



**Ajuntament de Centelles**

---

**Modificació puntual del  
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL  
CENTELLES**

ÀMBIT ENTORN DE LA CASA RIPOLL

Juliol de 2024

**Modificació puntual del**  
**PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL**  
**CENTELLES**  
Àmbit entorn de Can Ripoll

DATA:  
Juliol de 2024

INICIATIVA:  
Ajuntament de Centelles

REDACCIÓ:  
Carles Claparols Llach ,arquitecte

Índex del document

## **Document I. MEMÒRIA**

### **1. Introducció**

#### **1.1 Antecedents. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació de Pla**

### **2. Objecte de la Modificació**

#### **2.1 Objectius**

#### **2.2 Justificació i interès públic de la proposta de modificació**

### **3. Iniciativa**

### **4. Redacció del document**

### **5. Àmbit de la modificació**

### **6. Marc legal**

#### **6.1 Legislació urbanística aplicable rang superior**

#### **6.2 Contingut del document**

##### **6.2.1 Informació ambiental**

##### **6.2.2 Memòria Social**

##### **6.2.3 Estudi de mobilitat generada**

##### **6.2.4 Sostenibilitat econòmica, i avaluació econòmica**

### **7. Situació actual de la finca**

#### **7.1 El conjunt edificat de la finca Ripoll**

#### **7.2 Estructura de la propietat**

##### **7.2.1 Antecedents i situació registral vigent**

##### **7.2.2 Situació cadastral i descripció geomètrica de les finques**

##### **7.2.3 Titulars de les finques afectades per la modificació puntual**

### **8. El planejament vigent en relació a l'àmbit de modificació**

#### **8.1 Planejament vigent**

#### **8.2 Normativa detallada**

### **9. Proposta de modificació**

#### **9.1 Descripció de les propostes**

#### **9.2 Modificacions a l'articulat: normativa actual i proposta de modificació**

#### **9.3 Modificacions a la documentació gràfica**

#### **9.4 Justificació i comparatiu dels paràmetres de la modificació**

#### **9.5 Visuals de la proposta**

#### **9.6 Coherència amb el pla territorial de les Comarques Centrals**

## **Document II. NORMATIVA**

## **Document III. PLÀNOLS**

## **Document IV. ANNEXES**

## Document I. MEMÒRIA

### 1. Introducció

#### 1.1 Antecedents. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació de Pla

El document de planejament urbanístic vigent al municipi de Centelles és el Pla General d'Ordenació Urbana Municipal, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 4 de maig de 1983 i publicat aquest acord al diari oficial de la Generalitat de Catalunya, en data de 28 d'octubre de 1983. Sobre aquest document de referència urbanística, hi consten aprovades entre els anys 1986 i 2021, un seguit de modificacions puntuals les quals no afecten a l'àmbit en que es concreta l'objecte d'aquesta nova modificació puntual del planejament.

També cal destacar el Pla Especial de Protecció del Centre Històric. En aquest document la finca objecte d'aquesta modificació puntual, està inclosa dins del conjunt urbanístic A-2. En concret: L'edifici residencial està catalogat en la fitxa 12/1, i el jardí també queda catalogat, de forma independent, en la fitxa 110/1.

Així mateix amb data 15 de març de 1985 el Conseller de Política Territorial Estima en part el recurs d'alçada contra l'acord de la Comissió d'urbanisme de 27 de juliol de 1983 i en la seva conseqüència procedia a qualificar part de la finca com a "zona de possible transformació d'ús" ( Clau d'identificació 16.1 ). S'annexiona com a annex a la modificació.

La casa Salvador Ripoll, edifici emblemàtic i referencial d'aquest àmbit, és inclosa a l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, i va ser construïda per l'arquitecte Manuel Joaquim Raspall i Mayol. Edificada l'any 1907 dins d'una estètica modernista tardana pròpia d'aquesta etapa de l'arquitecte, l'edifici presenta una composició plana d'eixos verticals amb finestrals acabats en la part superior de forma esglaonada. A remarcar la tribuna sobre el jardí, l'acabat esglaonat de les parets i la barbacana formada per rajoles i permòdols de fusta.

La modificació, que es concreta en una sola finca a l'entorn de la casa i antiga fàbrica Ripoll, es redacta a l'efecte d'ajustar el desenvolupament d'aquest àmbit amb una normativa específica, atès que la clau urbanística assignada de forma genèrica per l'actual planejament vigent, no s'adequa al seu desenvolupament.

La modificació inclourà les cessions que fixa l'actual planejament, i en aquest sentit interpreta una millora en la vialitat del carrer Fortuny, així com una ampliació del tram de carrer Fortuny generant una nova zona verda davant l'edifici de l'escola amb el desplaçament de la ET existent.

És en base aquests antecedents exposats, i en el ben entès que la regularització no suposa cap augment d'aprofitament respecte la situació actual, que es tramita la present modificació amb l'objectiu d'adequar per un costat la normativa urbanística a la realitat física i aprofitar la modificació per millorar l'ordenació de l'entorn de la casa Ripoll, de forma que permet justificar l'interès públic d'aquest àmbit del nucli urbà de Centelles.



La casa, fàbrica i jardí de la finca Ripoll des del carrer Fortuny

## 2. Objecte de la Modificació

### 2.1 Objectius

Tal com ja s'ha comentat en el paràgraf anterior, la present modificació puntual de planejament té per objectiu ajustar la qualificació urbanística del conjunt edificat de la casa i antiga fàbrica Ripoll. La casa Ripoll i el jardí conformen un espai protegit per el catàleg del patrimoni de Centelles. La fàbrica s'enderroca, i és en l'entorn d'aquest espai, on es proposa l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

En el marc d'aquesta finalitat general, els objectius que es pretenen assolir mitjançant aquesta Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal són els següents:

Clarificar la línia divisòria entre les dues qualificacions existents, en el sentit que la zona Verd *Protegit – Clau 14* englobi la totalitat de la casa Ripoll i pugui ser incorporada la paret mitgera del costat est i d'aquesta forma es consolidarà la totalitat d'aquest edifici protegit.

Inserir la nova edificació prevista en la zona de transformació d'ús, en el context del casc antic, donant prioritat a l'alineació del jardí de la casa Ripoll. Aquest criteri, que suposarà recular l'edificació amb façana al carrer Fortuny, millorarà sensiblement la corba que fa el carrer en aquest punt i permetrà millorar el punt de vista sobre l'espai protegit.

És en aquest sentit, i per resolució del Conseller de Política Territorial, del recurs d'alçada interposat per la Propietat, va ser informat favorablement, amb la condició que es qualificués com a sistema viari aquesta part de la finca limítrof amb el carrer Fortuny.

Respectant la cessió d'espai lliure establerta per el planejament vigent, i per voluntat municipal, situar-la de forma paral·lela al carrer Fortuny, just al davant de les escoles. Aquesta nova situació comportarà la definició d'un polígon d'actuació urbanística que modifica l'àmbit de planejament derivat previst per a la zona de transformació d'ús.

En resposta a una demanda del barri, que es fa palesa en la manca d'espai de garatge per a vehicles, i que els carrers molt estrets ho fan molt difícil, s'estudiarà la possibilitat d'una planta soterrània de fàcil accés des del punt on proposem una millora en l'amplada del carrer Fortuny.

### 2.2 Justificació i interès públic de la proposta de modificació

Tot i que el PGOUM de Centelles va quedar aprovat definitivament l'any 1983, en aquests 40 anys de vigència, no ha estat possible el desenvolupament d'aquest àmbit de Can Ripoll. La normativa genèrica aplicada i l'especial topografia del lloc, és evident que no han facilitat aquest desenvolupament.

L'interès públic del desenvolupament del àmbit rau primerament en la seva adequació urbanística, fixant la millor situació de la casa Ripoll, amb la corresponent modificació de la línia de divisió zonal. A partir d'aquest punt, els objectius definits en el paràgraf anterior, d'ampliació del viari del carrer Fortuny, la situació de l'espai lliure en un entorn molt dens, i àdhuc la formació d'un garatge soterrani, entenem justificat l'interès públic i privat concurrents, d'acord amb els criteris que estableix l'article 3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, quan defineix el desenvolupament urbanístic sostenible.

### 3. Iniciativa

El Sr. Albert Ripoll Gelis, domiciliat al carrer Riu Mundé, número 10, àtic 1<sup>a</sup>, de la vila de Centelles i amb document d'identitat número 33.938.587-V, és propietari de la totalitat de la finca que es descriu com a objecte d'aquesta Modificació puntual, i posa de manifest a l'Ajuntament de Centelles, l'interès en regularitzar la situació urbanística de la mateixa, de forma que en faciliti la futura gestió i manteniment.

Es per això que a l'empara del que assenyala l'article 101.3 del Decret Legislatiu 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme quan diu : *La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.* És en aquest supòsit, que per part de la propietat es proposa a l'Ajuntament de Centelles assumeixi aquesta iniciativa.

L'Ajuntament, vistos els interessos concurrents, i atenent que li concerneix, n'ha valorat positivament la documentació i continguts presentats pel promotor, assumeix la iniciativa i tramitació d'acord amb el que determina l'article 76.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU), modificat per la Llei 3/2012.

### 4. Redacció del document

La redacció d'aquest document és a càrrec de l'arquitecte Carles Claparols Llach, col·legiat al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya amb número 54951, i estudi professional a plaça Major, 19 de la Ciutat de Vic.

### 5. Àmbit de la modificació

La present modificació, abasta la totalitat de la finca de la casa, jardí i antiga fàbrica Ripoll. Els llinars de la mateixa són:

A Sud; amb el carrer Fortuny, en el que presenta el número 9

A Ponent; amb els carrers del Vapor en el que presenta el número 2 i de l'Hospital amb el número 30

A Nord; amb passatge, i

A llevant amb finca que presenta façana amb el carrer Fortuny amb el número 11 i passatge.



Referència dins el nucli. Base ortofotomapa ICGC 0.25m

## 6. Marc legal

### 6.1 Legislació urbanística aplicable rang superior

Aquesta modificació puntual es troba emmarcada i es redacta de conformitat amb el següent marc legal:

- La legislació urbanística de referència vigent a Catalunya determinada pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.
- El parcialment vigent Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu Reglament.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Com a marc de referència de la present modificació té els planejaments territorials i sectorials d'ordre supramunicipal aprovats en posterioritat al planejament vigent. Entre aquests, cal tenir en compte les previsions del Pla Territorial parcial de les Comarques Centrals.
- El Pla General d'Ordenació Urbana Municipal de Centelles, com a document marc, així com el Pla Especial de Protecció del Centre Històric de Centelles, per que fa a les directrius de preservació dels elements que hi són catalogats.

### 6.2 Contingut del document

Aquest document dona compliment als continguts i criteris establerts per l'article 96 TRLUC el qual preveu que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

La modificació d'aquest instrument de planejament urbanístic no comporta increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat d'usos, o la transformació dels usos ja establerts. Així mateix, aquesta modificació no implica un canvi a nivell global que alteri els criteris ni objectius del planejament general i per tant els canvis introduïts no impliquen revisió del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal de Centelles.

Aquesta modificació de planejament i d'acord amb el previst a l'art. 59 del TRLUC, s'estructura en els següents documents:

DOCUMENT 1: MEMÒRIA

DOCUMENT 2: NORMATIVA

DOCUMENT 3: PLÀNOLS

D'acord amb la justificació dels apartats següents es consideren innecessaris els següents documents d'informe ambiental, memòria social, estudi de mobilitat generada, i l'agenda i l'avaluació econòmica.

#### 6.2.1 Informació ambiental

Atès el caràcter d'adaptació normativa sense canvis en la classificació de sols, ni intensitat d'ús en el sòl no urbanitzable, no resulta preceptiva la inclusió d'informe ambiental.

#### 6.2.2 Memòria Social

Atès el caràcter d'aquesta Modificació Puntual i la seva escassa incidència sobre l'habitatge, que no suposa cap increment de densitats ni modifica les polítiques de sol ni les d'habitatge protegit, no resulta preceptiva la memòria social.

#### 6.2.3 Estudi de mobilitat generada

L'estudi d'avaluació de la Mobilitat generada és innecessari en aquesta Modificació puntual del PGO atès que tal com preveu l'article 3.1.b) del Decret 344/2006, les Modificacions del Planejament han d'incloure aquest estudi quan aquestes modificacions comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, la qual cosa no passa en el present document.

#### 6.2.4 Sostenibilitat econòmica, i avaluació econòmica

Atesa la naturalesa de la modificació, no resulta procedent la realització de l'estudi econòmic, atès que en cap cas el procés repercutirà negativament a les arques municipals així com tampoc suposa noves càrregues respecte el desenvolupament de les previsions del planejament vigent. Les cessions resultants de l'execució del planejament seran de forma gratuïta.

## 7. Situació actual de la finca

### 7.1 El conjunt edificat de la finca Ripoll

Els jardins de Can Ripoll és la denominació que pren la finca ubicada al centre històric de Centelles, entre els carrers Fortuny, Vapor i Hospital, formant un gran cantonada. Aquesta finca queda delimitada per el seu costat nord per un carreró confrontant amb els darreres de les cases del carrer marqués de Peñalta.

En aquest context, la finca de Can Ripoll, amb la seva casa, fàbrica, i jardins annexes, queden integrats dins de la trama urbana consolidada al bell mig del centre històric, entre els quals la casa i els jardins al voltant de la mateixa tenen un important valor arquitectònic i patrimonial. La resta de la finca, situada al cantó de llevant i on s'hi ubica la fàbrica actualment en desús, manca d'aquesta qualificació arquitectònica, conformant un element de caràcter residual de possible transformació reconeguda per el planejament.

D'acord amb el plànol topogràfic inclòs en aquest document, la total finca de can Ripoll consta d'una superfície de 3.515,50 m<sup>2</sup> i tal com s'observa en les diferents seccions topogràfiques, les seves construccions s'assenten sobre un pla elevat respecte als carrer que l'envolta per la seva façana sud, és a dir el carrer Fortuny.

Les construccions existents en aquesta finca, responen a les següents descripcions, superfícies i ubicacions:

Situades en zona Verd Protegit - clau 14

Element	Tipologia	Ocupació	Edificabilitat
Casa principal	PB+1P+SC	327,30	683,00
Cobert jardí	PB	31,20	31,20
Cobert jardí	PB	15,00	15,00
Estació transformador	PB	34,30	34,30
Total zona		407,80	763,50

Situades en zona Transformació d'ús - clau 16.1

Element	Tipologia	Ocupació	Edificabilitat
Fàbrica	PB+2P	491,10	1.295,90
Cobert lateral	PB+1P	131,40	262,80
Cobert c/.Fortuny	PB	49,80	49,80
Cobert marquesina	PB	47,60	47,60
Total zona		719,90	1.656,10
Total àmbit		1.127,70	2.419,60

S'incorpora el següent reportatge fotogràfic com a descripció gràfica d'aquest entorn:



Fotografies de l'àmbit de modificació

## 7.2 Estructura de la propietat

### 7.2.1 Antecedents i situació registral vigent

Descripció registral:

"...Finca registral número 617 de Centelles, situada en terme municipal de Centelles, carrer Hospital, número 30, en la que hi ha un edifici fàbrica i habitatges, amb tots els accessoris i pertinences i una ploma d'aigua continua (2.000 litres diaris), procedent de la finca registral 926 de Centelles..."

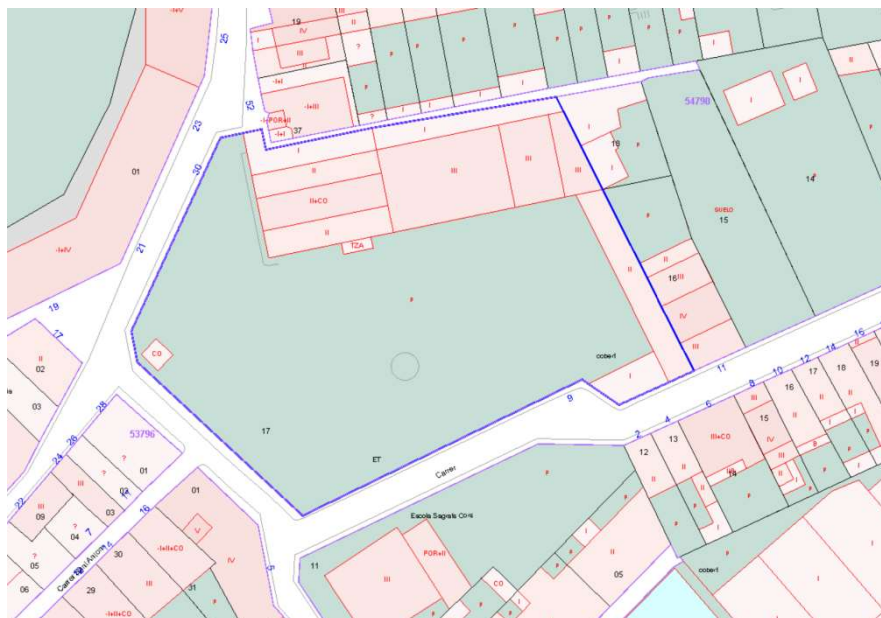
Dades de la finca:

Propietari	Albert Ripoll Gelis
Títol de propietat	Acceptació d'herència
Data d'acceptació	Vic – 23 de juliol 2020
Notaria	Esteban Bendicho Solanellas
Dades de la finca	Finca número 617 de Centelles
Inscrita	Volum 659; Llibre 35; Foli 156
Registre	Registre de la propietat número tres de Vic

### 7.2.2 Situació cadastral i descripció geomètrica de les finques

L'objecte d'aquesta modificació, és concreta a nivell cadastral, en una única finca amb les següents referències:

Referència cadastral	5479017DG3257N0001DO
Localització	Carrer de l'Hospital, 30
Classe	Urbana
Superfície	3.539,00 m <sup>2</sup>
Superfície habitatge	1.844,00 m <sup>2</sup> -st
Superfície industrial	433,00 m <sup>2</sup> -st
Superfície construïda	2.277,00 m <sup>2</sup> -st
Any de construcció	1.880



Cartografia situació cadastral

Aquesta cartografia queda coordinada amb el Registre del propietat número 3 de Vic, segons:

Codi registral únic: 08110000473802 en data de 12 gener de 2021

### 7.2.3 Titulars de les finques afectades per la modificació puntual

Aquesta modificació puntual del planejament es concreta en una finca única, de la qual es el seu propietari el Sr. Albert Ripoll Gelis, domiciliat al carrer Riu Mundé, número 10, àtic 1ª, de la vila de Centelles i amb document d'identitat número 33.938.587-V

## 8. El planejament vigent en relació a l'àmbit de modificació

### 8.1 Planejament vigent

Document de referència:

El planejament urbanístic aplicable és el Pla General d'Ordenació Urbana Municipal, aprovat el 4 de maig de 1983 i el Pla Especial de Protecció del Centre Històric, aprovat el 5 d'abril de 1995.

L'àmbit de modificació està subjecte a les determinacions següents:

Classificació : Sòl urbà

Qualificació : Clau 14. Zona de verd privat protegit

Clau 16. Zona de possible transformació d'ús



ZONIFICACIÓ EN SÒL URBÀ	
ZONA CENTRE CIUTAT	
(1)	SUBZONA D'EDIFICI REPERIBLES
(2)	SUBZONA DE MANTENIMENT DE L'ESTRUCTURA EDIFICIÒRIA
ZONA D'EXEMPLE TRADICIONAL	
(1)	INTENSITAT 1
(2)	INTENSITAT 2
ZONA D'EXTENSIÓ URBANA	
(1)	SUBZONA DE CASES EN FILERA
SUBZONA D'EXTENSIÓ URBANA EN ORDENACIÓ OBERTA	
(1)	SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL
(2)	SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA TIPUS R
ZONA DE VIVENDA URBANILAR AÏLLADA	
(1)	INTENSITAT 1
(2)	INTENSITAT 2
(3)	INTENSITAT 3
(4)	ZONA DE VERD PRIVAT PROTEGIT
(5)	ZONA D'INDÚSTRIA URBANA
(6)	ZONA DE POSSIBLE TRANSFORMACIÓ D'ÚS (1) (2) (3)
(7)	ZONA D'ORDENACIÓ PER ESTUDI DE DETALL
(8)	ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ PER PLA ESPECIAL

LLEGGENDA	
	Àmbit de la modificació
	Qualificació urbanística NNSS
	Límit de qualificació urbanística

D'acord amb el plànol de detall corresponent, les superfícies que atorga aquest planejament, són:

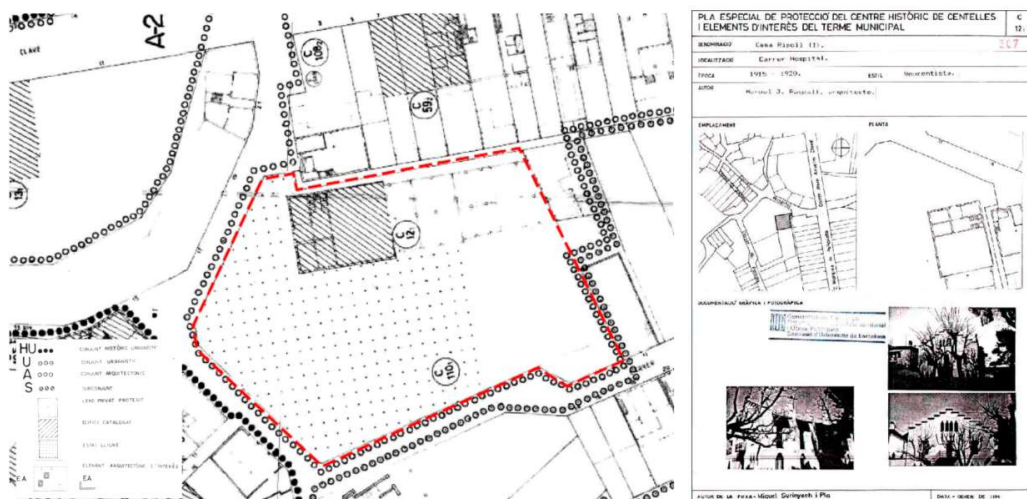
Clau 14. Zona de verd privat protegit	2.014,59 m <sup>2</sup>
Clau 16. Zona de possible transformació d'ús	1.500,93 m <sup>2</sup>
Total àmbit:	3.515,52 m <sup>2</sup>

La clau 16.1 prové del recurs d'alçada estimat en part i aprovat amb data 15 març de 1985 i que s'annexiona com a documentació annexa a la modificació.

En aquest àmbit té particular incidència el Pla Especial de Protecció del Centre Històric. Aquesta finca es incloua dintre del Conjunt Urbanístic A-2.

L'edifici residencial està catalogat : fitxa 12/1

El jardí també està catalogat : fitxa 110/1



## 8.2 Normativa detallada

D'acord amb el planejament especificat, el detall de la normativa d'aplicació a les diferents zones d'ordenació:

### Zona de Verd privat Protegit.- Clau 14

#### **Art. 347.- Definició:**

*Es qualifica de Zona de verd privat protegit el sol urbà amb edificacions generalment aïllades i envoltades de jardins d'interès.*

#### **Art. 348.- Condicions d'ús:**

1. *L'ús admès és el d'habitatge en la modalitat unifamiliar i excepcionalment plurifamiliar en el cas que existís en anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.*
2. *S'admeten a més els dels números 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 i aquells que es donessin amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.*

#### **Art. 349.- Condicions d'ordenació**

*Els sistema d'ordenació és el d'edificació aïllada.*

#### **Art. 350.- Condicions d'edificació**

1. *Es conservarà l'edificació actual, permetent augmentar el sostre actual en un 10% com a màxim, mitjançant obres de millora que no desvirtuïn el caràcter de l'edifici ni dels espais enjardinats.*
2. *Queden prohibides les transformacions que suposin desaparició o merma dels arbre i vegetació, i en general, dels elements que constitueixen l'ambient d'interès especial.*
3. *Es permeten edificacions auxiliars a l'habitatge fins a un màxim de 5 m<sup>2</sup> de sostre, les quals compliran les demés condicions establertes a l'article 345.6 d'aquestes normes.*

### Zona de Possible Transformació d'Ús.- Clau 16

#### **Article 354.- Definició**

*Comprèn el sòl urbà actualment ocupat per instal·lacions industrials en el qual el Pla disposa la possible transformació per a usos residencials, establint a més les mesures necessàries per recuperar superfícies destinades a espais lliures i vials.*

*Es situa en tres àrees urbanes o subzones:*

- a) *L'àrea situada al centre de la població l'indant amb el carrer del Vapor i els carrers Ildefons Cerdà i ronda de les Tàpies: Subzona 1 (Clau 16.1).*
- b) *L'àrea situada al Sud de la població entre els carrers Rodolf Batlle i Ronda de la Roureda: Subzona 2 (Clau 16.2).*
- c) *L'àrea situada a l'Est de la població entre els carrers Ildefons Cerdà i Ronda dels Esports, a continuació del Call Fondo: Subzona 3 (Clau 16.3).*

#### **Article 355.- Règim urbanístic**

*1. Aquesta qualificació urbanística permet mantenir en servei els usos existents a l'actualitat sense deixar-los fora d'ordenació mentrestant no s'aprovin els corresponents plans especials de reforma interior. Fins aquest moment, el propietari o titular del dret d'ocupació de la finca en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General podrà:*

- a) *Efectuar obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les condicions de l'edificació i augmentar fins a un 30% el sostre actualment construït.*
- b) *Incrementar la potència de la maquinària, com a conseqüència del possible augment del sostre edificat i de la modernització pròpia de l'activitat.*
- c) *Desenvolupar l'activitat pròpia de les instal·lacions existents i destinar els locals, en el supòsit de trasllat de la indústria, a magatzem de productes.*

*2.- En el moment que es produeixi un canvi d'activitat industrial a les instal·lacions avui dia existents en les subzones clau 16.1 i 16.2, i que aquest canvi d'activitat suposi la inclusió del nou ús industrial dins la tercera (3<sup>a</sup>) categoria, per a la subzona clau 16.3, l'Ajuntament redactarà un Pla Especial de Reforma Interior en el qual es definiran els nous usos, condicions d'ordenació, d'edificació i gestió, amb l'única prohibició d'admetre l'ús industrial de 3<sup>a</sup> categoria i seguint les determinacions fixades per aquest Pla General en les diferents subzones. En els demés casos s'estarà al que disposa l'apartat anterior d'aquest article.*

### Subzona Clau 16.1

#### **Article 356.- Condicions d'ordenació.**

1. *L'edificabilitat bruta total no sobrepassarà de 0,9 m<sup>2</sup>-st/m<sup>2</sup>s*
2. *L'ús d'habitatge solament podrà donar-se en les plantes pis de l'edificació, però mai en la planta baixa que es reservarà a d'altres usos.*

#### **Article 357.- Condicions d'edificació**

1. *S'aplicarà el sistema d'ordenació segons alineacions de vial o aïllada*

2. L'alçada màxima de l'edificació serà de 10,50 metres, equivalents a planta baixa i dues plantes pis.
3. S'admetrà soterrani si el seu ús és d'aparcament. La superfície ocupada no podrà sobresortir de la projecció vertical de l'edifici.

**Article 358.- Condicions d'ús**

- 1.- El Pla Especial de Reforma Interior determinarà els usos admesos
- 2.- Es prohibeixen els usos següents : 6.2, 7 de categoria 3ª, 17, 18, 19, 20, 22 i 8.

**Article 359.- Condicions de gestió**

- 1.-El sistema d'actuació aplicable serà el de cooperació.
- 2.- En l'execució de les determinacions urbanístiques del Pla Especial, s'hauran de cedir gratuïtament terrenys per a ús de vials, aparcament i espais lliures en les extensions fixades pel propi Pla Especial. Les cessions per a espais lliures seran com a mínim de 0,18 m2s/m2 st edificable.



Ordenació vigent de l'àmbit de modificació de planejament

## 9. Proposta de modificació

### 9.1 Descripció de les propostes

Bàsicament la present modificació puntual proposa adaptar el planejament urbanístic a la singularitat de la finca de la casa Ripoll, modificant mínimament les condicions d'ordenació establertes per el Pla General d'Ordenació Urbana Municipal, sense que en cap cas, aquestes modificacions signifiquin adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica, o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, que en aquest cas es limitarà a un àmbit de sòl urbà consolidat, el qual mantindrà aquesta classificació.

El planejament vigent assenyala per a desenvolupament urbanístic d'aquesta finca dues qualificacions diferenciades: la zona de Verd Privat Protegit (clau 14) situada al costat de la casa Ripoll, i una zona de Possible Transformació d'Us (clau 16.1) situada al costat de llevant on es situa la fàbrica, avui en desús.

La línia que parteix ambdues qualificacions no queda ben definida en el planejament vigent, i aquesta modificació la defineix en funció d'incloure la paret mitgera actual, de forma que engloba la totalitat de la casa Ripoll dins de la zona Verd protegit – clau 14, entenent-ho així com la millor protecció d'aquesta construcció catalogada. També, i amb la voluntat d'emfatitzar aquesta protecció, les noves edificacions que s'hi podran construir tindran una menor alçada, de forma que la casa Ripoll sobresortirà dins del conjunt edilici.

**La proposta manté l'edificabilitat proposada** per el planejament vigent, i sense cap tipus d'ampliació. Pel que fa a la situada pel damunt del terreny natural, que es situa a l'entorn de la cota +48 d'acord amb els plànols topogràfics i queda aproximadament tres metres sobre la rasant del carrer Fortuny. Es en aquest extrem, que el PGOUM vigent en el seu article 357, ja admet per a aquesta zona el sistema d'ordenació de l'edificació aïllada, reconeixent que les construccions existents s'adeqüen a aquest criteri i estableixen les referències urbanístiques d'acord amb el nivell actual de les terres, i no del carrer Fortuny que en aquest cas comportaria excavacions desmesurades, les quals deixarien la casa Ripoll a un nivell superior. La proposta, mantenint el nivell actual, dona major amplitud i vistes sobre l'edifici Raspall.

És en aquesta consideració, de que el nivell actual del jardí tindrà la consideració de planta baixa, que es situa una planta soterrània que dona resposta a la necessitat d'aparcament demanada. Aquest aparcament tindrà el seu accés pràcticament al nivell del carrer Fortuny i en el punt on aquest carrer s'amplia per raó de la nova cessió per espai viari.

La proposta estima la situació de la nova edificació deslliurant-ne l'espai central que quedarà lliure privat, de forma que millora sensiblement el tractament de l'interior de l'illa, ara tancat per el cobert i la fàbrica edificats a mitgera i que seran enderrocats.

Un darrer tema que defineix la proposta, serà la reubicació de l'espai lliure a cedir – 0,18 m<sup>2</sup> sòl / m<sup>2</sup> st – (previst a la clau 16.1 actual) que d'acord amb voluntat municipal s'ubicarà davant les escoles del Sagrat Cor, incrementant-se d'aquesta forma aquest espai públic i facilitant-se la seva utilització.

Per donar resposta a aquesta proposta, i com instrument per garantir el desenvolupament, la situació i cessió dels espais lliures i vials, i la cessió d'aprofitament previst, la modificació crea un nou polígon d'actuació urbanística que qualifica amb una nova qualificació - Zona 16.1.a Transformació d'ús casa Ripoll l'àmbit d'aprofitament privat.

La Modificació puntual, mantindrà les condicions d'edificació de la zona Verd Protegit - clau 14 (articles 347, 348, 349 i 350 de la vigent normativa del PGOU, els quals no es veuen afectats per aquesta modificació puntual) i establirà les condicions d'edificació de la zona de nova creació Zona de Transformació d'ús, casa Ripoll.- clau 16.1.a., als efectes de fixar la volumetria de les noves edificacions, l'edificabilitat, assenyalar els nivells d'ubicació de la planta baixa, i els usos admesos entre altres.



Proposta d'ordenació de l'àmbit de modificació de planejament

## 9.2 Modificacions a l'articulat: normativa actual i proposta de modificació

Les propostes de modificació assenyalades comporten de la modificació de la normativa general en els aspectes següents:

- Modificar l'article 355 del Capítol vuitè 'Zona de possible transformació d'ús Clau 16', als efectes de clarificar que en el cas de la subzona 16.1a no és preceptiu la tramitació d'un pla especial, ja que la nova regulació permet definir una ordenació detallada.
- Afegir al Capítol vuitè 'Zona de possible transformació d'ús Clau 16', el nou article 359bis 'Condicions d'ordenació edificació i ús específiques de la subzona 'Transformació d'ús, casa Ripoll.- clau 16.1a', als efectes de definir les condicions de transformació d'ús de la subzona.
- Afegir al Capítol onzè 'Unitats d'actuació', el nou article 380 per tal de definir el nou polígon d'actuació urbanística (PAU 10), "Casa Salvador Ripoll", que serà la figura de gestió pel desenvolupament de la zona 16.1a i on queden definides les condicions de construcció, cessió i gestió.

A continuació s'exposen els canvis proposats en doble columna, amb el text vigent a la columna esquerra i el proposat a la dreta, amb els afegits ressaltats en color verd i els paràgrafs eliminats tnxats.

### CAPÍTOL VUITÉ ZONA DE POSSIBLE TRANSFORMACIÓ D'ÚS (Clau 16)

Text vigent	Proposta de Modificació
<p>.....</p> <p><b>Article 355.- Règim urbanístic</b></p> <p>1. Aquesta qualificació urbanística permet mantenir en servei els usos existents a l'actualitat sense deixar-los fora d'ordenació mentrestant no s'aprovin els corresponents plans especials de reforma interior. Fins aquest moment, el propietari o titular del dret d'ocupació de la finca en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General podrà:</p> <p>a) Efectuar obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les condicions de l'edificació i augmentar fins a un 30% el sostre actualment construït.</p> <p>b) Incrementar la potència de la maquinària, com a conseqüència</p>	<p>.....</p> <p><b>Article 355.- Règim urbanístic</b></p> <p>1. Aquesta qualificació urbanística permet mantenir en servei els usos existents a l'actualitat sense deixar-los fora d'ordenació mentrestant no s'aprovin els corresponents plans especials de reforma interior. Fins aquest moment, el propietari o titular del dret d'ocupació de la finca en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General podrà:</p> <p>a) Efectuar obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les condicions de l'edificació i augmentar fins a un 30% el sostre actualment construït.</p> <p>b) Incrementar la potència de la maquinària, com a conseqüència</p>

<p>del possible augment del sostre edificat i de la modernització pròpia de l'activitat.</p> <p>c)Desenvolupar l'activitat pròpia de les instal·lacions existents i destinar els locals, en el supòsit de trasllat de la indústria, a magatzem de productes.</p> <p>2-. En el moment que es produeixi un canvi d'activitat industrial a les instal·lacions avui dia existents en les subzones clau 16.1 i 16.2, i que aquest canvi d'activitat suposi la inclusió del nou ús industrial dins la tercera (3ª )categoria, per a la subzona clau 16.3, l' Ajuntament redactarà un Pla Especial de Reforma Interior en el qual es definiran els nous usos, condicions d'ordenació, d'edificació i gestió, amb l'única prohibició d'admetre l'ús industrial de 3ª categoria i seguint les determinacions fixades per aquest Pla General en les diferents subzones. En els demés casos s'estarà al que disposa l'apartat anterior d'aquest article.</p>	<p>del possible augment del sostre edificat i de la modernització pròpia de l'activitat.</p> <p>c)Desenvolupar l'activitat pròpia de les instal·lacions existents i destinar els locals, en el supòsit de trasllat de la indústria, a magatzem de productes.</p> <p>2-. En el moment que es produeixi un canvi d'activitat industrial a les instal·lacions avui dia existents en les subzones clau 16.1 i 16.2, i que aquest canvi d'activitat suposi la inclusió del nou ús industrial dins la tercera (3ª )categoria, per a la subzona clau 16.3, l' Ajuntament redactarà un Pla Especial de Reforma Interior en el qual es definiran els nous usos, condicions d'ordenació, d'edificació i gestió, amb l'única prohibició d'admetre l'ús industrial de 3ª categoria i seguint les determinacions fixades per aquest Pla General en les diferents subzones. En els demés casos s'estarà al que disposa l'apartat anterior d'aquest article.</p> <p>S'exclou específicament de l'àmbit del Pla Especial de Reforma interior, l'àrea situada entre els carrers Hospital i Fortuny a l'entorn de la 'casa Ripoll', qualificada de subzona 16.1a, que quedarà regulada específicament per l'article 359bis, i la seva transformació serà segons l'ordenació detallada en el Polígon d'actuació urbanística (PAU 10), "Casa Salvador Ripoll" definit per l'article 380 d'aquestes Normes.</p>
<p>Proposta de redactat els nous articles:</p>	<p><b>Art. 359bis 'Condicions d'ordenació edificació i ús específiques de la subzona 'Transformació d'ús, casa Ripoll clau 16.1a'</b></p> <p>a. Ordenació:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificabilitat màxima: 1.350,84 m<sup>2</sup> (Sostre sobre rasant)</li> <li>- Edificació (sobre rasant) segons alineacions de vial o aïllada ajustada dins en els gàlils d'edificació marcats als plànols d'ordenació.</li> <li>- L'espai lliure dins la parcel·la només serà edificable en planta soterrani.</li> </ul> <p>b. Condicions d'edificació</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alçada màxima de l'edificació: 10,50 metres</li> <li>- Nombre màxim de plantes: Planta baixa i dues plantes pis d'acord amb els gàlils (en secció) d'edificació dels plànols d'ordenació.</li> </ul> <p>c. Condicions d'ús</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar admès en planta baixa i planta pis.</li> <li>- Aparcament en planta baixa i soterrani. En soterrani s'admet l'ocupació de la parcel·la sempre que la superfície quedi enjardinada</li> </ul> <p>d.- Condicions de gestió</p> <p>Per a la transformació d'aquest sòl, serà de referència el Polígon d'Actuació Urbanística núm. 10 "Casa Salvador Ripoll" (article 380 de les NNUU)</p>
	<p><b>Art. 380 Polígon d'actuació urbanística (PAU 10), "Casa Salvador Ripoll"</b></p> <p>1. Definició</p> <p>Compren part de la finca de Can Ripoll ubicada al centre històric de Centelles, entre els carrers Fortuny, Vapor i Hospital.</p> <p>2. Condicions generals d'ordenació</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) S'aplica la regulació corresponent a la subzona 16.1a</li> <li>b) Índex d'edificabilitat brut: 0,7375 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sol</li> <li>c) Sostre màxim edificable: 1.350,84 m<sup>2</sup></li> <li>d) Nombre màxim d'habitatges: 10 habitatges</li> </ul> <p>3. Condicions d'edificació</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les alineacions de l'edificació venen marcades al corresponent plànol d'ordenació de l'edificació</li> <li>b) S'admet soterrani si el seu ús és d'aparcament.</li> </ul> <p>4. Condicions d'ús</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Segons usos establerts a la subzona d'ordenació 16.1a</li> <li>b) Reserva d'una plaça de garatge per a cada habitatge</li> </ul> <p>5. Condicions de gestió.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació.</li> </ul>

La fitxa normativa del PAU següent, serà el document de referència alhora del desenvolupament del polígon.

**Fitxa del polígon d'actuació urbanística 'Casa Salvador Ripoll'**

**PAU ' Casa Salvador Ripoll'**

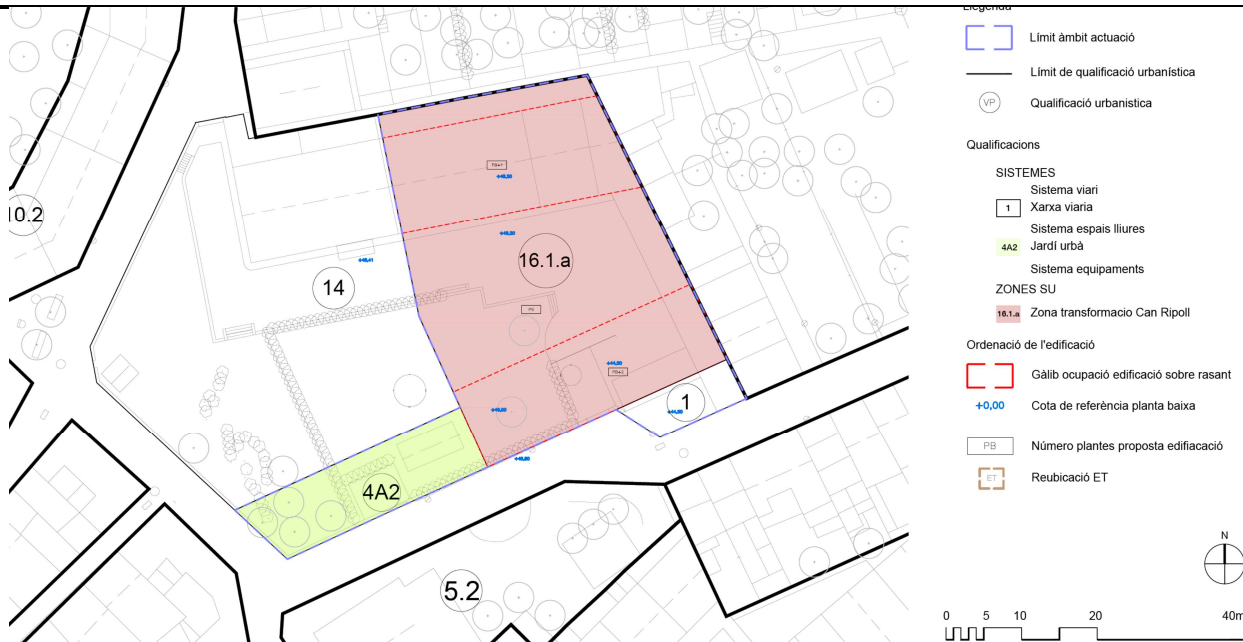
**Àmbit**

Superfície àmbit (m²) 1.831,64 m²

**Objectiu**

L'àmbit es delimita amb l'objectiu de poder disposar d'una zona verda de forma paral·lela al carrer Fortuny, just al davant de les escoles, i poder inserir la nova edificació prevista en la zona de transformació d'ús, en el context del casc antic, donant prioritat a l'alineació del jardí de la casa Ripoll. Aquest criteri, suposa recular l'edificació amb façana al carrer Fortuny i qualificar de sistema viari aquesta part de la finca limítrof amb el carrer que permet millorarà sensiblement la corba que fa el carrer en aquest punt.

**Plànol d'ordenació**



**Condicions d'ordenació, edificació i ús**

**Distribució del sòl**

Sòl públic		Superfície m² sòl	%
1	Sistema general viari	82,72 m²	4,52%
4.2	Espais lliures i zones verdes	270,45 m²	14,77%
Total sòl públic		353,17 m²	19,28%
Sòl privat			
16.1a	Transformació Casa S. Ripoll	1.478,47 m²	80,72%
Total privat		1.478,47 m²	80,72%

**Edificabilitat i nombre d'habitatges**

Sostre (sobre rasant)	1.350,84 m²
Edificabilitat bruta polígon m²st/m²sol	0,7375 m²st/m²sol
Nombre màxim habitatges	10 hab.

**Cessions d'aprofitament**

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, de conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

**Condicions de gestió i execució**

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació.
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà assumir els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen. Forma part de les despeses, el desplaçament del CT existent. El nou CT es situarà dins la clau 16.1a, amb accés des de la via pública i/o espais lliures. En els plànols d'ordenació queda grafiada tot i que de manera no vinculant.

### 9.3 Modificacions a la documentació gràfica

La Modificació de planejament, suposa la modificació del plànol de zonificació vigent. En el conjunt de plànols que defineixen aquest expedient es detallen les seves prescripcions.



Proposta d'ordenació de l'àmbit del PAU "Casa Salvador Ripoll"

La definició dels paràmetres de la nova subzona Transformació Casa Ripoll Clau 16.1a suposa la incorporació d'un nou plànol d'ordenació de l'edificació en aquest àmbit.



Proposta d'ordenació de l'edificació de la clau 16.1a del PAU "Casa Salvador Ripoll"

### 9.4 Justificació i comparatiu dels paràmetres de la modificació

El planejament vigent contempla en cadascuna de les dues zones contemplades en aquesta modificació puntual del PGOUM, el següents paràmetres:

QUADRE DADES PLANEJAMENT VIGENT	Total	%
<b>Distribució del sòl</b>	3.515,52 m <sup>2</sup>	100,00%
Zona verd protegit Clau 14	2.014,59 m <sup>2</sup>	57,31%
Zona transformació d'ús Clau 16.1	1.500,93 m <sup>2</sup>	42,69%
Cessions sòl obligatòries clau 16.1 (PEU)		
Espais lliures 0,18 sup. sòl	270,17	7,68%
Vials		
<b>Edificabilitat i aprofitament previst</b>		
Zona Clau 14: Existent (cadastral) + 10%	758,51 m <sup>2</sup>	
Zona Clau 16.1: Coeficient 0,9	1.350,84 m <sup>2</sup>	
Cessió aprofitament mig (SUNC)	10% aprofit. Zona 16.1	

D'acord amb la proposta de modificació puntual del PGOUM, cadascuna de les zones incloses, respon als següents paràmetres:

QUADRE DADES PROPOSTA MODIFICACIÓ	Total	%
<b>Distribució del sòl</b>	3.515,52 m <sup>2</sup>	
Superfície sòl públic	328,48 m <sup>2</sup>	9,34%
Espais lliures (0,18 Zona 16.1)	245,76 m <sup>2</sup>	6,99%
Vials	82,72 m <sup>2</sup>	2,35%
Superfície sòl privat	3.187,04 m <sup>2</sup>	90,66%
Zona verd protegit Clau 14	1.708,57 m <sup>2</sup>	48,60%
Zona transformació d'ús. 16.1a	1.478,47 m <sup>2</sup>	42,06%
<b>Edificabilitat i aprofitament previst</b>		
Zona 14: Existent (cadastral) +10%	758,51 m <sup>2</sup>	
Zona 16.1 (0,9 m2s/m2s)	1.350,84 m <sup>2</sup>	
<b>Cessió aprofitament mig (SUNC)</b>	10% aprofit. (PAU 10)	

La proposta de modificació manté la mateixa superfície d'espais lliures, i edificabilitat prevista pel planejament vigent.

QUADRE COMPARATIU MODIFICACIÓ	PLANEJAMENT VIGENT		MODIFICACIÓ PROPOSADA		
	Total	%	Total	%	
<b>Distribució del sòl</b>					
Superfície sòl públic	270,17 m <sup>2</sup>		353,17 m <sup>2</sup>	10,05%	
Espais lliures (0,18 Zona 16.1)	270,17 m <sup>2</sup>	7,68%	270,45 m <sup>2</sup>	7,69%	
Vials			82,72 m <sup>2</sup>	2,35%	
Superfície sòl privat	3.515,52 m <sup>2</sup>	100,00%	3.162,35 m <sup>2</sup>	89,95%	
Zona verd protegit Clau 14	2.014,59 m <sup>2</sup>	57,31%	Zona 14	1.683,88 m <sup>2</sup>	47,90%
Zona transformació d'ús. 16.1	1.500,93 m <sup>2</sup>	42,69%	Zona 16.1a	1.478,47 m <sup>2</sup>	42,06%
<b>Sostre edificable total</b>					
Zona 14: Existent (cadastral) +10%	758,51 m <sup>2</sup>		Zona 14	758,51 m <sup>2</sup>	
Zona 16.1 (0,9 m2s/m2s)	1.350,84 m <sup>2</sup>		Zona 16.1a	1.350,84 m <sup>2</sup>	
	2.109,34 m <sup>2</sup>			2.109,34 m <sup>2</sup>	
<b>Cessió d'A.M. (SUNC)</b>	10% Zona 16.1		Zona 16.1a	10% Zona PAU 10	

## 9.5 Visuals de la proposta

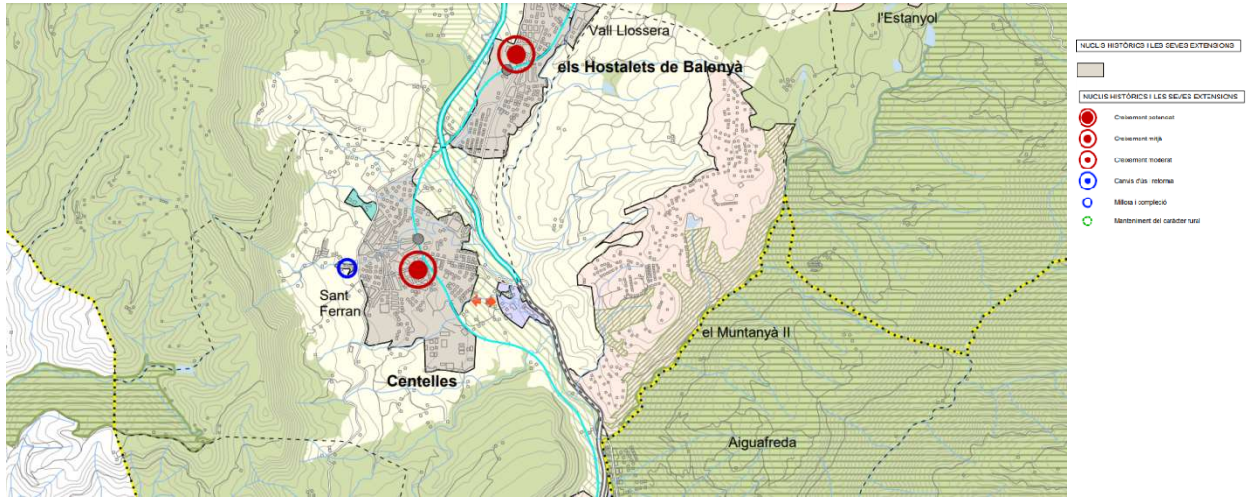
A nivell orientatiu s'incorporen visualitzacions de la nova ordenació amb una possible proposta d'edificació (no vinculant).



Visualitzacions de l'àmbit en una situació edificada orientativa

### 9.6 Coherència amb el pla territorial de les Comarques Centrals

La present modificació s'ajusta i respecta les determinacions del Pla Territorial parcial de les comarques centrals, aprovat pel Govern de Catalunya en data 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC núm. 5241 en data 22 d'octubre de 2008, en tant que no s'augmenta el conjunt del sòl urbà ni urbanitzable, ni té cap incidència sobre les seves determinacions.



PTPCC. Sistema d'assentaments: tipologia de teixits i estratègies de desenvolupament definits per Centelles.

## Document II. NORMATIVA

### CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 1. Marc legal

La present modificació es redacta en virtut del que determina el Pla General d'Ordenació Urbana de Centelles i el Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. L'articulat de la modificació pren com a referència les normes urbanístiques vigents en tot allò que no s'especifica i per tant, serà d'aplicació exclusivament en allò que es modifica.

#### Article 2.- Àmbit de la modificació puntual

L'àmbit objecte d'aquesta modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal de Centelles, àmbit de *l'entorn de la casa Ripoll*, es limita exclusivament a la finca descrita, ubicada al carrer Hospital, 30 de la població de Centelles, definit en els plànols d'ordenació i que respon a la cadastral número 5479017DG3257N0001DO.

#### Article 3.- Documentació.

Aquesta modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal, i d'acord amb allò previst a l'article 59 del TRLUC, s'estructura en els següents documents:

Document 1: Memòria descriptiva i justificativa

Document 2: Normes urbanístiques

Document 3: Plànols d'informació i ordenació urbanística

#### Article 4.- Executivitat del document

L'executivitat d'aquest document quedarà fixada en el dia següent de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord de la seva aprovació definitiva, i la seva vigència serà indefinida, sens perjudici que puguin formular-se modificacions o revisions del mateix, si les circumstàncies ho aconsellen, o fins que se'n faci la revisió.

#### Article 5.- Marc de referència

Aquest document modifica puntualment el vigent Pla General d'Ordenació Urbana Municipal de Centelles (PGOUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 4 de maig de 1983 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el dia 28 d'octubre de 1983.

També serà referència d'aquest document el Pla Especial de Protecció del Centre Històric, aprovat definitivament el 5 d'abril de 1995. En referència a aquest document, la protecció de l'edifici de can Ripoll queda referenciat a la fitxa 12/1, i el jardí de l'entorn a la fitxa 110/1.

Per tant en tot allò que no es defineixi en aquest document de modificació, serà d'aplicació la normativa d'aquests documents marcs de referència urbanística.

#### Article 6.- Modificació de de l'article 355 de la normativa del PGOU

Es modifica l'apartat 2 de l'article 355 de les normes urbanístiques del PGOU, que resta redactat de la manera següent:

2-. En el moment que es produeixi un canvi d'activitat industrial a les instal·lacions avui dia existents en les subzones clau 16.1 i 16.2, i que aquest canvi d'activitat suposi la inclusió del nou ús industrial dins la tercera (3ª) categoria, per a la subzona clau 16.3, l'Ajuntament redactarà un Pla Especial de Reforma Interior en el qual es definiran els nous usos, condicions d'ordenació, d'edificació i gestió, amb l'única prohibició d'admetre l'ús industrial de 3ª categoria i seguint les determinacions fixades per aquest Pla General en les diferents subzones. En els demés casos s'estarà al que disposa l'apartat anterior d'aquest article. S'exclou específicament de l'àmbit del Pla Especial de Reforma interior, l'àrea situada entre els carrers Hospital i Fortuny a l'entorn de la 'casa Ripoll', qualificada de subzona 16.1a, que quedarà regulada específicament per l'article 359bis, i la seva transformació serà segons l'ordenació detallada en el Polígon d'actuació urbanística (PAU 10), "Casa Salvador Ripoll" definit per l'article 380 d'aquestes Normes.

**Article 7.- Nou article 359bis 'Condicions d'ordenació edificació i ús específiques de la subzona de Transformació d'ús, casa Ripoll clau 16.1a'**

S'afegeix l'article 359bis que té per objecte regular les condicions d'ordenació, edificació i ús de la subzona 'Transformació d'ús, casa Ripoll clau 16.1a' que queda redactat de la manera següent:

Art. 359bis 'Condicions d'ordenació edificació i ús específiques de la subzona 'Transformació d'ús, casa Ripoll clau 16.1a'

a. Ordenació:

- Edificabilitat màxima: 1.350,84 m2 (Sostre sobre rasant)
- Edificació (sobre rasant) segons alineacions de vial o aïllada ajustada dins en els gàlibs d'edificació marcats als plànols d'ordenació.
- L'espai lliure dins la parcel·la només serà edificable en planta soterrani.

b. Condicions d'edificació

- Alçada màxima de l'edificació: 10,50 metres
- Nombre màxim de plantes: Planta baixa i dues plantes pis d'acord amb els gàlibs (en secció) d'edificació dels plànols d'ordenació.

c. Condicions d'ús

- Habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar admès en planta baixa i planta pis.
- Aparcament en planta baixa i soterrani. En soterrani s'admet l'ocupació de la parcel·la sempre que la superfície quedi enjardinada

d.- Condicions de gestió

Per a la transformació d'aquest sòl, serà de referència el Polígon d'Actuació Urbanística núm. 10 "Casa Salvador Ripoll" (article 380 de les NNUU)

**Article 8.- Nou article 380 Polígon d'actuació urbanística (PAU 10), "Casa Salvador Ripoll"**

S'afegeix l'article 380 per tal de definir el nou polígon d'actuació urbanística (PAU 10), "Casa Salvador Ripoll", que queda redactat de la manera següent:

Art. 380 Polígon d'actuació urbanística (PAU 10), "Casa Salvador Ripoll"

1. Definició

Compren part de la finca de Can Ripoll ubicada al centre històric de Centelles, entre els carrers Fortuny, Vapor i Hospital.

2. Condicions generals d'ordenació

- a) S'aplica la regulació corresponent a la subzona 16.1a
- b) Índex d'edificabilitat brut: 0,7375 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sol
- c) Sostre màxim edificable: 1.350,84 m<sup>2</sup>
- d) Nombre màxim d'habitatges: 10 habitatges

3. Condicions d'edificació

- a) Les alineacions de l'edificació venen marcades al corresponent plànol d'ordenació de l'edificació
- b) S'admet soterrani si el seu ús és d'aparcament.

4. Condicions d'ús

- a) Segons usos establerts a la subzona d'ordenació 16.1a
- b) Reserva d'una plaça de garatge per a cada habitatge

5. Condicions de gestió.

- a) Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

## Document III. PLÀNOLS


### Plànols

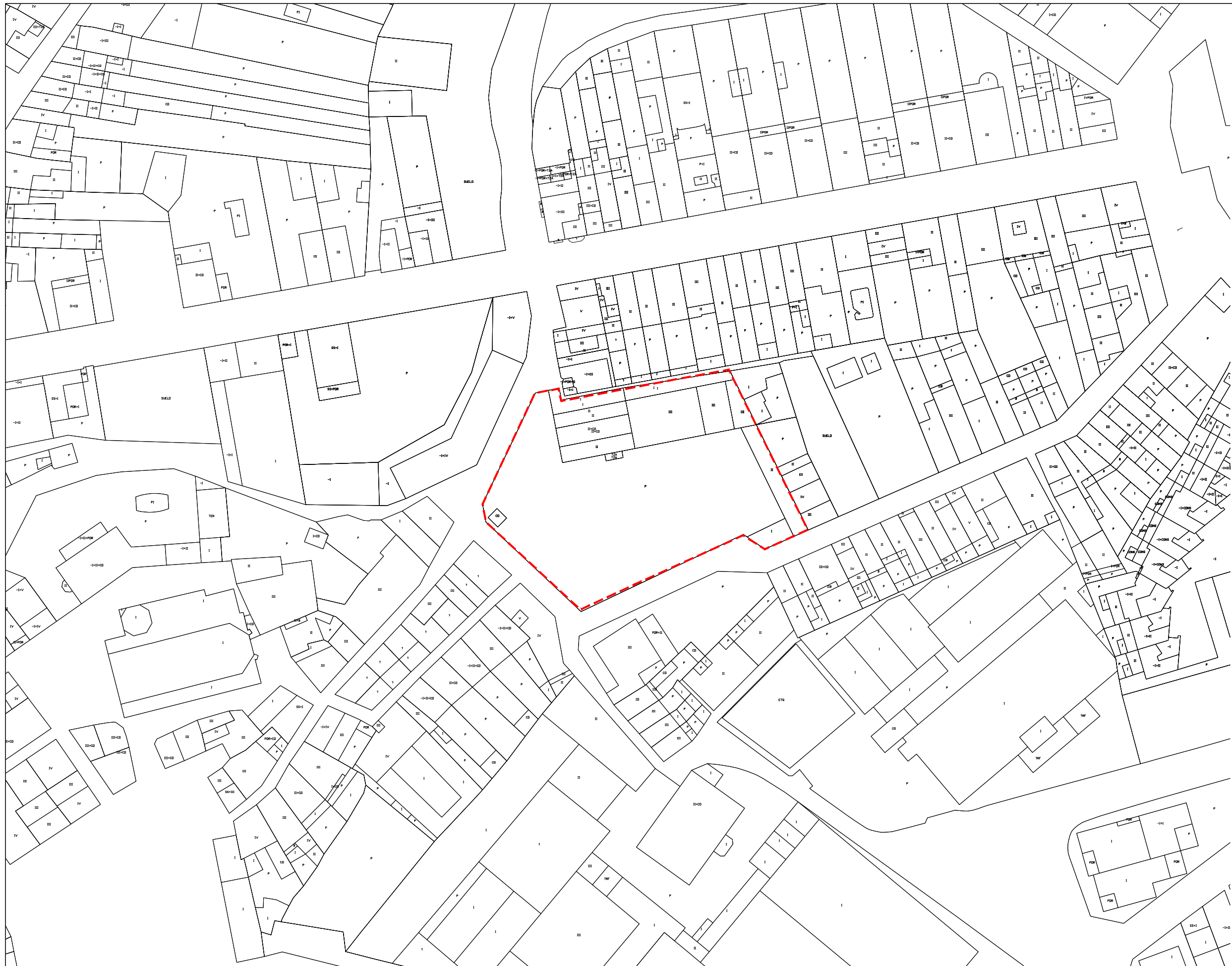
#### Índex de plànols

Núm.	Plànol	Escala
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ		
i.1	Situació i emplaçament	1-1.000
i.2	Ortofotoplànol	1-1.000
i.3	Estructura de la propietat	1-1.000
i.4.1	Planejament vigent	1-1.000
i.4.2	Planejament vigent. Base MUC sobre base cartogràfica	1-1.000
i.4.3	Detall planejament vigent. Base topogràfic de la finca	1-300
i.4.4	Seccions de l'estat actual	1-200
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ		
o.1	Proposta modificació de planejament. Base MUC sobre base cartogràfica	1-1.000
o.2	Zonificació detallada de l'àmbit	1-300
o.3	Ordenació de l'edificació Clau 16.1.a. Planta	1-300
o.4	Ordenació de l'edificació Clau 16.1.a. Seccions	1-200





 Serveis d'enginyeria, S.L. Rbla. J. Tarradellas, 12 (baixos) 08500 Vic (BCN) T. 93 883 28 65 egavic@egavic.net www.egavic.net	TITOL DEL PROJECTE: <b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL. CENTELLES</b> ÀMBIT ENTORN DE CAN RIPOLL		ARQUITECTE: CARLES CLAPAROLS LLACH NÚM. DE COL·LEGIAT 54951		PETICIONARI: ALBERT RIPOLL GELIS		ORTOFOTOPLÀNOL Base ICGC 0.25m		<b>i2</b>
	MUNICIPI: CENTELLES COMARCA: OSONA	PROVINCIA: BARCELONA	REF: 202315	DATA: JULIOL 2024	ESCALA: 1/1000				



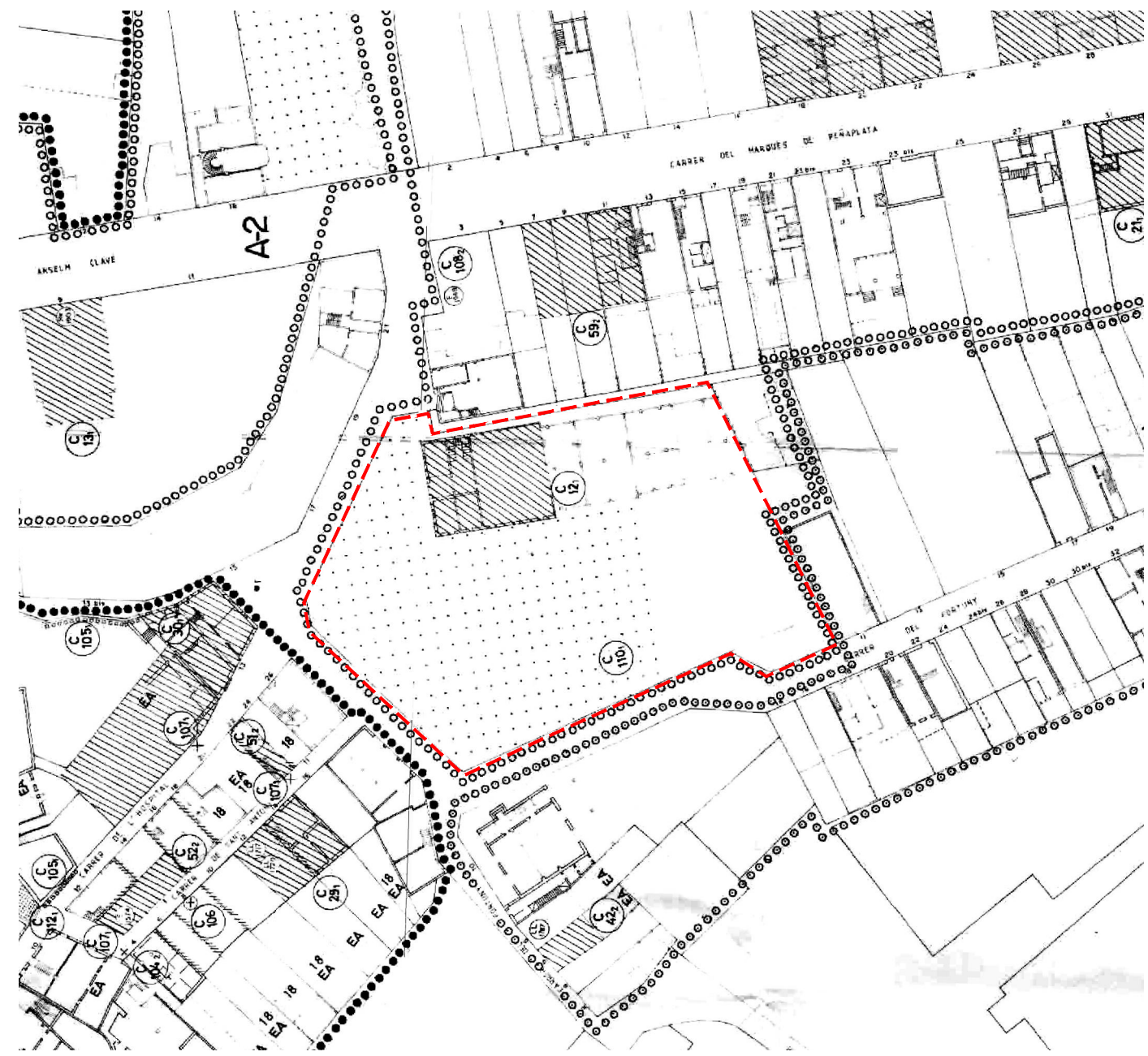
- Legenda**
- Límit àmbit actuació
  - Límit parcel·la cadastral
  - Límit construcció
  - II Número plantes sobre rasant

**Can Ripoll**

Ref. cadastral 5479017DG3257N0001DO  
 Superfície sòl 3.539 m<sup>2</sup>  
 Sup. construïda 2.277 m<sup>2</sup>  
 Croquis parcel·la



 Serveis d'enginyeria, S.L. Rbla. J. Tarradellas, 12 (baixos) 08500 Vic (BCN) T. 93 883 28 65 egavic@egavic.net www.egavic.net	<b>TITOL DEL PROJECTE:</b> <b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ</b> <b>URBANA MUNICIPAL. CENTELLES</b>  <b>ÀMBIT ENTORN DE CAN RIPOLL</b>		<b>ARQUITECTE:</b> CARLES CLAPAROLS LLACH NÚM. DE COL·LEGIAT 54951		<b>PETICIONARI:</b> ALBERT RIPOLL GELIS		<b>ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT</b> Situació Cadastral		i3
	MUNICIPI: CENTELLES COMARCA: OSONA      PROVINCIA: BARCELONA						REF: 202315      DATA: JULIOL 2024      ESCALA: 1/1000		



**ZONIFICACIÓ EN SOL URBÀ**

**ZONA CENTRE CIUTAT**

- 10.1 SUBZONA D'EDIFICIS REPETIBLES
- 10.2 SUBZONA DE MANTENIMENT DE L'ESTRUCTURA EDIFICATORIA

**ZONA D'EXEMPLE TRADICIONAL**

- 11.1 INTENSITAT 1
- 11.2 INTENSITAT 2

**ZONA D'EXTENSIÓ URBANA**

- 12.1 SUBZONA DE CASES EN FILERA
- 12.2a SUBZONA D'EXTENSIÓ URBANA EN ORDENACIÓ OBERTA
- 12.2b SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL
- 12.2c SEGONS EDIFICACIÓ AILLADA TIPUS b

**ZONA DE VIVENDA UNIFAMILIAR AILLADA**

- 13.1 INTENSITAT 1
- 13.2 INTENSITAT 2
- 13.3 INTENSITAT 3
- 14 ZONA DE VERD PRIVAT PROTEGIT
- 15 ZONA D'INDÚSTRIA URBANA
- 16 ZONA DE POSSIBLE TRANSFORMACIÓ D'US (16.1, 16.2, 16.3)
- 17 ZONA D'ORDENACIÓ PER ESTUDI DE DETALL
- 18 ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ PER PLA ESPECIAL

**LLEGGENDA**

- Àmbit de la modificació
- VP Qualificació urbanística NNSS
- Límit de qualificació urbanística

**PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC DE CENTELLES I ELEMENTS D'INTERÉS DEL TERME MUNICIPAL**

INDICADOR: Casa Ripoll (1), Carrer Hospital, 177

INDICADOR: Casa Ripoll, protecció Grau 1, 174

Valors: 1a. Sin capítol normalment plans (nivell o modificació amb plantacions vegetals, que hauran d'atendre per més detallat o que per la seva integració a la morfologia urbana, s'afegiran a definir el grau protecció o corresponde l'interès de la ciutat).

Es consideraran d'interès per aquestes raons:

1) Superfície; 2) Alçada o volum a la façana del carrer o espai públic; 3) Materials i tonos del seu pla útil; 4) Plantacions vegetals; 5) Si en pertoca, elements constructius relacionats estructuralment amb el jardí.

**GRUPS ARQUITÈCTONICS AMB PROTECCIÓ GRAU 1**

CONJUNT HISTÒRIC URBANÍSTIC DEL GRUPO SUBCONJUNT DEL CARRER SANTS 2

CONJUNT HISTÒRIC URBANÍSTIC DEL C. SANTS SUBCONJUNT 1

CONJUNT URBANÍSTIC DEL CARRER CALDERA

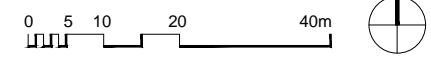
CONJUNT URBANÍSTIC DEL CARRER SANTS

CONJUNT ARQUITÈCTONIC 1 DEL CARRER SANTS

**N-2 PLÀNOL NORMATIU · EL MEDI URBÀ**

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC DE CENTELLES



**egavic**  
 Serveis d'enginyeria, S.L.  
 Rbla. J. Tarradellas, 12 (baixos)  
 08500 Vic (BCN)  
 T. 93 883 28 65  
 egavic@egavic.net  
 www.egavic.net

TITOL DEL PROJECTE:  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL. CENTELLES**

ÀMBIT ENTORN DE CAN RIPOLL

ARQUITECTE:  
**CARLES CLAPAROLS LLACH**  
 NÚM. DE COL·LEGIAT 54951

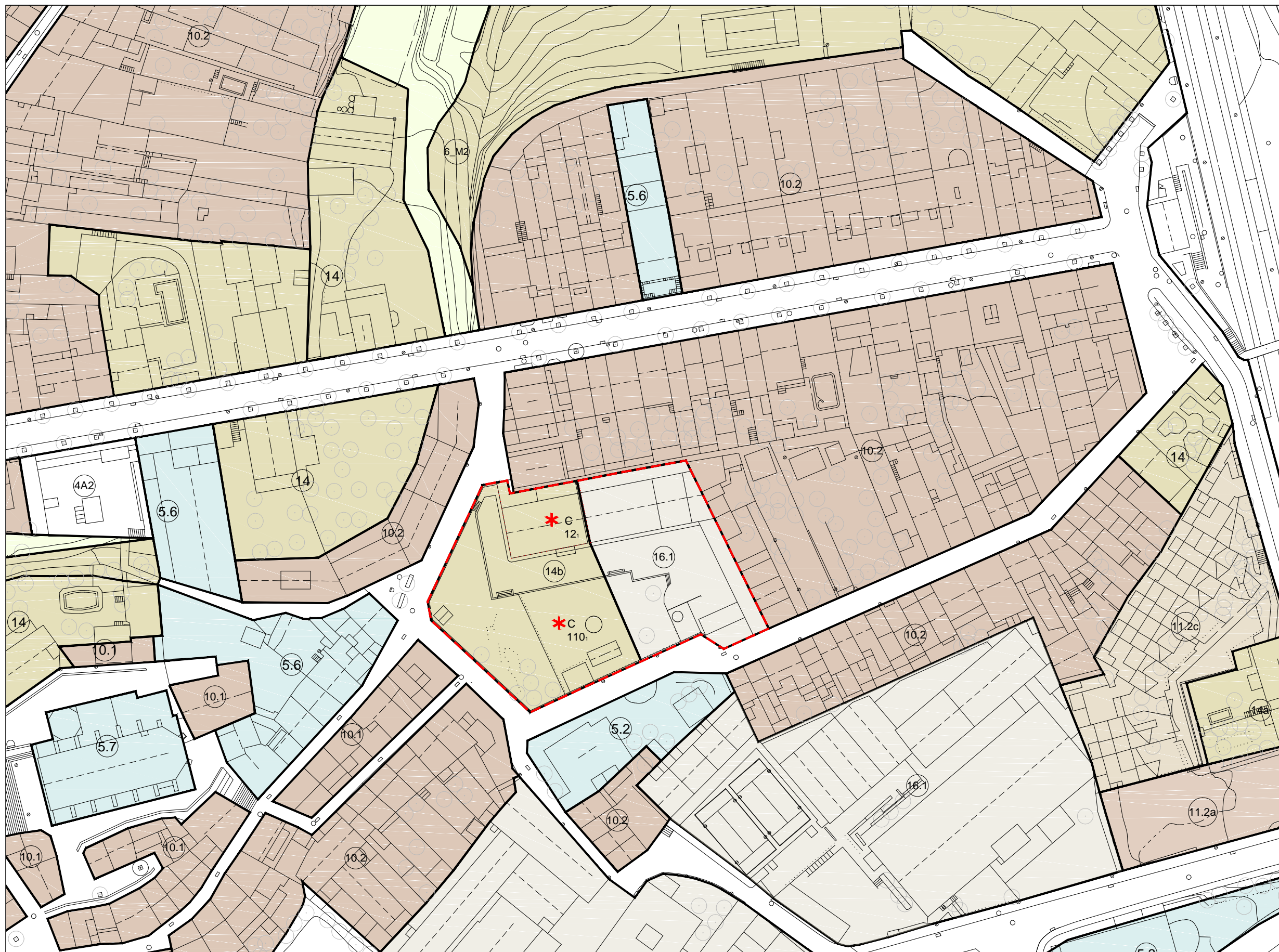
MUNICIPI: CENTELLES  
 COMARCA: OSONA  
 PROVINCIA: BARCELONA

PETICIONARI:  
**ALBERT RIPOLL GELIS**

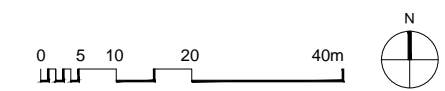
PLANEJAMENT VIGENT


REF: 202315 DATA: JULIOL 2024 ESCALA: 1/1000

**i4.1**



- Legenda**
- Límit àmbit actuació
  - Límit de qualificació urbanística
  - VP Qualificació urbanística PGOU
- Qualificacions**
- SISTEMES**
- Sistema viari
  - Xarxa viària
  - Sistema espais lliures
  - Jardí urbà
  - Sistema equipaments**
  - 5.2 Educatiu
  - 5.6 Recreatiu
  - 5.7 Religios
  - 6 De protecció de sistemes generals
- ZONES SU**
- Zona centre ciutat
  - 10.1 Subzona edificis repetibles
  - 10.2 Subzona manteniment estructura edificatòria
  - Zona d'exemple tradicional
  - 11.2 Intensitat 2
  - Zona vivenda unifamiliar aïllada
  - 14 Zona verd privat protegit
  - 16 Zona possible transformació d'ús
- Proteccions**
- \* Element del PEP Centre Històric de Centelles



 Serveis d'enginyeria, S.L. Rbla. J. Tarradellas, 12 (baixos) 08500 Vic (BCN) T. 93 883 28 65 egavic@egavic.net www.egavic.net	<b>TITOL DEL PROJECTE:</b> MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL. CENTELLES ÀMBIT ENTORN DE CAN RIPOLL	<b>ARQUITECTE:</b> CARLES CLAPAROLS LLACH NÚM. DE COL·LEGIAT 54951	<b>PETICIONARI:</b> ALBERT RIPOLL GELIS	<b>PLANEJAMENT VIGENT</b> Adaptació planejament sobre base digital <span style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">i.4.2</span>
	<b>MUNICIPI:</b> CENTELLES <b>COMARCA:</b> OSONA <b>PROVINCIA:</b> BARCELONA	<b>REF:</b> 202315 <b>DATA:</b> JULIOL 2024 <b>ESCALA:</b> 1/1000		



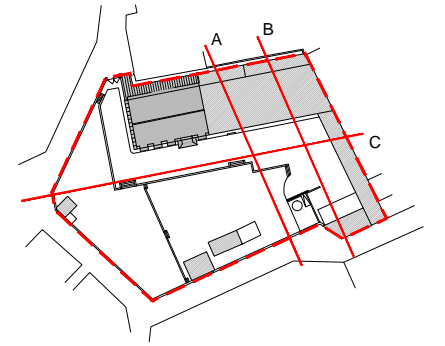
- Legenda**
- Límit de qualificació urbanística
  - ⊙ VP Qualificació urbanística PGOU
- Qualificacions**
- ZONES SU**
- 14b Zona vivenda unifamiliar aïllada
  - 16.1 Zona verd privat protegit
  - 16.1 Zona possible transformació d'ús
- Proteccions**
- \* Element del PEP Centre Històric de Centelles
- Legenda plànol topogràfic i preexistències**
- + 47.99 Cota existent planta baixa
  - ▨ Edificació existent
  - PB Número plantes edificis existents
  - ⊙ Arbre
  - Mur
  - ☀ Enllumenat vial. Farola

**QUADRE DADDES PLANEJAMENT VIGENT**

	Total	%
<b>Ambit de modificació PGOU</b>	3.515,52 m <sup>2</sup>	100%
<b>Distribució del sòl</b>	3.515,52 m <sup>2</sup>	100,00%
Zona verd protegit Clau 14	2.014,59 m <sup>2</sup>	57,31%
Zona transformació d'ús Clau 16.1	1.500,93 m <sup>2</sup>	42,69%
Cessions sòl obligatòries clau 16.1 (PEU)		
Espais lliures 0,18 sup. sòl	270,17	7,68%
Vials		
<b>Edificabilitat i aprofitament previst</b>		
Zona Clau 14: Existent (cadastral) + 10%	758,51 m <sup>2</sup>	
Zona Clau 16.1: Coeficient 0,9	1.350,84 m <sup>2</sup>	
Cessió aprofitament mig (SUNC)	10% aprofit. Zona 16.1	

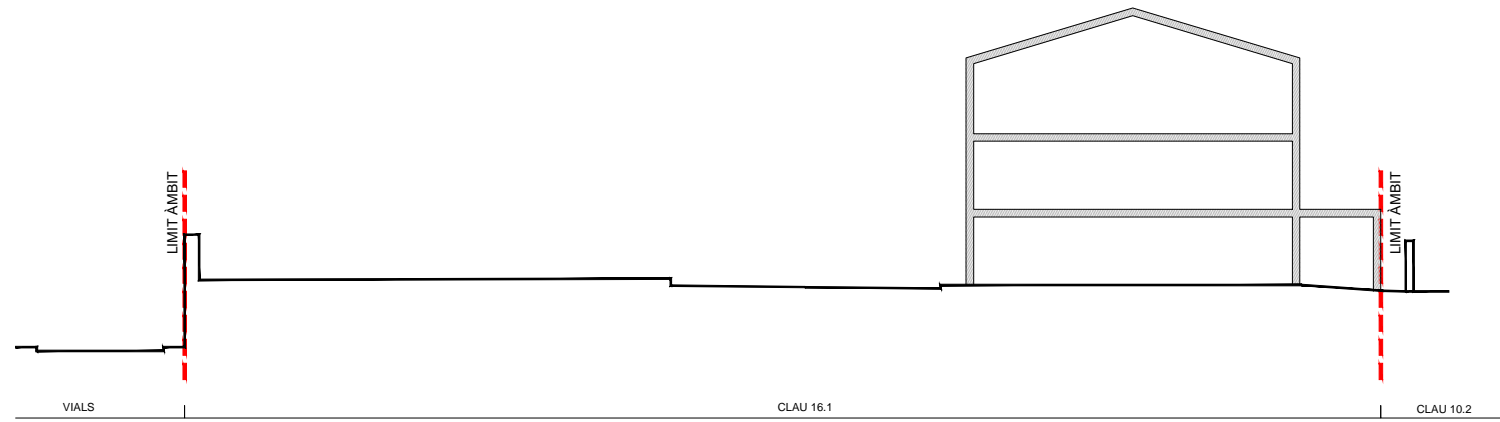


<p>Serveis d'enginyeria, S.L. Rbla. J. Tarradellas, 12 (baixos) 08500 Vic (BCN) T. 93 883 28 65 egavic@egavic.net www.egavic.net</p>	<b>TITOL DEL PROJECTE:</b> <b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL. CENTELLES</b> <b>ÀMBIT ENTORN DE CAN RIPOLL</b>		<b>ARQUITECTE:</b> CARLES CLAPAROLS LLACH NÚM. DE COL·LEGIAT 54951		<b>PETICIONARI:</b> ALBERT RIPOLL GELIS		<b>PLANOL DETALL PLANEJAMENT VIGENT</b> Base topogràfic de la finca <b>i.4.3</b>	
	<b>MUNICIPI:</b> CENTELLES <b>COMARCA:</b> OSONA		<b>PROVINCIA:</b> BARCELONA		<b>REF:</b> 202315 <b>DATA:</b> JULIOL 2024		<b>ESCALA:</b> 1/300	

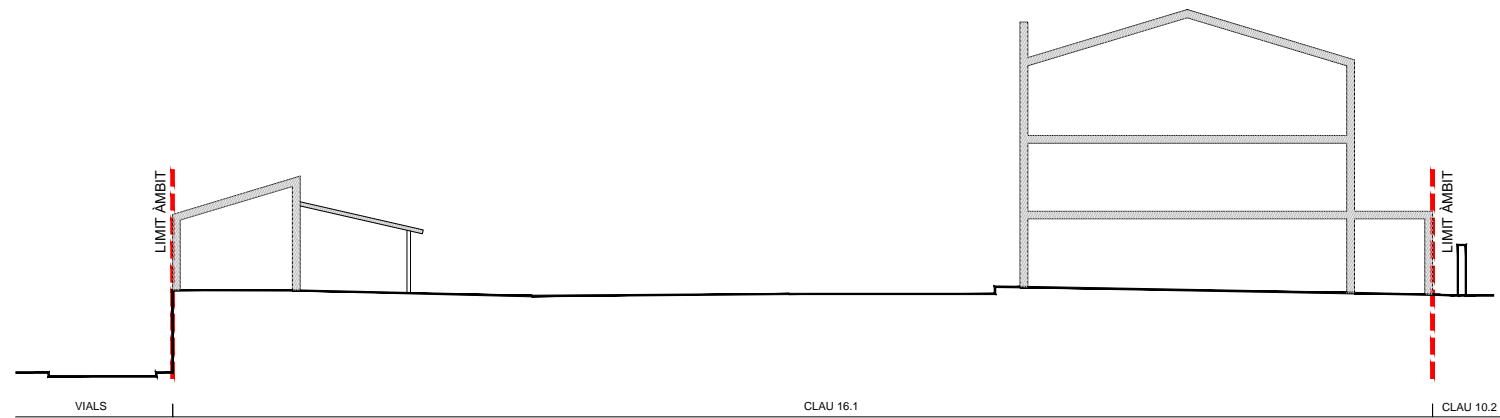


Legenda

- Limit àmbit actuació
- Perfil terreny existent



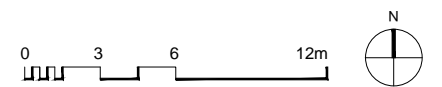
Secció A



Secció B



Secció C 1/300



Serveis d'enginyeria, S.L.  
 Rbla. J. Tarradellas, 12 (baixos)  
 08500 Vic (BCN)  
 T. 93 883 28 65  
 egavic@egavic.net  
 www.egavic.net

TITOL DEL PROJECTE:

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ  
 URBANA MUNICIPAL. CENTELLES**

ÀMBIT ENTORN DE CAN RIPOLL

MUNICIPI: CENTELLES

COMARCA: OSONA

PROVINCIA: BARCELONA

ARQUITECTE:

CARLES CLAPAROLS LLACH  
 NÚM. DE COL·LEGIAT 54951

PETICIONARI:

ALBERT RIPOLL GELIS

PLANOL DE SECCIONS DE L'ESTAT ACTUAL

**i.4.4**

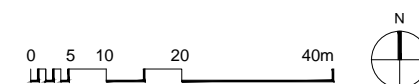
REF: 202315

DATA: JULIOL 2024

ESCALA: 1/200



- Legenda**
- Límit àmbit actuació
  - Límit de qualificació urbanística
  - Qualificació urbanística
- Qualificacions**
- SISTEMES**
- Sistema viari
  - Xarxa viària
  - Sistema espais lliures
  - Jardí urbà
  - Sistema equipaments**
  - 5.2 Educatiu
  - 5.6 Recreatiu
  - 5.7 Religios
  - 6 De protecció de sistemes generals
- ZONES SU**
- Zona centre ciutat
  - 10.1 Subzona edificis repetibles
  - 10.2 Subzona manteniment estructura edificatòria
  - Zona d'exemple tradicional
  - 11.2 Intensitat 2
  - Zona vivenda unifamiliar aïllada
  - 14 Zona verd privat protegit
  - 16 Zona possible transformació d'ús
  - 16.1.a Zona transformació Can Ripoll
- Proteccions**
- Element del PEP Centre Històric de Centelles



**egavic**  
 Serveis d'enginyeria, S.L.  
 Rbla. J. Tarradellas, 12 (baixos)  
 08500 Vic (BCN)  
 T. 93 883 28 65  
 egavic@egavic.net  
 www.egavic.net

TÍTOL DEL PROJECTE:  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL. CENTELLES**  
 ÀMBIT ENTORN DE CAN RIPOLL

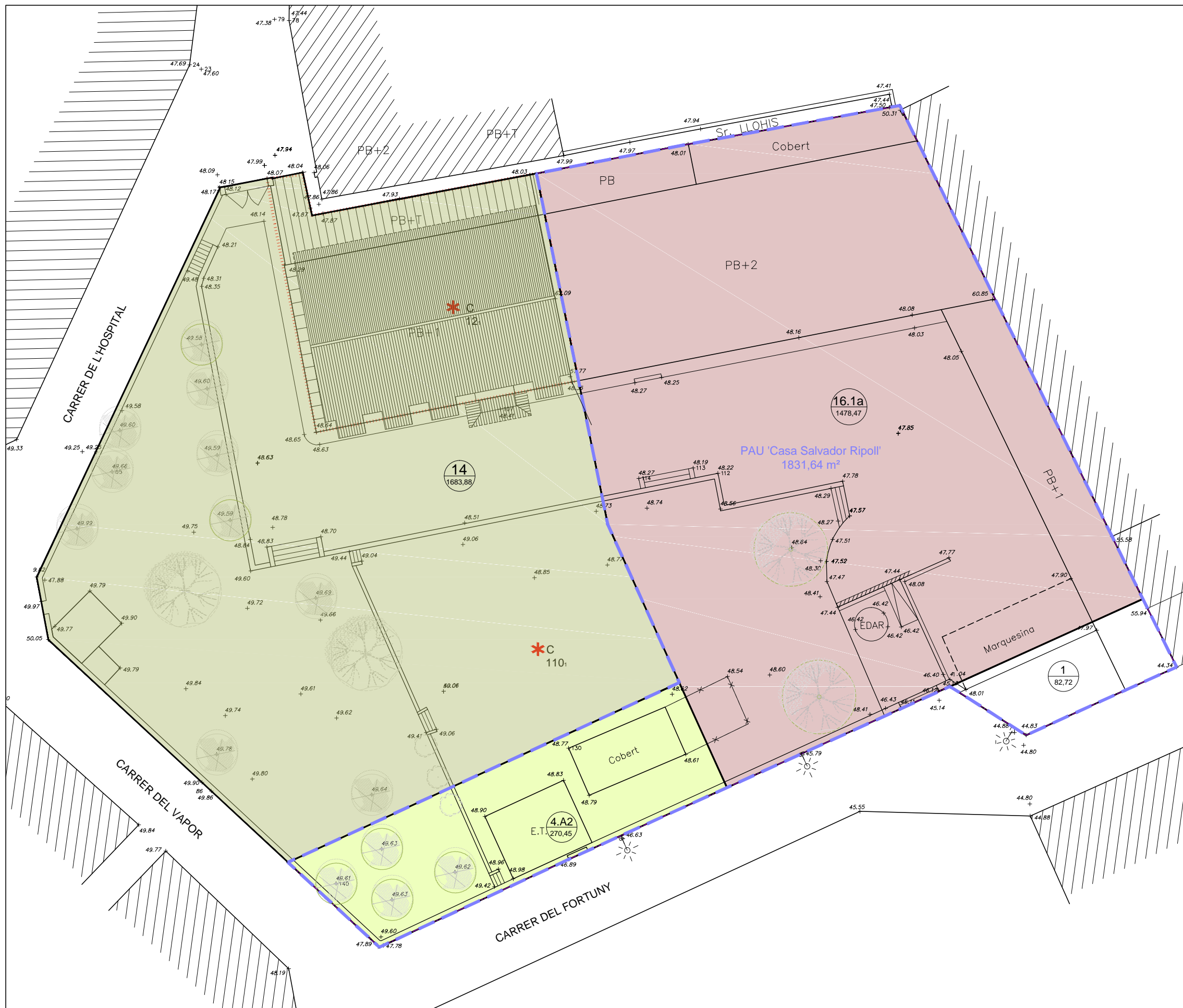
ARQUITECTE:  
 CARLES CLAPAROLS LLACH  
 NÚM. DE COL·LEGIAT 54951

MUNICIPI: CENTELLES  
 COMARCA: OSONA  
 PROVINCIA: BARCELONA

PETICIONARI:  
 ALBERT RIPOLL GELIS

PROPOSTA D'ORDENACIÓ  
**0.1**

REF: 202315 DATA: JULIOL 2024 ESCALA: 1/1000



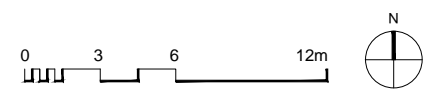
- Legenda**
- Limit PAU (SUNC)
  - Limit de qualificació urbanística
  - VP Qualificació urbanística
- Qualificacions**
- SISTEMES**
- 1 Sistema viari
  - 4.A2 Espais lliures
- ZONES SU**
- 14 Zona verd privat protegit
  - 16.1.a Zona transformació Can Ripoll
- Proteccions**
- \* Element del PEP Centre Històric de Centelles

Característiques polígon d'actuació urbanística

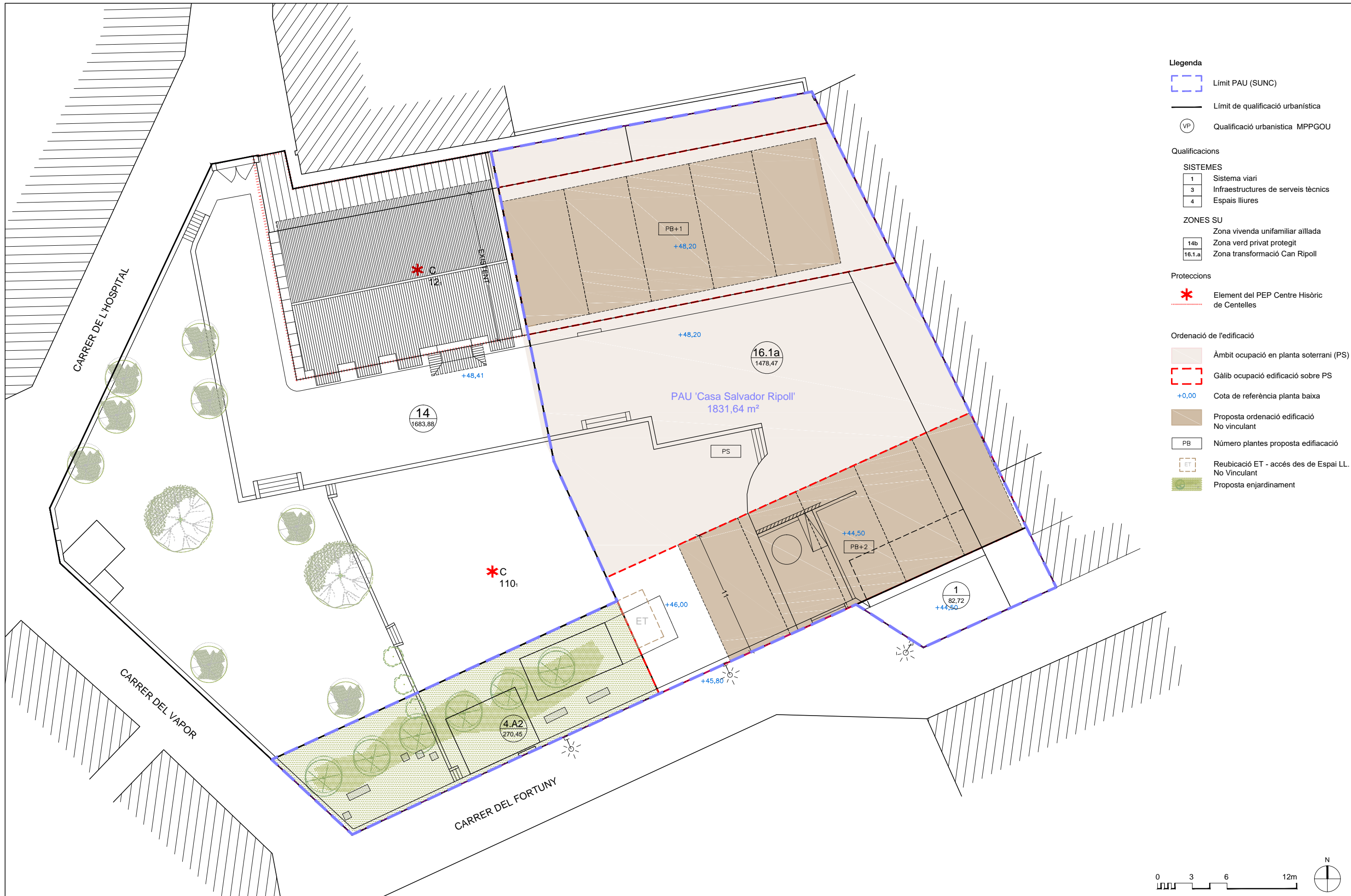
PAU ' Casa Salvador Ripoll'		
Superfície àmbit (m²)	1.831,64 m²	
Distribució del sòl		
Sòl públic	Superfície m² sòl	%
1 Sistema general viari	82,72 m²	4,52%
4.2 Espais lliures i zones verdes	270,45 m²	14,77%
Total sòl públic		353,17 m² 19,28%
Sòl privat		
16.1.a Transformació Casa S. Ripoll	1.478,47 m²	80,72%
Total privat		1.478,47 m² 80,72%
Total Polígon		1.831,64 m² 100,00%
Edificabilitat i nombre d'habitages		
Sostre (sobre rasant)	1.350,84 m²	
Edificabilitat bruta polígon m²st/m²sol	0,7375 m²st/m²sol	
Nombre màxim habitages	10 hab.	
Densitat (hab/ha)	54,60 hab/ha	
Cessions aprofitament		
Cessions àmbit	10,00%	A.M
Gestió		
Sistema d'actuació per compensació		

QUADRE DADES PROPOSTA MODIFICACIÓ

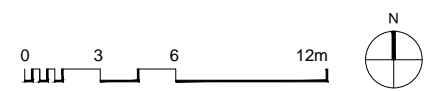
	Total	%
<b>Distribució del sòl</b>	3.515,52 m²	
Superfície sòl públic	353,17 m²	10,05%
Espais lliures (0,18 Zona 16.1)	270,45 m²	7,69%
Vials	82,72 m²	2,35%
Superfície sòl privat	3.162,35 m²	89,95%
Zona verd protegit Clau 14	1.683,88 m²	47,90%
Zona transformació d'ús. 16.1a	1.478,47 m²	42,06%
<b>Edificabilitat i aprofitament previst</b>		
Zona 14: Existent (cadastral) +10%	758,51 m²	
Zona 16.1 (0,9 m2s/m2s)	1.350,84 m²	
<b>Cessió aprofitament mig (SUNC)</b>	10% aprofit. (PAU 10)	



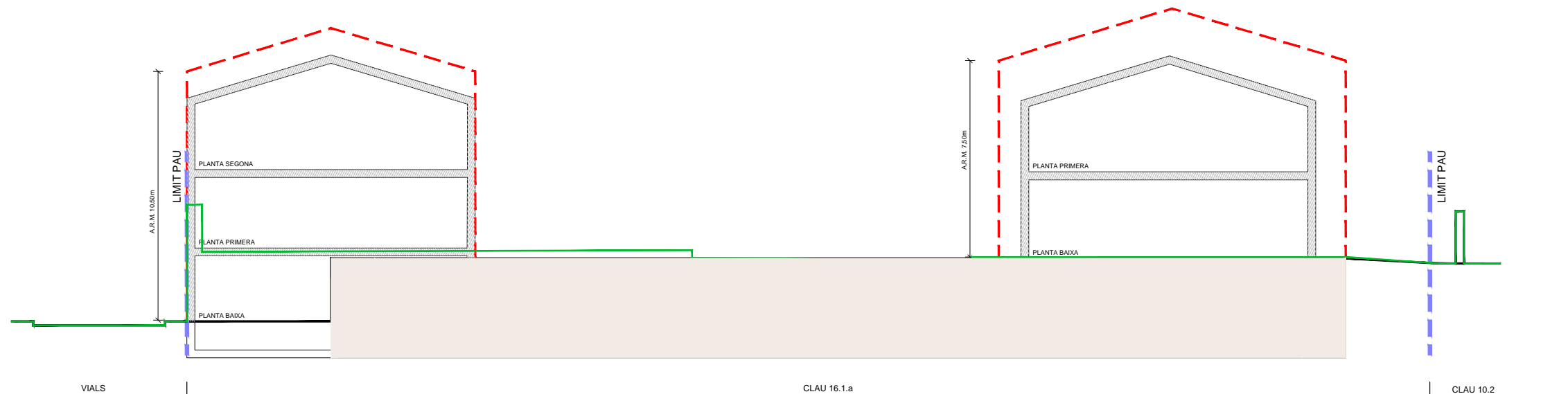
 Serveis d'enginyeria, S.L. Rbla. J. Tarradellas, 12 (baixos) 08500 Vic (BCN) T. 93 883 28 65 egavic@egavic.net www.egavic.net	<b>TITOL DEL PROJECTE:</b> MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL. CENTELLES ÀMBIT ENTORN DE CAN RIPOLL	<b>ARQUITECTE:</b> CARLES CLAPAROLS LLACH NÚM. DE COL·LEGIAT 54951	<b>PETICIONARI:</b> ALBERT RIPOLL GELIS	<b>PROPOSTA D'ORDENACIÓ</b> ZONIFICACIÓ DETALLADA DE L'ÀMBIT <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">0.2</span>
	<b>MUNICIPI:</b> CENTELLES <b>COMARCA:</b> OSONA <b>PROVINCIA:</b> BARCELONA	<b>REF:</b> 202315 <b>DATA:</b> JULIOL 2024 <b>ESCALA:</b> 1/300		



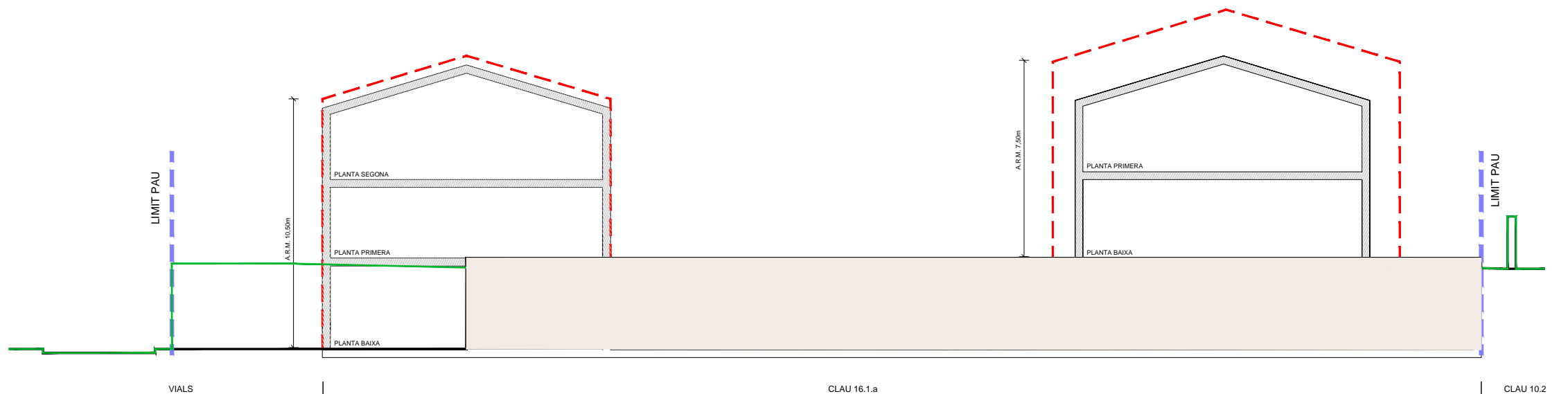
- Legenda**
- Limit PAU (SUNC)
  - Limit de qualificació urbanística
  - VP Qualificació urbanística MPPGOU
- Qualificacions**
- SISTEMES**
- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Sistema viari                       |
| 3 | Infraestructures de serveis tècnics |
| 4 | Espais lliures                      |
- ZONES SU**
- |        |                                  |
|--------|----------------------------------|
| 14b    | Zona vivenda unifamiliar aïllada |
| 16.1.a | Zona verd privat protegit        |
| 16.1.a | Zona transformació Can Ripoll    |
- Proteccions**
- \* Element del PEP Centre Històric de Centelles
- Ordenació de l'edificació**
- Àmbit ocupació en planta soterrani (PS)
  - Gàlib ocupació edificació sobre PS
  - +0,00 Cota de referència planta baixa
  - Proposta ordenació edificació No vinculant
  - PB Número plantes proposta edificació
  - ET Reubicació ET - accés des de Espai LL. No Vinculant
  - Proposta enjardinament



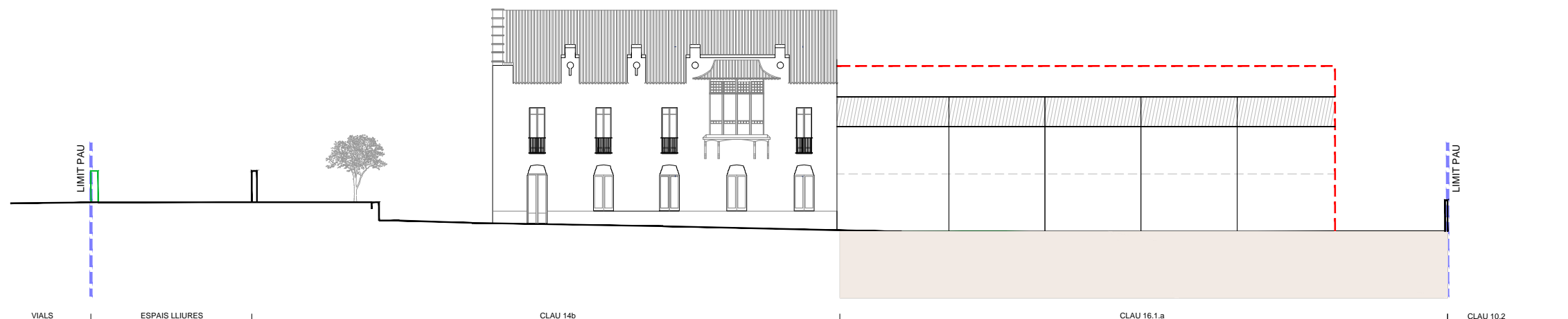
 Serveis d'enginyeria, S.L. Rbla. J. Tarradellas, 12 (baixos) 08500 Vic (BCN) T. 93 883 28 65 egavic@egavic.net www.egavic.net	<b>TITOL DEL PROJECTE:</b> <b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL. CENTELLES</b> ÀMBIT ENTORN DE CAN RIPOLL	<b>ARQUITECTE:</b> CARLES CLAPAROLS LLACH NÚM. DE COL·LEGIAT 54951	<b>PETICIONARI:</b> ALBERT RIPOLL GELIS	<b>PROPOSTA ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CLAU 16.1.a - PLANTA</b> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold; display: block; margin: 10px auto;">0.3</span>
	MUNICIPI: CENTELLES COMARCA: OSONA      PROVINCIA: BARCELONA	REF: 202315      DATA: JULIOL 2024      ESCALA: 1/300		



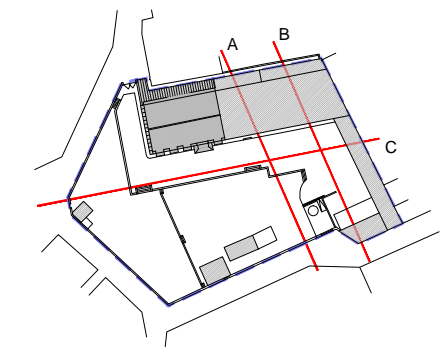
Secció A 1/200



Secció B 1/200



Secció C 1/300



- Legenda**
- Límit PAU (SUNC)
  - Perfil terreny existent
  - Perfil proposta MP
  - Àmbit ocupació en planta soterrani
  - Gàlib ocupació edificació
  - Proposta ordenació edificació No vinculant



 Serveis d'enginyeria, S.L. Rbla. J. Tarradellas, 12 (baixos) 08500 Vic (BCN) T. 93 883 28 65 egavic@egavic.net www.egavic.net	<b>TITOL DEL PROJECTE:</b> <b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL. CENTELLES</b> ÀMBIT ENTORN DE CAN RIPOLL	MUNICIPI: CENTELLES COMARCA: OSONA	PROVINÇIA: BARCELONA	<b>ARQUITECTE:</b> CARLES CLAPAROLS LLACH NÚM. DE COL·LEGIAT 54951	<b>PETICIONARI:</b> ALBERT RIPOLL GELIS	<b>PROPOSTA ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ</b> CLAU 16.1.a - SECCIONS	0.4
	REF: 202315    DATA: JULIOL 2024    ESCALA: 1/200						

## **Document IV. ANNEXES**

### **Annex. 1**

Estima en part del recurs d'alçada contra l'acord de la Comissió d'urbanisme de 27 de juliol de 1983, aprovat amb data 15 de març de 1985 pel Conseller de Política Territorial.

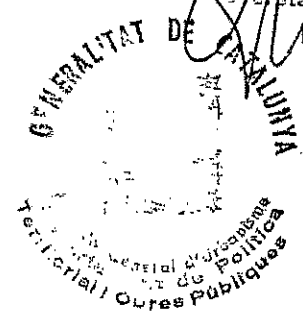


GENERALITAT DE CATALUNYA

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

GB/jm

CERTIFICO: que esta fotocopia es reproducción fiel y exacta del original que se encuentra en este archivo.



VISTA la proposta de la Direcció General d'Urbanisme, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen,

H E R E S O L T :

ESTIMAR EN PART el recurs d'alçada interposat per la senyora Montserrat Saforas Solana i pel senyor Juan Ripoll Saforas, contra l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, de 27 de juliol de 1983, pel qual es va donar per assabentada de l'acompliment de les prescripcions contingudes a l'acord de 4 de maig de 1983, i en la seva conseqüència, procedia la publicació de l'aprovació definitiva del Pla General d'Ordenació de Centelles, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, als efectes de la seva immediata executivitat; en el sentit de QUALIFICAR part de la finca objecte de recurs, que té un dels seus fronts que dona al carrer Fortuny, com a "zona de possible transformació d'ús" (clau d'identificació 16.1), i part com a vial de cessió gratuïta en el moment de l'execució del preceptiu Pla Especial; segons les determinacions que es grafien al plànol que s'acompanya a aquesta resolució.

Barcelona, 15 de març de 1.985.

EL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES.-

Xavier Bigatà i Ribé

