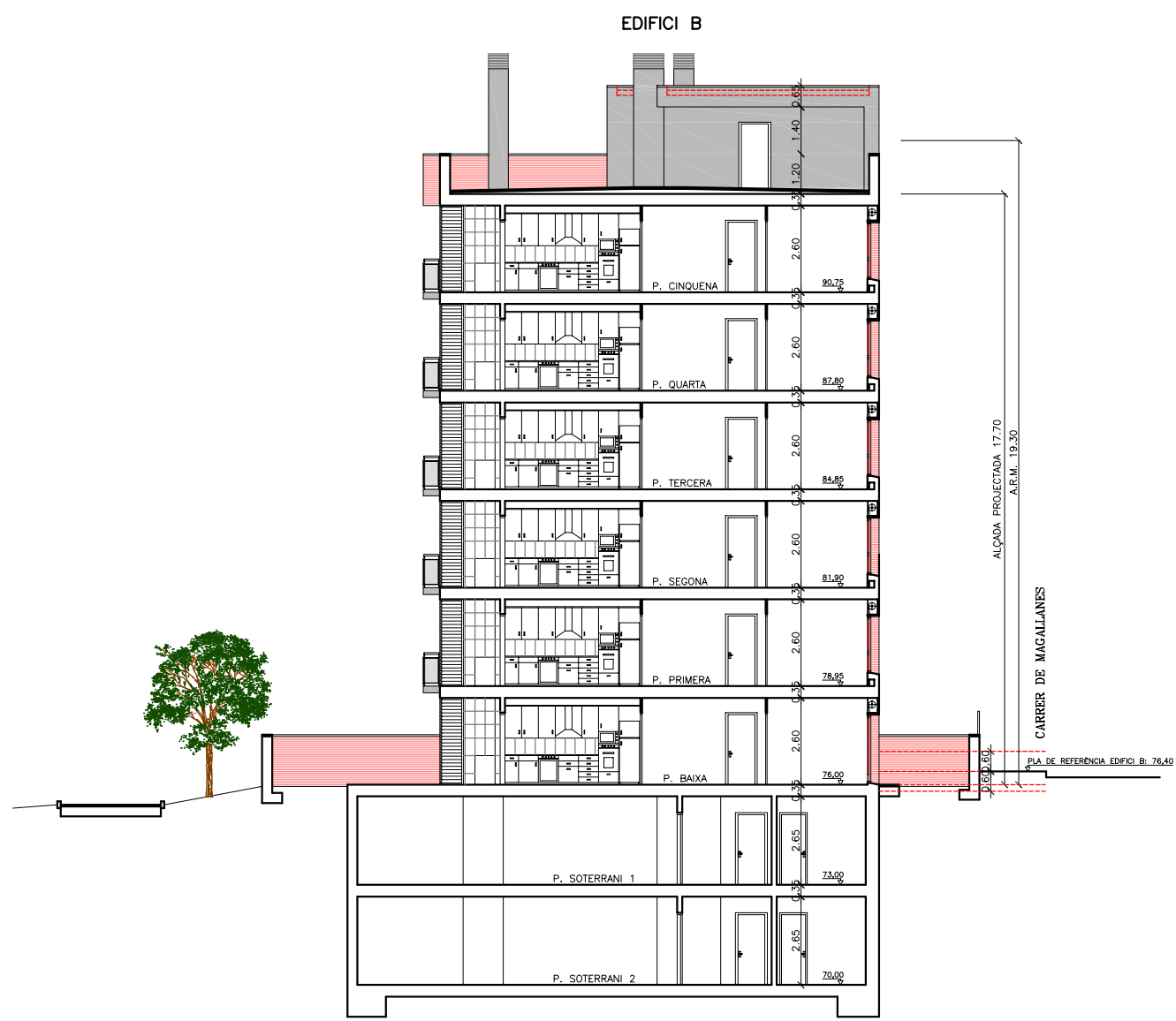
INMOBILIARIA CAN CLOS S.A.
L'ARQUITECTE:

JOAN GUÉLL I ROCA
C/ Via Augusta 136. 1e-3a., BARCELONA 08006
Telefon: 93 241.29.12 Fax: 93 241.29.13

DATA	REFERENCIA
MARÇ 2007	3.145



SECCIÓ A-A'. EDIFICI A



SECCIÓ B-B'. EDIFICI B

PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ
DE LES EDIFICACIONS DE
LES PARCEL·LES 13 I 24
SITUADES AL LATERAL
CARRETERA SANTIGA B-141
XAMFRA CARRER
MAGALLANES DE RIPOLLET

EMPLACAMENT

LATERAL DE LA CTA. SANTIGA 38-42
CARRER MAGALLANES 37-41
RIPOLLET

PLÀNOL

SECCIONS

ESCALA	Nº PLÀNOL
1 / 200	08

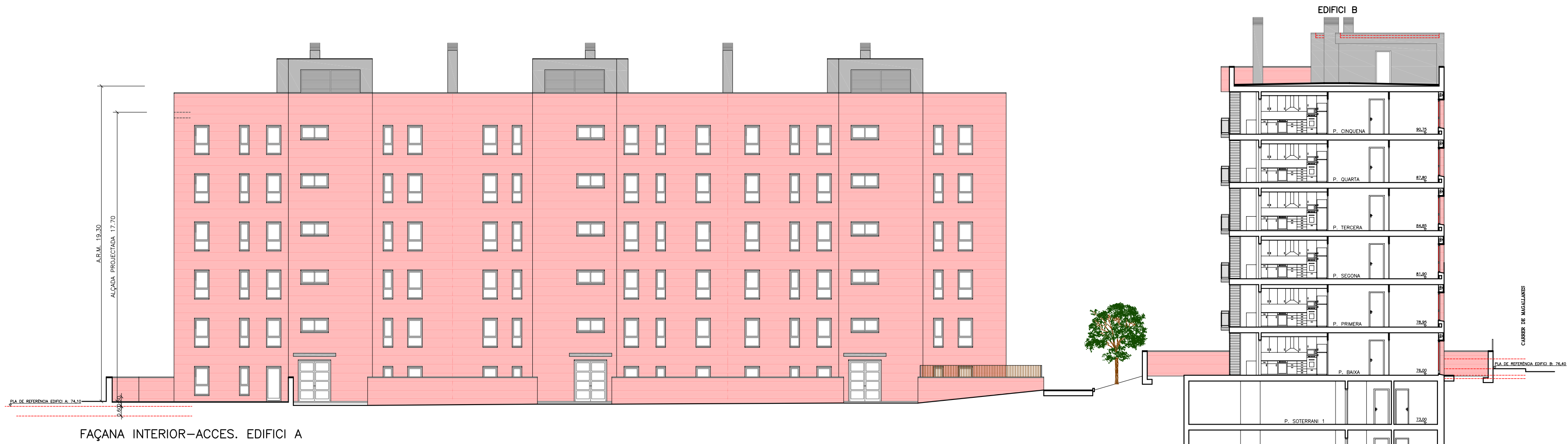
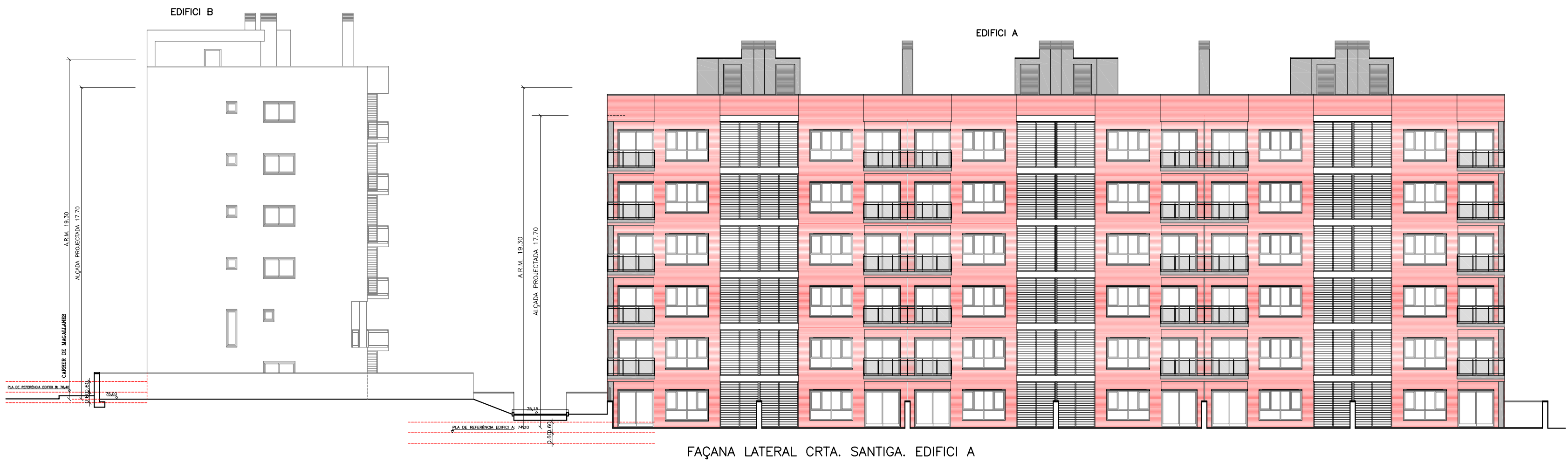
PROMOTOR

INMOBILIARIA CAN CLOS S.A.

L'ARQUITECTE:

JOAN GUÉLL I ROCA
C/ Via Augusta 136, 1e 3a., BARCELONA 08006
Telèfon: 93 241.29.12 Fax: 93 241.29.13

DATA	REFERENCIA
MARÇ 2007	3.145



PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ DE LES EDIFICACIONS DE LES PARCEL·LES 13 I 24 SITUADES AL LATERAL CARRETERA SANTIGA B-141 XAMFRA CARRER MAGALLANES DE RIPOLLET	
EMPLACAMENT	
LATERAL DE LA CTA. SANTIGA 38-42 CARRER MAGALLANES 37-41 RIPOLLET	
PLÀNOL	
FAÇANES EDIFICI A	
ESCALA	Nº PLÀNOL
1 / 200	09
PROMOTOR	
INMOBILIARIA CAN CLOS S.A.	
L'ARQUITECTE:	
JOAN GUÉLL I ROCA C/ Via Augusta 136. 1e-3a., BARCELONA 08006 Telefon: 93 241.29.12 Fax: 93 241.29.13	
DATA	REFERENCIA
MARÇ 2007	3.145



PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ
DE LES EDIFICACIONS DE
LES PARCEL·LES 13 I 24
SITUADES AL LATERAL
CARRETERA SANTIGA B-141
XAMFRA CARRER
MAGALLANES DE RIPOLLET

EMPLACAMENT

LATERAL DE LA CTA. SANTIGA 38-42
CARRER MAGALLANES 37-41
RIPOLLET

PLÀNOL

FAÇANES EDIFICI B

ESCALA	Nº PLÀNOL
1 / 200	10

PROMOTOR

INMOBILIARIA CAN CLOS S.A.
L'ARQUITECTE:

JOAN GUÉLL I ROCA
C/ Via Augusta 136, 1e-3a, BARCELONA 08006
Telefon: 93 241.29.12 Fax: 93 241.29.13

DATA	REFERENCIA
MARÇ 2007	3.145