

CAP B-473194

ESTUDI DE DETALL UA-R7 MOLÍ L'AMAT

TITULAR: MOLINO AMAT, S.A.

SITUACIÓ: UA-R7
Molí l'Amat
08208 SABADELL

DOCUMENTACIÓ

1.-MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.1 DADES DE L'ESTUDI DE DETALL.-
- 1.2 IDONEITAT I AMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL
- 1.3 ESTAT ACTUAL DE LA PARCEL·LA.-
- 1.4 NORMATIVES URBANÍSTIQUES.-
- 1.5 ACOMPLIMENT DE LES NORMATIVES URBANÍSTIQUES.-
- 1.6 ESTUDI D'IMPACTE EN L'ENTORN.-
- 1.7 CONCLUSIÓ.-

2.-FOTOGRAFIES DE L'EDIFICACIÓ

CAP B-473194

1.-MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 DADES DE L'ESTUDI DE DETALL.-

1.1.1 Finalitat.-

L'objecte del present estudi de detall és el de definir les condicions d'edificació i determinar l'espai privat enjardinat i d'aparcament per poder realitzar futures ampliacions en la parcel·la existent en la Zona Industrial de la Unitat d'Actuació UA-R7 Molí de l'Amat.

1.1.2 Titular.-

El propietari és:

TITULAR:

MOLINO AMAT, S. A.

CIF: A-08079741

Representant: Sr. Josep Bombardó Navinés

DNI: 39000139-M

Domicili Social: UA-R7 Molí l'Amat de 08208 SABADELL

1.1.3 Domicili notificacions.-

El domicili a efectes de notificacions serà:

NADICO Industrial Management, S.L.

C/ Xaloc, nº1, Planta 2

Edifici CNV

Polígon Industrial "Can Volart"

08150 Parets del Vallès (Barcelona)

Tel. 902.197.230. Fax. 935.621.366

1.2 IDONEITAT I AMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL

Es redacta aquest Estudi de Detall d'acord amb el que estableix la vigent Modificació puntual del Pla General a l'àmbit del riu Ripoll i la Disposició Transitòria Onzena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010).

Capítol Segon: regulació de la zona Industrial del Ripoll (clau 6.1):

Art.53.- Regulació de l'ordenació

1. La regulació de la forma de l'edificació serà segons el sistema d'ordenació de volumetria específica amb la condició preceptiva de respectar les característiques mediambientals de l'entorn i la tradició arquitectònica del lloc.
2. L'ordenació de l'edificació i dels sols lliures en cada unitat d'ordenació es desenvoluparà preceptivament mitjançant un Estudi de Detall.
3. L'àmbit mínim de l'estudi de Detall haurà de coincidir amb la unitat d'ordenació.

4. L'Estudi de Detall anirà acompanyat d'un estudi d'Impacte en l'Entorn per tal de minorar l'impacte de l'edificació i l'activitat en l'entorn del Ripoll.

La Unitat d'actuació UA-R7 es troba delimitada a l'annex 3 de la Modificació Puntual de Pla General d'Ordenació de l'àmbit del Riu Ripoll, amb la denominació MOLI DE L'AMAT.

La superfície total de l'àmbit Camí del Molí de l'Amat-Can Puiggener és de 59.590 m²

Les característiques que determina el planejament per aquesta unitat d'actuació es resumeixen en el següent quadre:

UA-R7 MOLÍ L'AMAT	
QUALIFICACIÓ (Clau)	SUPERFÍCIE
Zona Industrial (6.1)	24.424,00 m ²
Vialitat (a-1)	4.919,00 m ²
Camins del Ripoll (a-1(r))	3.859,00 m ²
Espais lliures del Ripoll (d-1(r))	6.437,00 m ²
Espais lliures del Ripoll (d-1(r))	7.758,00 m ²
Parc veïnal del Ripoll (d-2(r))	2.119,00 m ²
Parc d'horta (d-4)	10.074,00 m ²
TOTAL	59.590,00 m²

1.3 ESTAT ACTUAL DE LA PARCEL·LA.-

En la parcel·la objecte d'aquest Estudi de Detall actualment hi ha construïda una nau industrial amb coberta corbada com a volum principal i algunes construccions auxiliars annexes.

L'estructura és de pilars i jàsseres de formigó armat i els tancaments son d'obra de fàbrica de maó vist.

Com es pot apreciar en els plànols annexes es preveu ampliar la nau actual per la part posterior, façana NW, amb una edificació d'una sola planta i 9,60 m d'alçada total, i per la part frontal, façana SE, amb una edificació de planta baixa i dues plantes pis amb una alçada total de 14 m.

1.4 NORMATIVES URBANÍSTIQUES.-

La normativa de la zona industrial de referència està regulada per la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit del riu Ripoll (clau 6.1)

Les condicions d'edificació són les següents:

- | | |
|--|--|
| 1. Ocupació de parcel·la | 75 % |
| 2. Edificabilitat | 1,00 m ² T/m ² S |
| 3. Volum màxim | 8,00 m ³ /m ² S |
| 4. Alçada reguladora màxima | 16 m. |
| 5. Distància límit al front del Riu Ripoll | L'alçada de les naus, mínim 8 m |
| 6. Places d'aparcament | 1 plaça cada 100 m ² els primers 6.000 m ² i una plaça cada 200 m ² el reste. |
| 7. Espais lliures enjardinats | 10% de la clau 6.1 |

1.5 ACOMPLIMENT DE LES NORMATIVES URBANÍSTIQUES.-

Aplicades a la parcel·la que ens ocupa:

FITXA URBANÍSTICA			
MUNICIPI: SABADELL			
PLANEJAMENT: P.G.O.M.S UA-R7 Molí de l'Amat			
ZONIFICACIÓ: Zona Industrial del Ripoll (Clau 6-1)			
PARAMETRES	PARAMETRES	EXISTENT	PROJECTAT
PARCEL·LA MÍNIMA	8.000 m ²	24.424,00 m ²	24.424,00 m ²
OCUPACIÓ	75% (18.318,00 m ²)	22% (5.340,20 m ²)	40% (9.658,13 m ²)
EDIFICABILITAT	1,00 m ² T/m ² S(24.424,00 m ²)	0,22 m ² T/m ² S(5.340,20 m ²)	0,46 m ² T/m ² S(11.258,13 m ²)
VOLUM MÀXIM	8,00 m ³ /m ² S(195.392 m ³)	1,57 m ³ /m ² S(38.391,83 m ³)	3,41 m ³ /m ² S(83.363,67 m ³)
ALÇADA REGULADORA	16,00 m	5,55 m	14,00 m
DISTÀNCIA FRONT RIU RIPOLL	Alçada naus, min. 8 m	22,00 m	9,60 m
PLACES APARCAMENT	1c/100 m ² i 1c/200 m ² <6.000m ² (63p)	30 places	63 places
ESPAIS LLIURES	10% Clau 6.1 (244,24 m ²)	12.334,00 m ² (50,5%)	10.458,00 m ² (42,8%)

S'adjunta així mateix un quadre de superfícies construïdes, ocupació alçades i volums

EDIFICACIÓ	S. CONSTRUÏDA	OCUPACIÓ	ALÇADA	VOLUM
EDIFICIS ANEXES	851,23 m ²	851,23 m ²	5,55 m	4.724,33 m ³
NAU PRINCIPAL	4.489,00 m ²	4.489,00 m ²	7,50 m	33.667,50 m ³
AMPLIACIÓ POSTERIOR NW	3.517,90 m ²	3.517,90 m ²	9,60 m	33.771,84 m ³
AMPLIACIÓ FRONTAL SE	2.400,00 m ²	800,00 m ²	14,00 m	11.200,00 m ³
TOTAL	11.258,13 m ²	9.658,13 m ²		83.363,67 m ³

1.6 ESTUDI D'IMPACTE EN L'ENTORN.-

Les condicions dels sols lliures d'edificació és contemplen en l'article 60 de la Modificació Puntual del Pla general de l'àmbit del Riu Ripoll:

- 1.- Els sols lliures d'edificació seran concretats i distribuïts en el corresponent estudi de Detall i Estudi d'Impacte en l'Entorn.
- 2.- Les característiques dels sols lliures d'edificació es contemplen en la normativa d'integració en el paisatge del Ripoll.
- 3.- El pendent màxim dels vials interiors de la parcel·la i dels espais enjardinats serà del 6%.
- 4.- S'haurà de condicionar com a mínim un deu per cent (10%) de la superfície d'espai lliure privat de la parcel·la qualificada de indústria del Ripoll, clau 6.1, amb enjardinament i arbrat. Aquest es situarà preferentment al perímetre de la parcel·la per tal de minorar la visual de la indústria des del riu. Els sols qualificats amb la clau 6.1 vp no computen com a espai lliure privat enjardinat. Per tal d'evitar la dispersió de les zones enjardinades només seran computables aquelles que tinguin una superfície major de 10 m².

5.- En l'espai lliure de cada parcel·la s'hi ubicarà les places d'aparcament. Es permet l'emplaçament d'un 50% de l'aparcament en zones destinades a enjardinament, si va acompanyat de plantació d'arbrat i paviment porós (sauló, graves, gespa, etc.).

6.- No s'admeten coberts auxiliars per l'emmagatzematge de materials i mercaderies a l'exterior del volum edificable regulat en el corresponent estudi de detall.

Actualment estan enjardinades i amb arbrat el 50% de les zones lliures de la Zona Industrial del Ripoll (Clau 6.1.), la zona d'accés disposa d'espais enjardinats amb gespa i arbrat, bàsicament pins i alguna palmera i també s'hi ordenen dues marquesines per aparcament de vehicles amb 30 places. La zona posterior actualment està destinada al cultiu d'horta i també disposa d'alguns arbres fruiters i de ribera.

En el vial perimetral a la zona industrial que dona al riu hi ha plantats, en filera, pollanques que minimitzen l'impacte visual de l'edificació actual i de futures ampliacions.

La proposta d'ordenació conserva tot l'espai enjardinat de la zona d'accés i proposa com a zona verda la zona nord posterior de la parcel·la.

La proposta d'ordenació proposa que l'ampliació posterior segueixi amb una coberta corbada per respectar al màxim la tipologia constructiva existent actualment.

Es preveuen 33 noves places d'aparcament entre la zona verda i la previsió d'ampliació del volum posterior, resultant un total de 63 places.

Es preveu una franja de 2 metres en el perímetre lateral i posterior amb arbrat de ribera tipus pollanques per reforçar la barrera visual que ja és crea en el camí inferior.

1.7 CONCLUSIÓ.-

Per tant, amb aquesta proposta tal i com es pot veure al quadre de superfícies, no s'esgota l'ocupació prevista en el planejament vigent per aquesta parcel·la, i es defineixen els espais privat enjardinat i zones d'aparcament per tal de minimitzar l'impacte en l'entorn, respectant els criteris fixats en el planejament vigent en el municipi de Sabadell.

Sabadell desembre de 2011

EL FACULTATIU

EL SOL·LICITANT

CAP B-473194

2.-FOTOGRAFIES DE L'EDIFICACIÓ



FAÇANA NORD



FAÇANA OEST

