

**Diligència de secretaria.**

Gerard Soldevila Freixa, secretari de l'Ajuntament de Ripoll, **CERTIFICO** que el Ple Municipal va aprovar per majoria absoluta l'aprovació inicial de la modificació puntual número 28 del POUM de Ripoll, referent a la desclassificació de sòl urbanitzable delimitat SUD-2 "Palou", com a sòl no urbanitzable.

I perquè així consti, s'expedeix aquesta diligència i es signa electrònicament a Ripoll a la data de la signatura electrònica.



AJUNTAMENT DE LA  
COMTAL VILA DE RIPOLL

---

## **MODIFICACIÓ PUNTUAL Núm.28 DEL POUM DE RIPOLL**

**Desclassificació del sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-2 "Palou"  
com a sòl no urbanitzable.**

**Aprovació inicial**

---

Serveis Tècnics Municipal – Juny 2020



## **ÍNDEX**

### **Memòria informativa**

1. Antecedents
2. Objecte
3. Iniciativa
4. Marc normatiu
5. Situació i àmbit
6. Règim urbanístic POUM de Ripoll
7. Pla Director Parcial de les Comarques Gironines

### **Memòria justificativa**

1. Factors justificatius
2. Justificació urbanística i ambiental
  - 2.1 Justificació urbanística
    - 2.1.1 Justificació dels estàndards del sistema d'espais lliures.
  - 2.2 Justificació ambiental
    - 2.2.1 Informe de sostenibilitat ambiental
    - 2.2.1 Memòria ambiental
    - 2.2.1 Avaluacions mediambientals
  - 2.3 Justificació d'alternatives
3. Efectes de la des classificació
4. Requeriments
  - 4.1 Tramitació administrativa
  - 4.2 Cessions i reserves complementaries
  - 4.3 Avaluació econòmica i financera
  - 4.4 Agenda
  - 4.5 Informe de mobilitat
  - 4.6 Informe mediambiental
  - 4.7 Memòria social
  - 4.8 Suspensió de llicències

### **Normativa urbanística**

#### **Plànols**

1. Situació i emplaçament. PTPCG.
2. SUD-2 "Palou" Sòl urbà i urbanitzable. Sòl no urbanitzable.
3. Proposta. Sèrie 8. Núm. 8.3. Qualificació del sòl urbà i urbanitzable.
4. Proposta. Sèrie 2. Núm. 2.10. Qualificació del sòl urbà.
5. Proposta. Sèrie 9. Núm. 9.2 Classificació i qualificació del sòl no urbanitzable.

**MEMÒRIA INFORMATIVA**  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 28**  
**DESCLASSIFICACIÓ DEL SUD-2 “Palou”**

## 1. ANTECEDENTS

A partir de la primera figura d'ordenació urbanística de Ripoll, Pla General d'Ordenació de Ripoll de l'any 1963, el creixement del sòl urbà s'ha concentrat a l'entorn de les zones properes al nucli urbà originàriament consolidat. Un cop exhaurit el sòl consolidat pel nucli històric emmurallat entre la confluència dels rius Ter i Freser, es desenvolupen creixements als ravals exteriors envers les planes agrícoles disponibles a l'entorn de fons de vall.

L'arribada del tren a Ripoll a finals del S. XIX permet el desenvolupament d'una estructura d'eixample residencial al voltant de l'estació del ferrocarril i del seu traçat en direcció a Sant Joan de les Abadesses, paral·lel·la al riu, ocupant una de les planes de ribera més properes al nucli urbà. Al tombant de segle l'eix de la carretera de Ribes esdevé igualment una prolongació i consolidació fora muralla de la xarxa urbana, amb la ocupació de les deveses de la riba esquerra del Freser seguint el traçat de la carretera.

Les primeres dotacions de sòl programat específicament per a ús residencial coincideixen en models pensats per a donar resposta les necessitats d'habitatge en moments de creixement econòmic i demogràfic, sota l'auspici de la dictadura.

Cal destacar el conjunt d'habitatges unifamiliars de les cases barates o "Colònia Santa Maria" de mitjans dels anys 50, al Pla d'Ordina, i posteriorment, els conjunts d'edificis plurifamiliars del barri de Sant Pere, dels anys 60 i 70. Emplaçats en les úniques planes elevades lliures de la muntanya de Sant Roc, situades al nord del nucli urbà històric.

Paral·lelament a finals dels anys 60 s'inicia la urbanització de la gran reserva de sòl residencial prevista pel Pla General, corresponent a l'eixample urbà de la carretera de Barcelona, al sud del nucli històric i a manera de densa xarxa de carrers ortogonals, paral·lels i perpendiculars a la carretera d'accés sud al municipi.

L'eixample ocupa la totalitat de la plana sud del municipi entre la carretera i la muntanya del Catllar, deixant l'àmbit de la colònia tèxtil de El Pla entre la carretera i el riu.

Als vessants de la muntanya a banda i banda del riu es desenvolupen urbanitzacions residencials d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars de poca alçada, més o menys estructurades i ordenades com les de Caselles i Engordans a l'oest, i Vista Alegre a l'est.

Al nord del nucli urbà i arrencats als eixos de les carreteres en direcció a Ribes de Freser al nord oest i a Sant Joan de les Abadesses al nord est, les planes de ribera es troben pràcticament ocupades pels assentaments industrials històrics i els seus continuats creixements, amb naus industrials, tallers, construccions hidràuliques, i en molts casos conjunts residencials corresponents a les colònies d'habitatges de treballadors, vinculats a l'activitat industrial.

### PGOU 1984

Aquesta configuració consolidada és la que perdura fins a finals dels anys 80 i la que recull el Pla General d'Ordenació Urbana PGOU, aprovat definitivament per la CPU de Girona el 22 de febrer de 1984, en que la previsió de sòl residencial segueix garantida, amb habitatge plurifamiliar en els solars encara no consolidats a l'extens eixample de la carretera de Barcelona, i la unifamiliar en les parcel·les aïllades de les urbanitzacions als vessants de la vall del Ter, amb model tipus ciutat jardí, i amb diferents graus i qualitats d'urbanització

Al marge del sòl urbà consolidat el PGOU preveu reserves per a nous creixements que es concreten en sòl urbanitzable programat per a ús residencial en actuacions puntuals amb un total de 34,26 Ha. i amb una previsió per a 1.300 nous habitatges.



Moltes d'aquestes actuacions provenen de planejament ja previst i no executat, i la majoria es re formulen i dimensionen per tal d'acollir nous sistemes i infraestructures bàsiques per al municipi.

En aquest sentit cal destacar la previsió de reserves de sòl residencial en forma d'habitatge plurifamiliar als àmbits subjectes a pla parcial de Cal Deu i Can Guetes, i àmbits previstos per a habitatges unifamiliars mitjançant als sectors de Castelladral, Caselles i La Torre.

Amb una previsió aproximada total per a 1.300 habitatges, tant sols el desenvolupament de la urbanització de la zona de Cal Deu al voltant de la C-17 a l'accés al sud del municipi, i la urbanització de Caselles a les vessants elevades de la riba dreta del Ter, i Castelladral en terrenys entre el ferrocarril i la riba esquerra, assoliran percentatges alts de consolidació. Els àmbits de Can Guetes i La Torre, per bé que urbanitzats, resten sense ocupar i edificar, mentre que sectors com el de la Font del Sant, no han estat ni tant sols objecte de planejament derivat. Així doncs, durant la vigència del PGOU entre el 1984 i el nou POUM de l'any 2007, tant sols es pot computar una consolidació d'aproximadament el 53% de la reserva de sòl prevista per a ús residencial,

## POUM 2007

El POUM vigent quantifica les necessitats i les opcions de localització del sòl residencial i habitatge, en funció de la situació del conjunt del nucli urbà en el moment de la seva redacció l'any 2005-2007, i en consideració de les previsions i objectius desenvolupats durant el període de vigència de l'anterior planejament general.

En aquest sentit al Volum II del POUM "Informació i diagnosi urbanística" s'analitza el ritme de creixement i el volum socioeconòmic del municipi i se'n conclouen les necessitats, la classificació i qualificació de cada tipus de sòl.

La diagnosi urbanística respecte de la necessitat de previsió de nou habitatge, en el moment de la redacció, reconeix un creixement demogràfic negatiu, i l'existència de sòl programat pendent de desenvolupar, però tot i això justifica la necessitat de nous models d'assentaments a partir de quatre conceptes principals:

- . L'augment del nivell de renda.
- . L'increment e nombre de nuclis familiars per raó de la disminució de la seva mida.
- . Els canvis en la valoració de les condicions ambientals exigibles a la residència habitual.
- . Obsolescència natural de les estructures urbanes i edificatòries, que en molts casos provoquen el seu abandonament i sortida del mercat immobiliari.

Planteja que fins que no es donin condicions per a amplies operacions de rehabilitació del nucli urbà històric, on l'estat de l'edificació es troba obsolet i on no es donen possibilitats d'actuacions públiques a causa del fraccionament de la propietat. Cal promoure la possibilitat d'allotjar població en altres zones fora dels espais del nucli urbà consolidat, per tal d'optar a models d'habitatge amb major qualitat ambiental i flexibilitat d'espais, partint d'indicadors respecte d'una millora socioeconòmica de la població.

Parts d'aquests nous creixements es plantegen associant a operacions de dotació d'infraestructures generals de comunicacions, i alhora com a àmbits de transició i integració dels espais naturals i del paisatge del sòl no urbanitzable amb el nucli urbà consolidat.

Es reconeix que les previsions del PGOU de creixement del nombre d'habitatges per als 12 anys següents, fixades en 1.300 habitatges, tant sols s'han complert en un 53% al llarg dels darrers 23 anys. Aquests habitatges s'han implantat bàsicament en solars existents en zones ja consolidades del sòl urbà, fet que explica que no s'hagin desenvolupat les principals previsions de sòl urbanitzable programades.

Tot i això en el document d'Informació i diagnosi urbanística del nou POUM, sosté que cal mantenir el sòl urbanitzable anteriorment programat pendent de desenvolupar, que respon a models d'edificació plurifamiliar amb densitats semblants a les d l'eixample. En el mateix sentit es preveuen importants actuacions de reforma com a sòl urbà no consolidat, per a la recuperació d'antics espais industrials obsolets dins de la trama urbana.

Així doncs, es prioritza la necessitat de promoure sòl destinat a habitatges unifamiliar, per tal de donar resposta als nous objectius de referència d'hàbitat actual, com a mínim per a un terç de la població.

Aquests àmbits provenen directament de nova classificació de sòl no urbanitzable, i es situen en zones de cotes intermèdies dels vessants de les dues valls, ocupant les poques planes agrícoles disponibles, buscant orientacions assolellades, i condicionades per la previsió d'infraestructures de connexió amb el nucli urbà i la xarxa general de comunicacions del territori.

La muntanya de Sant Roc esdevé a frontissa entre les valls del Ter i del Freser. La vessant sud es situa per sobre de la trama del nucli urbà històric, formant planes i feixes de camps de conreu i pastures, ben orientades i ventilades, on es va establir l'emplaçament històric del cementiri de Ripoll, i on als anys 70 i 80 es varen urbanitzar i construir els conjunts residencials promoguts pel "patronato de la vivenda", donant forma a l'actual barri de Sant Pere.

És en aquests territori on el POUM preveu dues de les principals reserves de sòl urbanitzable, destinades als nous models residencials amb ocupació de baixa densitat, buscant les escasses franges de sòl planer en que l'accés i la urbanització garanteixin facin rendible un òptim aprofitament del sòl.

Per sobre del barri de Sant Pere, es preveu el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD- 1 "Sant Pere i el Sant", ordenat al llarg d'un nou vial en direcció a ponent, previst per a la connexió entre aquest barri i la carretera de Ribes.

Es tracta d'una previsió de parcel·les ordenades al llarg d'aquest eix per a tipologies d'habitatge unifamiliar aïllat i unifamiliar i plurifamiliar entre mitgeres, amb una densitat màxima de 18 habitatges per Ha. i una edificabilitat bruta de 0,24m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> respecte la totalitat del sector.

Al vessant de llevant de la muntanya de Sant Roc, al nord est del cementiri es preveu el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-2 "Palou", corresponent amb unes planes agrícoles ordenades en feixes que pertanyents a explotacions vinculades a diverses construccions i masos disseminats i tots ells ocupats. Aquestes planes son accessibles des de la carretera de Sant Joan i les creua en sentit nord sud el canal hidràulic de Can Badia.

El planejament preveu una ordenació de àmplies parcel·les al llarg del traçat del canal, previstes exclusivament per a noves construccions d'habitatges unifamiliars aïllats, sense consideració de les edificacions existents, i amb una densitat màxima de 4,5 habitatges per Ha. i una edificabilitat bruta de 0,11m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> respecte la totalitat del sector.

És en aquest sòl programat, SUD-2 "Palou" sobre el que es centra la present modificació puntual, a efectes de donar resposta a la voluntat de la majoria de propietaris de l'àmbit així com a l'interès general del municipi de Ripoll, alhora de retornar la consideració de sòl no urbanitzable la totalitat d'aquests terrenys.

## 2. OBJECTE

L'evolució dels indicadors pel que fa al creixement econòmic i social tant a escala local com del conjunt el país del darrers 10 anys, representen un canvi de paradigma respecte als objectius establerts pel models de planejament urbanístic, proposats pel PGOU de l'any 1984, i adoptats i recollits pel vigent POUM de l'any 2007, pel que fa a la previsió del futur desenvolupament urbanístic del municipi.

En aquest sentit cal destacar diversos factors claus que posen en entredit aspectes de l'actual esquema de creixement pel que fa a la previsió de nou sòl urbanitzable amb destí a models concrets d'ocupació per a ús residencial:

.- Actualment no s'han assolit els models de creixement de població contemplats durant la vigència del PGOU de l'any 1984, ni les pròpies previsions del POUM vigent, des de la seva vigència l'any 2007.

.- Les noves necessitats d'habitatge son orientades a satisfer les necessitats socials de la població, on prevalen aspectes basats en l'economia d'execució, l'eficiència energètica i un ús racional del sòl.

.- El planejament actual té pendent el desenvolupament d'importants àmbits de sòl urbà no consolidat, que representen una més que suficient previsió per a les futures necessitats per a la dotació d'habitatge.

.- La preservació del sòl no urbanitzable de l'entorn del nucli consolidat, així com la recuperació del paisatge periurbà de les planes del fons de les valls, esdevenen objectius clars pel que fa a la plena integració i transició del municipi amb l'entorn.

A partir d'aquestes consideracions l'objecte de la present modificació puntual del planejament vigent, es centra en la re classificació d'una part del sòl urbanitzable previst pel POUM, en l'àmbit de sòl urbanitzable delimitat SUD-2 "Palou" amb destí exclusiu per a habitatge unifamiliar aïllat, i emplaçat en unes emblemàtiques planes agrícoles de la vall del Ter.

El fet de retornar aquests terrenys a la classificació de sòl no urbanitzable, contempla la inclusió de les edificacions principals existents les finques agrícoles originaries al Catàleg de masies i cases rurals del POUM, a efecte d'emparar-les a la normativa vigent que regula les edificacions existents en sòl no urbanitzable, així com el reconeixement dels usos que actualment s'hi desenvolupen, tots ells plenament compatibles amb les previsions per aquest tipus de sòl.

### 3. INICIATIVA

La iniciativa parteix en primer lloc de la voluntat de la majoria dels propietaris del sòl que configura aquest àmbit, en base als acords assolits al llarg d'un procés participatiu conjunt amb el Consistori, en que s'ha fet palesa la ferma determinació per a mantenir i preservar el caràcter i configuració actual d'aquests terrenys, per tal de conservant les edificacions existents i les activitats compatibles amb el sòl rústec que s'hi desenvolupen.

Aquesta modificació enllaça amb iniciatives d'objectiu similar que s'han dut a terme, per tal d'ajustar les previsions de sòl urbanitzable del POUM de Ripoll a les necessitats reals de creixement futur del municipi, a l'empara del concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, (Art. 3 TRLUC), pel que fa a la utilització racional del territori i el medi ambient, i la necessitat d'adoptar models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, i atenguin la preservació i millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals per a la consolidació d'un model de territori globalment eficient:

#### **.- Modificació puntual núm. 15 del POUM de Ripoll.**

##### **(Aprovat definitivament 20/06/2018)**

"Modificació puntual núm. 15 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, referent a la Rodona, la Solana del Ter i Sant Quintí".

. Retorn a classificació de SNU de 6,66 Ha. del SUD-5 "Sant Quintí", originàriament previst per a sòl destinant a activitats econòmiques.

#### **.- Modificació puntual núm. 24 del POUM de Ripoll.**

##### **(Aprovat definitivament 09/10/2019)**

"Modificació puntual referent a la desclassificació del PAU 2.08 "El Roig"

. Retorn a classificació de SNU de 1,31 Ha. del PAU 2.08 "El Roig", originàriament previst per a sòl destinant a activitat industrial.

De conformitat amb l'Art. 76.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovada per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, (en endavant TRLUC) la formulació i per tant també, la modificació de les figures de planejament urbanístic general, correspon als ajuntaments.

En conseqüència, la present iniciativa de modificació puntual és de l'Ajuntament de Ripoll, que estima d'interès general la proposta en aquest sentit formulada.

En aquest cas concret, l'aprovació inicial i provisional correspon a l'Ajuntament de Ripoll i l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

La present Modificació puntual del POUM de Ripoll és redactada per Ferriol Hereu Fina, arquitecte col·legiat 28330-4, amb la col·laboració dels Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Ripoll.

#### 4. MARC NORMATIU

La present Modificació puntual es redacta de conformitat al marc urbanístic i legal que ve donat per:

- . RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- . Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
- . Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).
- . Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
- . Llei 16/2015, dl 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls d'activitat econòmica.
- . Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), aprovat definitivament en datat 14 de setembre de 2010, i publicat al DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010.
- . Pla d'Ordenació Urbanística municipal POUM de Ripoll aprovat definitivament per la CTU en data 25/07/2008, i publicat al DOGC núm. 5181 de 25 de juliol de 2008 (POUM).



## 5. SITUACIÓ I ÀMBIT

Al vessant de llevant de la muntanya de Sant Roc, al nord est del cementiri es preveu el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-2 "Palou", corresponent amb unes planes agrícoles ordenades en feixes que pertanyents a explotacions vinculades a diverses construccions i masos disseminats i tots ells ocupats. Aquestes planes són accessibles des de la carretera de Sant Joan i les creua en sentit nord sud el canal hidràulic de Can Badia.

L'àmbit del SUD-2 "PALOU" es correspon amb una de les reserves de sòl urbanitzable contemplades pel vigent POUM de Ripoll. Es tracta de la previsió d'uns terrenys previstos per a us residencial en ordenació de parcel·les per a edificacions aïllades corresponents a habitatges unifamiliars.

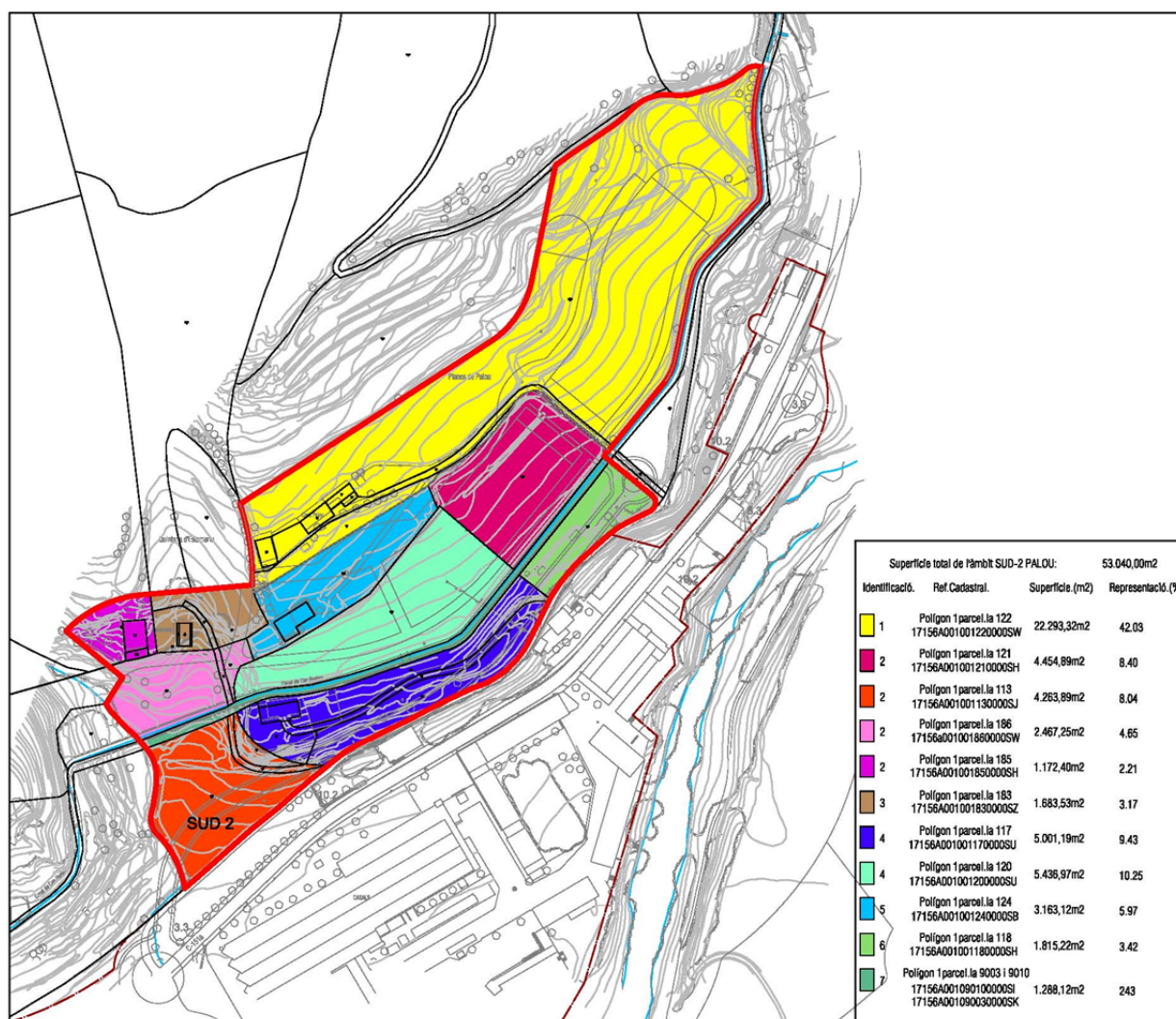
Aquests terrenys es corresponen amb unes planes agrícoles ordenades en feixes de prats i pastures, situats a mitja vessant de la muntanya de Sant Roc. Es tracta de feixes allargassades en sentit nord sud, per sobre del traçat de l'antiga carretera de Ripoll a Sant Joan de les Abadesses a la riba dreta del riu Ter.



Ortofotografia

Actualment aquests terrenys pertanyen a diversos propietaris i estan vinculats a les explotacions agràries de diverses cases i masos que hi són dispersos. Aquests terrenys són creuats pel traçat del canal de Can Badia, antiga construcció hidràulica que abastia la fàbrica tèxtil del mateix nom situada a peu de carretera al nord del nucli històric. El canal recull les aigües a la resclosa de Ribamala, i actualment continua en funcionament gràcies a una concessió per a generació d'energia hidroelèctrica.

El sector subjecte desenvolupament mitjançant pla parcial preveu la seva ordenació urbanística estructurada a partir d'un passeig arbrat al llarg del can de Can Badia i la previsió d'espais lliures entre aquest i el sòcol de la carretera, mentre que a les planes a ponent del canal es preveu una vialitat en dues franges paral·leles que ordenen sengles franges de sòl privat ordenades amb parcel·les previstes per a habitatge unifamiliars aïllats. L'accés principal a la urbanització és previst mitjançant un nou vial, que arrenca a peu de carretera de Sant Joan al sud de l'àmbit i que segueix aproximadament el traçat de l'actual camí d'accés als masos i edificacions rurals d'aquesta plana.



Plànol de propietats



L'àmbit de sòl urbanitzable delimitat del SUD-2 "Palou" delimitat als plànols d'ordenació del POUM comprèn una superfície de **53.040,00m2**.

**Superfície total de l'àmbit SUD-2 PALOU: 53.040,00m2**

Parcel.la	Ref. Cadastral.	Superfície (m2)	Representació (%)
1	Polígon 1 parcel.la 122		
	17156A001001220000SW	22.293,32	42,03
2	Polígon 1 parcel.la 121		
	17156A001001210000SH	4.454,89	8,40
	Polígon 1 parcel.la 113		
	17156A001001130000SJ	4.263,89	8,04
	Polígon 1 parcel.la 121		
	17156A001001210000SH		
	Polígon 1 parcel.la 186		
	17156A001001860000SW	2.467,25	4,65
	Polígon 1 parcel.la 185		
	17156A001001850000SH	1.172,40	2,21
	Polígon 1 parcel.la 183		
3	17156A001001830000SZ	1.683,53	3,17
4	Polígon 1 parcel.la 117		
	17156A001001170000SU	5.001,19	9,43
	Polígon 1 parcel.la 120		
	17156A001001200000SU	5.436,97	10,25
5	Polígon 1 parcel.la 124		
	17156A001001240000SB	3.163,12	5,97
6	Polígon 1 parcel.la 118		
	17156A001001180000SH	1.815,22	3,42
7	Polígon 1 parcel.la 9003 i 9010		
	17156A001090100000SI		
	i 17156A001090030000SK	1.288,12	2,43

La present modificació respon a la desclassificació del sòl urbanitzable. En conseqüència no son d'aplicació les determinacions de l'Art. 99.1 del TRLUC que imposa la identificació de tots els propietaris o titulars de drets reals durant els cinc anys anteriors al inici del procediment de modificació.

## 6. RÈGIM URBANÍSTIC POUM DE RIPOLL

### 6.1 Sòl urbanitzable

El POUM vigent classifica la totalitat de l'àmbit com a sòl urbanitzable ordenat com a sòl urbanitzable delimitat i subjectes a desenvolupament mitjançant pla parcial.

Actualment els terrenys d'aquest àmbit, tenen caràcter rural i agrícola, sense límits físics definits altres que la propietat de les finques, i no disposen de cap tipus d'urbanització o dotació de serveis de subministrament bàsic, més enllà dels camins d'accés i els serveis bàsics de les edificacions rurals i existents.

El POUM considera aquest sòl urbanitzable delimitat com a necessari i adequat per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb els estudis socioeconòmic, urbanístic i del medi natural realitzats, així com de l'informe i memòria ambiental que conté.

El sòl urbanitzable delimitat conté les següents determinacions:

- a) Delimitació dels sectors de pla parcial.
- b) Definició dels elements de l'estructura bàsica que cal que siguin respectats pels plans parcials.
- c) Índex d'edificabilitat bruta de cada sector.
- d) Usos principals i compatibles admesos, així com les seves intensitats i densitats.
- e) Superfícies de sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics.

El sector de sòl urbanitzable preveu la ordenació del sòl per a aprofitament privat amb una disposició de dues franges de terreny dividides en parcel·les previstes per a l'edificació d'habitatges unifamiliars aïllats, situades per sobre del traçat del canal de Can Badia, dotades d'una vialitat interna, que connecta amb l'accés principal a la finca actual de Mas Palou, mitjançant una previsió d'eixamplament i urbanització del camí que connecta i s'inicia a cota de la carretera de Sant Joan.

L'ordenació prevista representa una densitat màxima de 4,5 habitatges per Ha, i una edificabilitat bruta de 0,11m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Pel que fa a les edificacions històriques existents, al nova ordenació les preveu situar-les dins de les parcel·les d'aprofitament privat, per bé que en situació de volumetria disconforme respecte de la qualificació definitiva prevista.

Es preveu la cessió d'espais lliures a costat i costat de l'eix del canal de Can Badia i al nord de les dues franges de parcel·les edificables, concentrant la major part d'aquesta cessió al talús de fort pendent, situat entre el canal i el vial d'accés principal des de la carretera de Sant Joan.

Pel que fa al sistema d'equipaments, l'ordenació proposada preveu la cessió de dues petites porcions de terreny a cada extrem nord de les franges de parcel·les edificables, sense concretar el tipus d'equipament ni les seves necessitats específiques.

Els terrenys per al vial principal d'accés des de la carretera de Sant Joan també seran objecte d'expropiació de part de terrenys situats fora de l'àmbit en sòl no urbanitzable i les obres d'urbanització de tot el conjunt hauran de contemplar la previsió d'un nou dipòsit d'aigua per a la previsió del nou creixement.

## SECTOR 2. PALOU.

### **Art. 291 Definició**

L'àmbit d'aquest sector comprèn en la seva major extensió els terrenys planers situats al nord de l'antic camí de St. Joan de les Abadesses i que s'estenen a l'est del torrent d'Estamariu, sobre la terrassa alta existent travessada pel canal de Can Badia.

### **Art. 292 Edificabilitat**

L'edificabilitat màxima permesa és la que resulta d'aplicar el coeficient de 0,11 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superfície total del sector.

### **Art. 293 Condicions d'ús**

#### ▪ Ús dominant:

Ús general residencial.

(l'ús d'habitatge es limita a l'habitatge unifamiliar)

#### ▪ Usos compatibles:

Ús general terciari.

(Excepte els usos específics recreatiu i estació de servei).

Ús general equipaments comunitaris.

(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religió).

#### ▪ Usos complementaris

Els vinculats a un altre ús principal.

#### ▪ Usos incompatibles:

Els usos restants.

### **Art. 294 Densitat d'habitatges**

La densitat màxima és de 4,5 habitatges per hectàrea.

### **Art. 295 Habitatges de protecció pública.**

Atès la baixa densitat i la tipologia edificatòria prevista, aquest sector no haurà d'efectuar les reserves d'habitatges protegits. No obstant la reserva del 20 %, i el 10 % del sostre total edificable per a les diferents modalitats d'habitatge protegit han estat previstes dins el sòl urbà.

### **Art. 296 Condicions d'ordenació de l'edificació**

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació s'adoptaran entre els permisos en sòl urbà per a les zones d'edificació aïllada unifamiliar de parcel·la superior a 800 m<sup>2</sup>.

### **Art. 297 Condicions generals de l'ordenació urbanística**

1. L'ordenació urbanística del sector s'estructurarà a partir d'un passeig arbrat al llarg del canal de Can Badia.

2. La major proporció dels espais lliures es situarà segons es grafia en els plànols d'ordenació, sobre el sòcol verd previst pel pla com element de l'estructura general d'espais lliures, i del canal.

3. El cost de les obres d'urbanització a càrrec del sector de pla parcial, comprendrà, a més del de les obres situades dins l'àmbit, el de construcció d'un nou dipòsit d'aigua potable necessari per al nou creixement; i també el de les connexions amb les xarxes viària i dels serveis urbanístics exteriors a l'àmbit, previstes pel pla.

4. La col·locació i la volumetria de les construccions es plantegerà de forma orgànica, i ben adaptada a la topografia existent, seguint tipologies recolzades en les construccions rurals presents i tenint en compte la seva qualitat paisatgística.

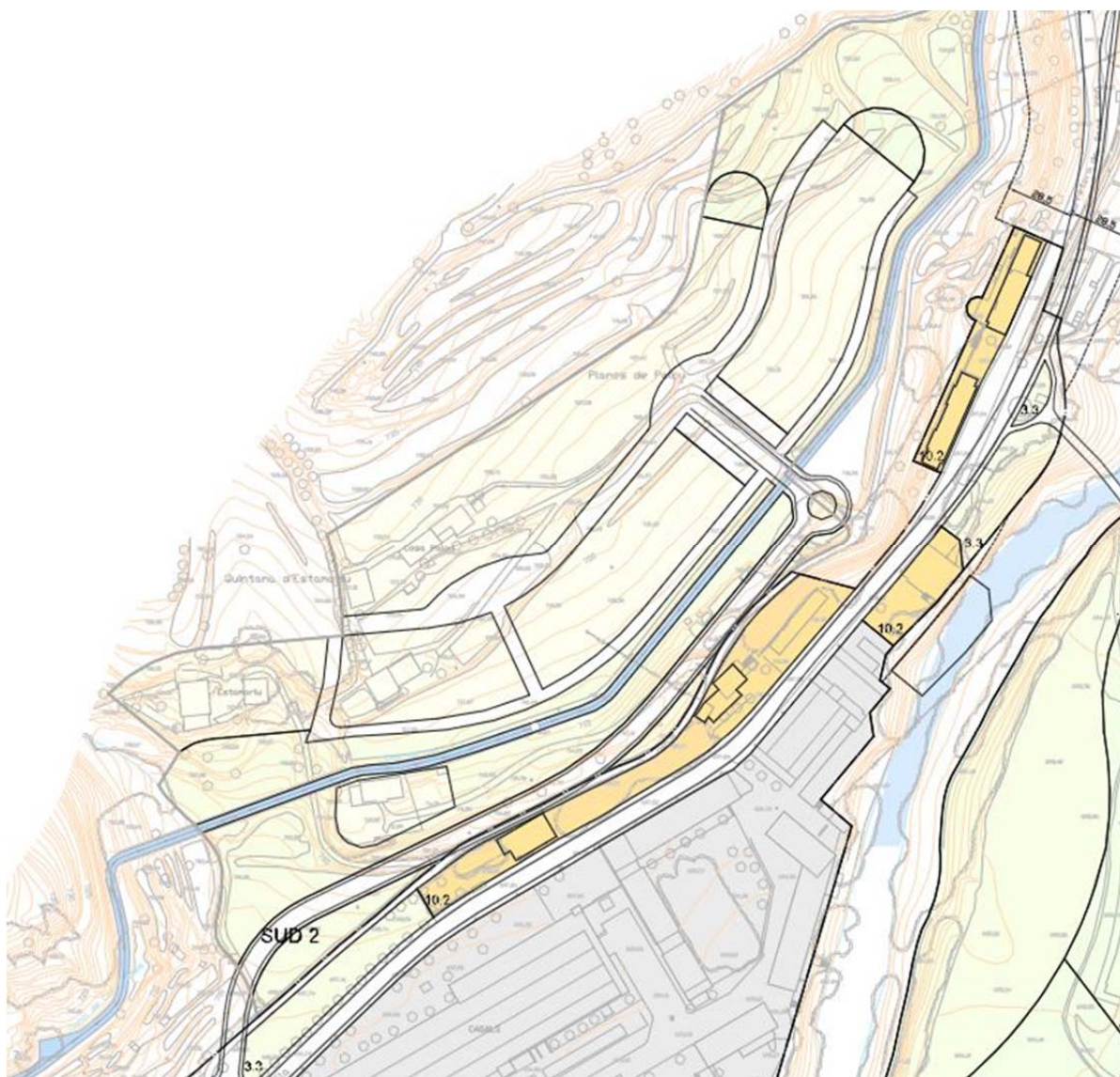
5. El pla parcial i el projecte d'urbanització adoptaran les mesures que s'especifiquen a l'Annex 1 d'aquestes normes.

6. El pla parcial d'aquest sector haurà de ser informat pel Ministerio de Fomento si en el moment de la seva aprovació no ha estat aprovat tècnicament el traçat definitiu de la variant de l'Eix Pirinenc.

#### **Art. 298 Cessions per a sistemes urbanístics**

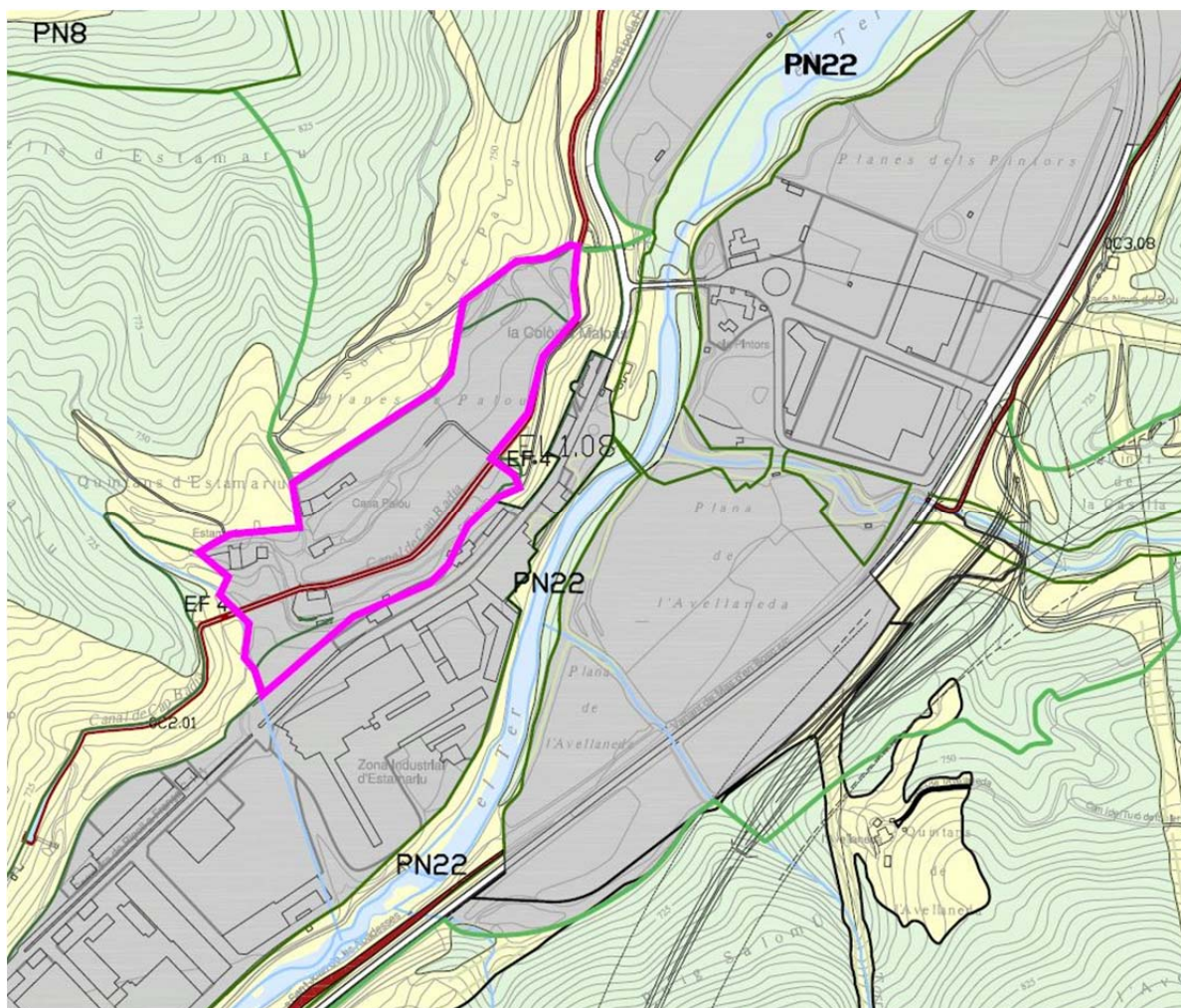
Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tindran una extensió no inferior al 47 % de la superfície del sector, segons les destinacions que consten a la sèrie de plànols de qualificació del sòl urbanitzable.

Les cessions també abastaran aquells terrenys que són necessaris per a la construcció dels accessos al sector i que es troben situats sobre sòl no urbanitzable; sense perjudici de la redacció de pla especial i determinació del sistema d'actuació per expropiació si s'escau.



Plànol normatiu del POUM  
Sèrie 8 Sòl urbà i urbanitzable





Plànol normatiu del POUM  
Sèrie 9 Sòl no urbanitzable

## 6.2 Entorn natural i paisatgístic

### 6.2.1 Catàleg d'espais d'Interès Natural i Paisatgístic de les Comarques Gironines

El Catàleg d'espais d'Interès Natural i Paisatgístic de les Comarques Gironines, defineix com a àrees d'especial interès agrícola, entre altres, els plans al·luvial del Ripollès.

Tal i com consta al Catàleg del paisatge corresponent al Baix Ripollès, l'espai corresponent a les planes elevades de la vessant est de la muntanya de Sant Roc, es correspon amb l'unitat de paisatge corresponent a conreus pastures i prats de dall en terrasses altes i baixes, i per tant com a àrea d'especial interès agrícola.

Dins de l'apartat de mesures de protecció, el Catàleg contempla aspectes de caràcter urbanístic que caldria impulsar des del planejament urbanístic per tal de garantir l'establiment de règims de protecció del sòl. Entre altres preveu:

- Impuls d'expedients de modificació puntual dels planejaments urbanístics amb la finalitat d'intensificar els règims de protecció i d'impedir la transformació urbanística dels espais.
- Desclassificacions dels sòls urbanitzables o aptes per urbanitzar i reclassificació com a sòl no urbanitzable especialment protegit en supòsits de planejaments que permeten urbanitzar espais forestals, espais d'especial interès paisatgístic, espais ubicats a primera línia de mar, espais que constitueixen connectors ambientals i paisatgístics o zones d'especial valor agrícola.

Pel que fa a les propostes i mesures de protecció per al municipi de Ripoll, el catàleg concreta la proposta d'actuació per a l'àmbit de Palou, actualment classificat de sòl urbanitzable.

*- Per l'alt valor ecològic que presenta l'espai de Planes al·luvials i prats del Ripollès, es proposa revisar els planejaments municipals corresponents i protegir explícitament les planes i prats proposats de la ocupació urbanística, mantenint el seu valor agrícola-ramader actual.*

### 6.2.2 Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines

El Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines, promogut per l'Observatori del Paisatge de Catalunya, inclou el municipi de Ripoll dins de la *Unitat de paisatge 4: Alt Ter*.

Un dels trets distintius d'aquesta unitat són les *Àrees de conreu escasses i localitzades de forma preferent a les terrasses al·luvials dels principals cursos d'aigua*, dels que en destaca com a principals valors en el paisatge, *els valors estètics del mosaic paisatgístic format pels boscos caducifolis, els camps de conreu i els prats de dall, amb canvis cromàtics i de textura al llarg de l'any*.

La unitat de paisatge 4 Alt Ter, reconeix com a elements que constitueixen el paisatge actual:

*. Els conreus es localitzen principalment en els fons de vall del riu Ter i del Merdàs, i al costat dels nuclis urbans i també als volts de les masies que es troben disperses arreu. Es tracta bàsicament de conreus de cereals i de farratges. A les zones més humides i normalment a prop dels rius destaquen els prats de dall, els quals malgrat ser molt productius, s'han anat substituïnt per pastures.*

*. Al costat de la dominància paisatgística dels boscos hi destaca l'escassetat dels paisatges agrícoles, els quals esdevenen atractius no sols per si mateixos, sinó perquè permeten obtenir bons camps visuals. Aquests escàs espai agrari ha experimentat una reducció de superfície important en detriment de la superfície urbana i de les infraestructures viàries. Actualment es concentra a les planes al·luvials, sobretot als plans existents entre Ripoll i Sant Pau de Segúries i entre Gombrèn i Campdevàrol: pla de Rama, de Reputxó, de la Ral, d'Ordina, etc.*

I en descriu els aspectes que doten de valor tant ambiental com paisatgístic aquestes planes:

*. Altres comunitats vegetals d'alt valor ecològic són els prats de dall amb fromental, que es fan als llocs humits, i són altament productius. També cal destacar els prats calcícoles i mesòfils de la muntanya mitjana i de l'estatge subalpí on hi destaquen per l'abundor i varietat, diverses espècies d'orquídies.*

*. El principal valor estètic radica en el mosaic que formen els boscos frondosos amb els conreus i els prats de dall. Acaba de conformar aquest valor de conjunt el fons escènic emblemàtic que crea la serra Cavallera i el Taga, com també les muntanyes que encerclen la vil·la de Ripoll i els congostos de riu Ter en el seu tram més baix.*

*. També els paisatges fluvials es van aprofitar primer per a l'assentament de les fargues, després per a la indústria tèxtil i finalment, per a les centrals productores d'energia elèctrica i la localització de diversos polígons industrials i equipaments comercials i turístics, sobretot al voltant de Ripoll, Campdevàrol i Sant Joan de les Abadesses. Com a resultat de l'aprofitament històric dels rius, resten diversos canals artificials, a més de diverses colònies industrials, que avui en dia són objecte de reconversió en noves zones productives.*

Mantenir l'estructura del paisatge en garanteix la preservació dels seus valors:

*. El manteniment de les zones de pastures dependrà, en gran mesura, de la possibilitat de mantenir una producció de qualitat i integrada, de la continuïtat de les formes de comercialització i de l'ampliació del mercat. La recuperació i foment de les formes de producció tradicional, com l'artesanía i la comercialització de productes locals, també esdevindrà estratègic pel manteniment del paisatge actual i clau per a la preservació dels diversos valors paisatgístics.*

*. La poca disponibilitat de sòl fàcilment urbanitzable condiona que els creixements urbanístics i industrials dels nuclis de Ripoll i Campdevàrol s'estiguin unint entre ells, podent esdevenir, en un futur, un continu urbanitzat. D'altra banda, els creixements de Ripoll, Sant Joan de les Abadesses i Campdevàrol, juntament amb les exigències d'infraestructures viàries que hi van associades, es concentren al fons de les valls i poden provocar una transformació del paisatge de les planes fluvials, que és un dels més valuosos a l'àmbit de l'Alt Ter. Això també pot incrementar els riscos d'inundació. Caldrà contemplar, també, els riscos que deriven de la inestabilitat de vessants i el risc d'erosió dels sòls en pendents pronunciats que estan desenvolupats damunt de margues, guixos i, en general, la major part de les formacions superficials no consolidades.*

El Catàleg del Paisatge avalua el creixement urbanístic com a principal amenaça per al paisatge dels sòls agrícoles de fons de vall:

*. La pressió urbanitzadora en els principals nuclis urbans posa en perill els pocs sòls agrícoles, situats tant en els fons de vall com en les terrasses altes del Ter i del Freser, fet que comporta una important disminució de la visibilitat general de tota l'àrea, la desaparició dels pocs espais oberts que resten i una important banalització dels espais periurbans.*

Els principals objectius per a la conservació de la qualitat del paisatge de la unitat de l'Alt Ter son associats a l'adopció de mesures i accions concretes:

*. Uns assentaments de Campdevàrol, Ripoll, Sant Joan de les Abadesses i Sant Pau de Segúries ordenats i que no comprometin els valors del paisatge que alberga, ni els valors dels espais circumdants, i amb unes entrades als nuclis de qualitat.*

*. Un sistema de canals industrials i rescloses dels municipis de Ribes de Freser, Campdevàrol, Ripoll, Camprodon, Sant Pau de Segúries i Sant Joan de les Abadesses (curs alt del Ter) ben conservats i valorats com a elements configuratius del paisatge.*

*. Unes valls del Ter i del Freser on les planes estiguin preservades i alliberades de construccions excessives per tal de millorar la qualitat del mosaic paisatgístic i mantenir la identitat visual.*

*. Impulsar que els POUM dels municipis d'aquesta unitat de paisatge apliquin mesures de protecció i gestió del sòl als espais d'interès natural i connector de les planes al·luvials del Ripollès.*

*. Considerar el paisatge de combinació entre el riu-bosc de ribera, conreus-pastures, i boscos de vessant com a model ecològic a preservar i regenerar. En aquest sentit, vetllar pel manteniment dels escassos espais agraris existents, especialment als llocs on el mosaic de fons de vall es troba especialment reduït degut a la seva urbanització, com ara entre Ripoll i Campdevàrol o la vall del riu Ter prop de Ripoll.*

*. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió o l'aparició d'elements no concordants amb les alçades i tipologies pròpies de cada nucli urbà. En aquest sentit, cal evitar el creixement dispers dels nuclis urbans de Campdevàrol, Ripoll, Sant Joan de les Abadesses i Sant Pau de Segúries, i millorar-ne la qualitat estètica dels seus accessos i perifèries residencials/industrials.*



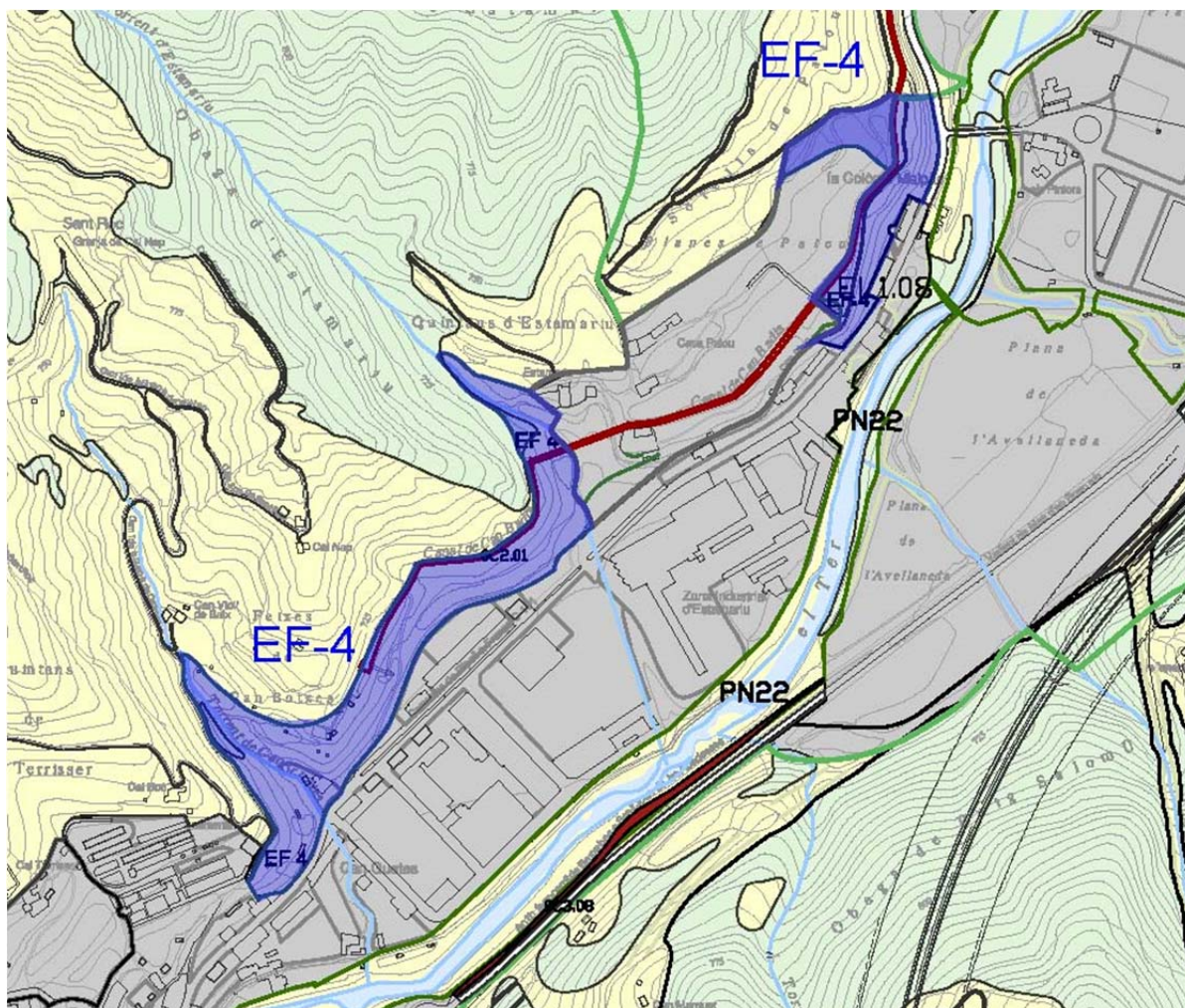
### 6.2.3 Catàleg de Béns Naturals del POUM de Ripoll

L'àmbit de sòl urbanitzable delimitat es troba encaixat dins d'una ampla franja de terrenys, considerats com a espais d'interès natural i paisatgístic, i recollits al Catàleg de Béns Naturals del POUM, en que es recullen els seus valors com a *Espai de fragmentació paisatgística de l'estructura urbana*. EF-4 Sòcol verd: Cementiri-Palou.

#### ESPAIS NATURALS DE FRAGMENTACIÓ PAISATGÍSTICA DE L'ESTRUCTURA URBANA.

Aquest tipus està format per aquells espais que presenten una singularitat pel que fa a la morfologia física del propi territori en el que està implantat el sistema urbà de Ripoll, per raó de la seva posició topografia prominent, per la presència de vegetació i masses arbòries associades. El pla general d'urbanisme atorga a aquests espais un paper estructurant com espais no edificables, tant en relació amb el model d'ocupació del sòl per la urbanització i edificació, com en la percepció del paisatge urbà i periurbà. La major part d'aquestes espais són els que es situen sobre el desnivell o sòcol que presenta el territori entre la terrassa fluvial inferior i la superior i que es produeix en diversos trams de la vall del Ter i del Freser.

La protecció dels **Espais Naturals de Fragmentació Paisatgística de l'Estructura Urbana (EF)** és amb caràcter general pel que fa als aspectes mediambientals, vegetals, paisatgístics, tradicionals, històrics i característiques singulars o formals que motiven la seva protecció.



## 6.3 Patrimoni

### 6.3.1 Masies i cases rurals existents

Segons consta al registre del cadastre, els terrenys inclosos dins de l'àmbit del SUD-2 "Palou" es corresponen amb parts de finques que pertanyen a diversos propietaris, on alguns dels titulars són propietaris de més d'una part.

En cinc de les parts de finca de l'àmbit hi ha emplaçades sengles edificacions, corresponents majoritàriament als habitatges dels propietaris i construccions annexes relacionades amb explotacions del medi rural de les finques, que hauran de ser incloses al Pla Especial del Catàleg de Masies i Cases rurals del terme municipal de Ripoll:

Parcel·la	Edificació existent	Ref. Cadastral.	Superfície construïda(m2)
1	Mas Palou	17156A001001220001DE	602,00m2
2	Mas Estamariu	17156A001001850001DJ	452,00m2
3	La cabana d'Estamariu	17156A001001830001DX	352,00m2
4	Torre de Palou	000300300DG37C0001BS	178,00m2
5	Mas teixidor	000300200DG37C0001AS	199,00m2



Mas Palou



Mas Estamariu





La cabana d'Estamariu



Mas Teixidor



La Torre de Palou

### 6.3.2 Catàleg de béns protegits del POUM

Els terrenys de l'àmbit de sòl urbanitzable del SUD-2 "Palou", son creuats de nord a sud, en tota l'extensió de la plana agrícola, pel recorregut del canal de Can Badia.

El canal està construït, majoritàriament, amb pedres carejades, pedres de riu i ciment. Surt del vessant dret de la resclosa i quan arriba a Rama travessa la carretera C-26. La seva llargada és de 4.500 m, l'amplada de 4 m i l'altura d'1,10 m. És travessat per diversos passos i passarel·les, en forma d'arc de punt rodó, que porten a cases de pagès i a conreus. Per superar desnivells i el curs de torrents, el canal s'aixeca sobre ponts; destaca l'aqüeducte d'Estamariu, que té 16 arcades de punt rodó, presenta tirants de ferro i té una llum de 5 m.

Originàriament produïa força motriu a les fàbriques de Can Badia i Estamariu, i actualment alimenta la central hidroelèctrica de titularitat privada. Actualment el seu estat de conservació és molt bo.

El conjunt el canal de Can Badia es troba inclòs dins del Catàleg de béns protegits del POUM de Ripoll com a BCIL, amb número d'element OC2.01, dins de les construccions hidràuliques. L'apartat de tipus de protecció, estableix una protecció singular del conjunt i del seu entorn proper.

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS  
AJUNTAMENT DE RIPOLL 2014

ELEMENT NÚMERO  
**OC2.01**

DENOMINACIÓ CANAL DE CAN BADIA

LOCALITZACIÓ Transcorre paral·lel a la carretera Sant Joan-Ripoll, tram Ribamala - Ripoll

ÈPOCA 1892-1894 AUTOR Rafael Coderch, enginyer

#### DESCRIPCIÓ

El canal surt del vessant dret de la reclosa i quan arriba al paratge de Rama travessa la carretera. La seva llargada és de 4.500 m., l'amplada de 4 m. i té una alçada de 1'10 m. Es creuat per diversos passos i passarel·les, en forma d'arc de punt rodó, que permeten accedir a cases de pagès i a conreus. Per superar desnivells i el curs de torrents el canal s'aixeca sobre ponts, destacant l'aqüeducte d'Estamariu, que té 16 arcades de punt rodó, presenta tirants de ferro i té una llum de 5m.

Es tracta d'una obra destacable per les seves dimensions, en especial llargada, i es un bon exemple de l'arquitectura industrial, de finals del segle XIX, a Ripoll. La seva situació tancant l'embocadura d'una petita vall li dona una fisonomia característica.

#### TIPUS DE PROTECCIÓ

**PROTECCIÓ SINGULAR** del conjunt i del seu entorn proper.

**BÉ CULTURAL D'INTERÈS NACIONAL** Núm. Registre: 6544-I

UTILITZACIÓ Industrial

RÈGIM JURÍDIC Propietat privada



## 7. PLA DIRECTOR PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (en endavant PTPCG) ordena el territori de les comarques de l'Alt Empordà, el Baix Empordà, la Garrotxa, el Gironès, el Pla de l'Estany, el Ripollès i la Selva que integren l'àmbit funcional de planificació delimitat pel Pla territorial general de Catalunya, aprovat per la llei 1/1995, de 16 de març, modificada per la Llei 24/2001, de 31 de desembre, de reconeixement de l'Alt Pirineu i Aran com àrea funcional de planificació.

Per aquest àmbit el PTCG estableix determinacions que han de ser respectades i desenvolupades per les actuacions territorials, en especial les urbanístiques, les d'infraestructures de mobilitat, i les derivades de les polítiques de protecció del patrimoni ambiental, cultural, social i econòmic.

Pel que fa als l'àmbit del Ripollès, l'Àmbit del sistema urbà de Ripoll, el PTCG assigna per al municipi de Ripoll, una estratègia de desenvolupament urbanístic qualitatiu i amb reforçament nodal per al nucli urbà.

El conjunt de terrenys de 53.040,00m<sup>2</sup> que configuren el sòl urbà delimitat SUD-2 "Palou" son classificats com a sòl urbà, amb tipologia especialitzada per a ús residencial, pel PTPCG. Tot i això aquests terrenys es troben enlairats, separats i desconnexes del sol de nucli històric i les seves extensions i del sòl d'ús industrials que es disposa a banda i banda del traçat de l'antiga carretera de Ripoll a Sant Joan de les Abadesses. L'àmbit del sector de Palou és envoltat de sòl no urbanitzable que el PTPCG classifica com a sòl de protecció preventiva.

### *Article 2.11*

#### *Sòl de protecció preventiva: regulació*

*1. El sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).*

*2. Els plans d'ordenació urbanística municipal pot, si s'escau, classificar com a urbanitzable les peces de sòl de protecció preventiva que tinguin la localització i la proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el Pla d'ordenació urbanística municipal adopti d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà que en cada cas estableix el Pla, tenint present els valors naturals, ambientals i/o agraris a preservar. Si, per raons d'interès general, fos necessària la classificació d'alguna peça aïllada per a la continuïtat d'alguna activitat, aquesta s'ha d'ajustar als criteris restrictius de l'apartat 6 de l'article 2.15.*

*3. El sòl de protecció preventiva que mantingui la classificació de sòl no urbanitzable continua subjecte a les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl, amb les especificacions que estableixi en cada cas el Pla d'ordenació urbanística municipal i altres instruments de planejament urbanístic, si escau. Sense perjudici de les restriccions específiques per a determinades àrees establertes en el Pla d'ordenació urbanística municipal o altres instruments urbanístics, cal considerar, en general, el sòl de protecció preventiva com una opció preferent davant de la del sòl de protecció territorial per a implantacions admeses en sòl no urbanitzable.*

*4. Els plans municipals han de posar una especial atenció en l'ordenació de l'àmbit del sòl de protecció preventiva, sense perjudici de la capacitat del Pla d'ordenació urbanística municipal de precisar, d'acord amb el Pla territorial, l'ordenació de tot el sòl no urbanitzable del terme municipal. El Pla estableix a l'article 2.13 d'aquestes normes, recomanacions per a una adequada ordenació del sòl no urbanitzable en el planejament urbanístic i, en el seu títol sisè, així com en les disposicions transitòries, condicions d'integració paisatgística en els espais oberts.*

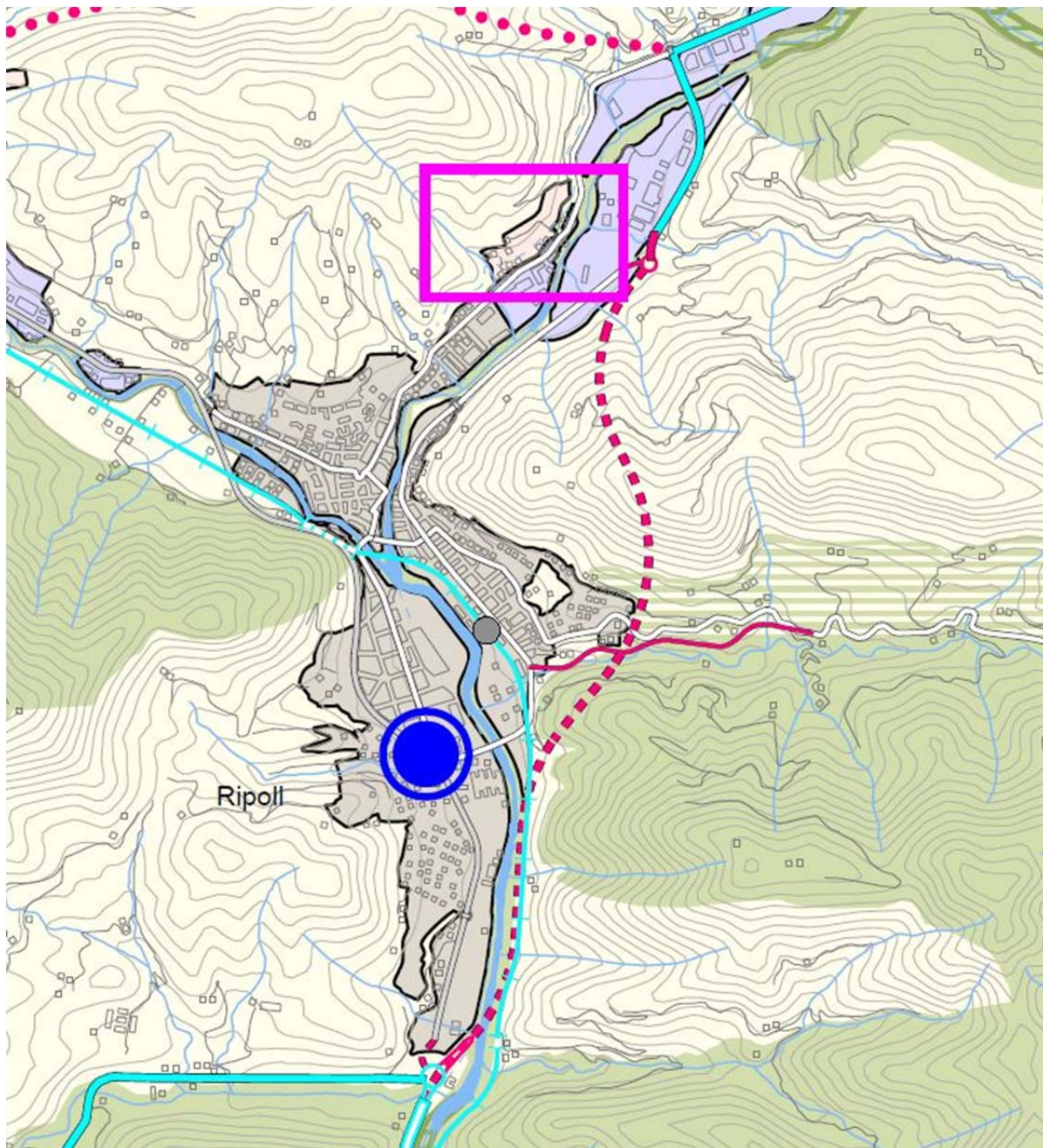


Article 2.15

Règim dels usos i edificacions existents en els espais oberts

6. La possible classificació com a sòl urbà o urbanitzable de petites peces aïllades de sòl per a la legalització de determinades edificacions ha de tenir un caràcter especialment restrictiu i s'ha d'ajustar als criteris següents:

a) Les edificacions existents en sòl no urbanitzable separades dels nuclis urbans han de romandre en aquesta situació si no hi ha raons d'interès general que motivin la seva classificació com a sòl urbà. Es considera un factor molt negatiu la consolidació de petites àrees urbanes disseminades pel territori que contribueixen a consolidar la dispersió de la implantació urbana.



PTCG Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures.

**MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 28**  
**DESCLASSIFICACIÓ DEL SUD-2 “Palou”**



## 1. FACTORS JUSTIFICATIUS

D'acord amb la justificació de la modificació de les figures de planejament que determina l'Art. 97 del TRLUC, l'interès general en la present modificació puntual del POUM de Ripoll per a la classificació com a sòl no urbanitzable de l'àmbit de sòl urbanitzable delimitat SUD-2 "Palou" ve motivat per diferents aspectes.

. Al llarg d'un procés participatiu amb els diferents titulars dels terrenys del SUD-2 "Palou", desenvolupat en el període entre el mes d'abril i novembre de l'any 2019, L'Ajuntament de Ripoll recull la voluntat expressada per la majoria dels propietaris, per tal de conservar el caràcter rústec dels terrenys i mantenir les activitats compatibles amb el medi que actualment s'hi desenvolupen, renunciant als drets i deures corresponents al desenvolupament d'aquest sòl urbanitzable, SUD-2 "Palou".

Es tracta d'un sector residencial de baixa densitat previst per a habitatges unifamiliars aïllats, completament deslligat i allunyat de la trama urbana consolidada, que implica uns costos d'urbanització que fan inviable la seva promoció i que no contempla cessions de sistemes d'equipaments més enllà dels mínims contemplats per Llei.

. El SUD-2 "Palou" engloba diverses propietats agrícoles, algunes d'elles amb edificis històrics vinculats a les antigues explotacions, situats en unes planes elevades per sobre de la riba esquerra del riu Ter, a peu de vessant de la muntanya de Sant Roc.

Es tracta d'uns terrenys que per la seva situació son completament descontextualitzats del sòl urbà. L'ordenació de l'aprofitament privat previst, respon a un clar esquema de ciutat jardí, amb una ordenació de grans parcel·les unifamiliars, amb molt baixa densitat, previstes per a habitatges unifamiliars aïllats. Les pròpies condicions d'ús i ordenació del sector contempnen la no previsió de reserva per a habitatge protegit, atesa la baixa densitat i tipologia prevista.

La consideració de sòl no urbanitzable d'aquestes planes al·luvials, representen la preservació d'un entorn molt exposat visualment i de reconegut valor paisatgístic, reforçada amb arguments ambientals que ja varen ser posats sobre la taula durant el procés de desenvolupament del POUM, i que actualment prenen nova significació, enfront la manca de necessitat de creixement en un període de clar estancament econòmic i demogràfic.

Els entorns i límits de l'àmbit del SUD-2 "Palou" son classificat com a sòl de protecció preventiva pel PTPCG, i catalogats pel POUM com a béns d'interès natural per l'espai natural de fragmentació paisatgística de l'estructura urbana E-4 Sòcol verd: Cementiri-Palou. El Catàleg d'Espais d'Interès Natural i Paisatgístic de les Comarques Gironines, reconeix l'alt valor ecològic que representa aquest espai, alhora que recomana la corresponent revisió del planejament municipal a efectes de garantir-ne la protecció.

Els terrenys inclosos al SUD-2 "Palou" son creuats de nord a sud per la construcció del canal de Can Badia. Element patrimonial corresponent a les construccions hidràuliques, inclòs al Catàleg de Béns Protegits del POUM de Ripoll, com a BCIL, amb número d'element OC2.01 "Canal de Can Badia".

## 2. JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA I AMBIENTAL

L'àmbit del SUD-2 "Palou" delimitat pel POUM vigent, preveu la ordenació d'uns terrenys situats en les planes agrícoles situades a peu de vessant de la muntanya de Sant Roc i per sobre de la cota de la riba dreta del Ter.

Actualment aquests terrenys pertanyen a diversos propietaris i en ells hi ha implantades edificacions corresponents a masos o cases d'origen agrícola, vinculats a les terres, en les que es continuen desenvolupant activitats agrícoles i relacionades amb el medi natural.

La present modificació per a la recuperació del caràcter de sòl no urbanitzable d'aquest àmbit, es justifica amb l'anàlisi de les consideracions que fa el Volum V "Memòria del POUM" en el moment de la seva redacció, que avui en dia han esdevingut totalment contraposades a les necessitats específiques de l'urbanisme municipal, donada l'evolució soferta a nivell social i econòmic des de l'aprovació del planejament, any 2008.

. Actualment no s'han assolit els models de creixement de població contemplats durant la vigència del PGOU de l'any 1984, ni les pròpies previsions del POUM vigent, des de la seva vigència l'any 2007.

. Les noves necessitats d'habitatge son orientades a satisfer les demandes bàsiques de la població, on prevalen aspectes basats en l'economia d'execució, la rehabilitació, l'eficiència energètica i un ús racional del sòl alhora d'afrontar noves promocions.

. El planejament actual té pendent el desenvolupament d'importants àmbits de sòl urbà no consolidat, que representen una més que suficient previsió per a les futures necessitats per a la dotació d'habitatge.

. La preservació del sòl no urbanitzable de l'entorn del nucli consolidat, així com la recuperació del paisatge periurbà de les planes del fons de les valls, esdevenen objectius clars pel que fa a la plena integració i transició del municipi amb l'entorn, la qualitat de vida dels seus ciutadans i la promoció el municipi i el paisatge que l'envolta.

### 2.1 Justificació urbanística

La present modificació puntual del POUM de retornat a la classificació de sòl no urbanitzable, es proposa arrel de la voluntat expressada per la majoria dels propietaris, sense que en els terrenys inclosos en l'àmbit del SUD-2 "Palou" s'hagi endegat cap iniciativa en ordre a la gestió urbanística prevista.

El model urbanístic previst a l'àmbit de Palou, amb una molt baixa edificabilitat, concebuda com a urbanització tipus "ciutat jardí", amb una previsió per a un màxim de 24 habitatges, amb una extensa urbanització i unes complexes necessitats d'infraestructura d'accessos i dotació de serveis, fan que el seu desenvolupament resulti inviable econòmicament.

La classificació d'aquests terrenys com a sòl urbanitzable, lluny de generar millors expectatives respecte de les condicions actuals dels propietaris, implica una situació de greuge a nivell tributari, així com una situació de disconformitat urbanística pel que fa a les construccions existents i els usos i activitats que es desenvolupen en aquets entorn.

La situació d'aquest àmbit és totalment descontextualitzada de la trama urbana consolidada, fet que reforça el caràcter exclusiu en la previsió d'habitatges unifamiliars aïllats emplaçats en un entorn privilegiat, i per tant destinat a un model residencial plenament antagònic a les necessitats de dotació d'habitatge actuals. En aquest sentit, la implantació d'aquest model en uns terrenys que conserven les seves característiques i usos del sòl rústecs originaris, manca de tota justificació.

El model de ciutat jardí disposa d'una extensa oferta a l'àmbit situat a l'oest de l'eixample de la carretera de Barcelona, per sobre de la carretera C-17. Es tracta del sector de La Torre amb una previsió per a parcel·les destinades a 93 habitatges unifamiliars aïllats. Aquest sector va ser urbanitzat íntegrament l'any 2008, a data d'avui no s'ha construït ni un sol habitatge, i el manteniment de la urbanització esdevé una important despesa per a l'administració local.

Ja en el moment de tramitació del POUM, la baixa densitat, 4,5 habitatges /Ha, i tipologia inadequada de l'ordenació de l'àmbit del SUD-2 "Palou" fa que s'exclouï el còmput en el càlcul de reserva de sostre per a la construcció d'habitatges de protecció pública, en previsió de l'Art. 57 del TRLUC. Així doncs en el desenvolupament d'aquest sòl urbanitzable no hi ha cap previsió d'habitatge públic.

## SECTOR DE SÒL URBANITZABLE SUD-2 PALOU

Situació	Extensió	Sòl públic	Edificabilitat	Sostre	Habitatges	Densitat
	Ha.	%	m2/m2	m2	Uts.	Hab/Ha.
PALOU	5,30	47	0,11	6.134	24	4,5

L'agenda i avaluació econòmica del POUM als efectes de la programació temporal de les actuacions relatives al desenvolupament del sòl edificable i d'execució de sistemes generals, estableix dues etapes de tres anys. La primera etapa s'estén durant tres anys a partir de la vigència del pla; i la segona, durant els tres anys immediatament posteriors. La previsió d'execució del SUD-2 "Palou" era prevista per a la segona etapa.

Considerant la vigència del POUM des del 25 de juliol de 2008, un cop exhaurida aquesta previsió, i donats els antecedents exposats, no s'estima que es pugui desenvolupar la gestió urbanística d'aquest àmbit a mig termini.

### 2.1.1 Justificació dels estàndards del sistema d'espais lliures.

Tot i que la reclassificació de sòl urbanitzable delimitat proposada comporta la preservació dels valors naturals de tot el sòl de l'àmbit, es justifica la no necessitat de previsió de sòl complementari a la cessió de sistema d'espais lliures que seria obligatòria en cas de desenvolupament com a sòl urbanitzable.

Pel que fa a la justificació respecte dels estàndards del sistema general d'espais lliures previstos pel planejament, i per tal de quantificar la totalitat d'aquest sistema, cal remetre's a les previsions que fa el POUM actual respecte de la diferent disposició i funció urbana del sòl que té consideració d'espai lliure, i veure al mateix temps com aquesta previsió s'ha desenvolupant al llarg dels primers 10 anys de vigència del planejament.

En primer lloc el planejament vigent incorpora tots els espais lliures existents i ja consolidats com a tals dins la trama urbana, provinents de l'anterior PG'84. Així mateix preveu múltiples actuacions de transformació de parts de sòl urbà no consolidat, mitjançant polígons d'actuació, per tal de completar parts d'aquests sistemes.

Son destacables desenvolupaments executats i urbanitzats com el del PMU 3.01 "El Pla", que mitjançant una modificació prèvia del planejament, ha suposat la incorporació de 2.720,00m2 de sistema d'espais lliures, un 11,5% més sobre el previst inicialment pel POUM.

La previsió del POUM a més a més incorpora una estructura lineal de passeigs i espais lliures públics al llarg de les ribes del Ter i del Freser, així com diversos espais de protecció respecte de diferents infraestructures, amb objecte d'implementar el sistema d'espais lliures existent.

Aquesta previsió d'espais lliures de les ribes dels rius, respon als criteris fixats pel document ambiental del POUM, en el que es prioritza la recuperació del espais de ribera propers i accessibles des de la trama urbana consolidada, ja sigui en àrees residencials com en àrees d'activitat industrial, per tal de resoldre les façanes urbanes al riu, delimitar clarament les zones de protecció respecte de les dinàmiques hidràuliques, i permetre una connexió directa amb els espais naturals del sòl no urbanitzable que envolten el municipi.

Parts important d'aquests espais ja ha estat consolidada com a zones verdes, però resten parts d'espais de ribera i espais propers a infraestructures de la xarxa viària territorial, xarxa ferroviària i instal·lacions tècniques urbanes, que son de titularitat privada i resten per condicionar i incorporar al sistema.

Des de la vigència del POUM, s'han dut a terme actuacions municipals, conjuntament amb el Consorci del Ter i l'Agència Catalana de l'Aigua, de diferent envergadura, per a la seva consolidació i adequació a la seva finalitat com a sistema urbanístic:

- . Espais de passeig al voltant de la sèquia Molinar i del traçat camí ral de Ripoll a Campdevàrol pel seu pas al polígon de Rocafiguera.
- . Espais d'estada a la llera de la riera de Sanarús a l'extrem sud del polígon industrial de la Barricona.
- . Passeig dels Aurons a la riba esquerra del Ter al pas pel polígon de pintors.
- . Passeig de Les Vedrunes als terrenys entre la riba esquerra del Freser i el canal de l'Almoina.
- . Enjardinament dels voltants de l'estació transformadora i edifici de control del polígon industrial de Pintors.
- . Parc a l'inici de la ruta del ferro a l'espai de trobada de Can Guetes.
- . Passeig del Ter al llarg d'antics terrenys de RENFE.
- . Condicionament d'horts urbans al sector de Cal deu.
- . Equipament de pistes de petanca a la zona de l'antiga resclosa de El Pla.

Aquests espais formen part d'una xarxa general d'espais lliures que es va consolidant amb actuacions puntuals, per mitjà d'operacions provinents de cessions i expropiacions, no vinculada al desenvolupament de sectors urbanístics concrets, ni a cap aprofitament urbanístic, i que per tant esdevé sòl directe destinat a sistema d'espais lliures.

En segon lloc, seguint amb la idea de recuperació d'espais de llera de riu, s'han endegat actuacions de condicionament i manteniment de parts del sistema hidrogràfic més proper al nucli urbà, com a espais per a passeig i esbarjo:

- . Llera del riu Ter per sota del carrer mossèn Cinto Verdaguer, entre la passera de Can Guetes i el Pont d'Olot.
- . Espai d'agility per a gossos, sota l'aparcament de Can Guetes. Ribera esquerra del Ter.
- . Llera del riu Ter per sota del passeig del mestre Guich, entre el pont de La Lira i el pont Macià Bonaplata. Ribera esquerra.
- . Recuperació del camí del Llagonet entre el pont d'Olot i Can Guetes. Ribera esquerra del Ter.
- . Llera del riu Ter per sota de la devesa d'El Pla, entre el pont de Ripoll i el centre cívic.
- . Llera del riu Ter per sota de la urbanització de Castelladral. Ribera esquerra.

Aquests espais per bé que no qualificats com a sistema d'espais lliures, emplaçats en sòl no urbanitzable i situats dins dels espais de protecció, servitud i policia del riu, s'han consolidat també com a espai accessible d'esbarjo i passeig, que s'incorporen i amplien la previsió de l'estructura lineal de passeigs i espais lliures públics al llarg de les ribes del Ter i del Freser.

En tercer lloc cal fer esment als altres 5 sectors de sòl urbanitzable delimitat que preveu el POUM, 3 destinats a ús residencial, i 2 per a activitats econòmiques i ús industrial, els quals a través d'esquemes d'ordenació urbanística, contempnen la corresponent previsió per a les cessions de sistema d'espais lliures.

En tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat previstos pel POUM, es superen àmpliament els ratis mínims de sistema d'espais lliures establerts pel TRLUC.

*Art. 65.3 En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:*

*a) Per zones verdes i espais lliures públics, 20m<sup>2</sup> de sòl per cada 100m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.*

**SUD-1. St. Pere i El Sant.** Sistema d'espais lliures 22% de la superfície de l'àmbit.

**SUD-3. La Torre.** Sistema d'espais lliures 28% de la superfície de l'àmbit.

**SUD-4. Caselles.** Sistema d'espais lliures 30% de la superfície de l'àmbit.

**SUD-5. Pla de Sant Quintí.** 60% de la superfície de l'àmbit re classificada com a sòl no urbanitzable.

**SUD-6. Rocafiguera.** Sistema d'espais lliures 49% de la superfície de l'àmbit.

A dia d'avui s'ha desenvolupat íntegrament el SUD 3 "La Torre", amb un clar caràcter residencial en forma majoritàriament de ciutat jardí, situat a la vessant est de la muntanya del Catllar, per sobre del barri de la carretera de Barcelona. Tot i que no s'han iniciat promocions residencials, els espais lliures han estat urbanitzats i cedits com a sistema públic.

L'altre sector que s'ha desenvolupat, comparable al que ens ocupa però de molta més extensió, ha estat el del sector SUD-5 "Sant Quintí" que per mitjà d'una modificació puntual del POUM, s'ha reduït notablement la superfície de l'àmbit, amb un retorn del 60% a sòl no urbanitzable, i en el que l'aprofitament ha quedat reduït a una part ja consolidada i urbanitzada del sector per a activitats econòmiques, en la que s'hi ha previst la proporcional cessió de sistema d'espais lliures.

Davant les previsions del POUM vigent, en que la totalitat de zones verdes consolidades provinents de l'antic PG'84 son reconegudes i qualificades com a sistema d'espais lliures, i en que l'objectiu d'incorporar els espais de les lleres dels rius a manera de passeigs i espais lliures públics al llarg de les ribes del Ter i del Freser, s'està acomplint en forma de recuperació d'espais que no provenen d'aprofitaments urbanístics. I donat que a aquets àmbits s'hi afegeixen espais del sistema hidrològic, que tot i ser part de la zona de protecció i policia, esdevenen igualment espais lliures destinats a l'ús i gaudi públic.

Cal considerar que el retorn a sòl no urbanitzable de la totalitat del sòl urbà delimitat SUD-2 "Palou" de 53.040,00m<sup>2</sup>, i de la corresponent cessió de sistema d'espais lliures de 5.304,00m<sup>2</sup>, que desapareix (10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística), representa una disminució del conjunt del sistema d'espais lliures consolidat i de futura previsió del POUM vigent, que no altera en cap cas els seus estàndards globals.

## 2.2 Justificació ambiental

L'àmbit del SUD-2 "Palou" delimitat pel POUM vigent, preveu la ordenació d'uns terrenys situats en les planes agrícoles situades a peu de vessant de la muntanya de Sant Roc i per sobre de la cota de la riba dreta del Ter, que actualment conserven íntegrament el caràcter rústec de sòl no urbanitzable, on es situen diverses cases o masos històrics envoltats de camps de conreus i pastures, creuats de nord a sud pel recorregut del canal hidràulic de can Badia.

Tal i com s'ha exposat, la seva situació elevada i assolellada l'hi configura un caràcter d'enclavament particular amb un alt valor paisatgístic, que es troba completament desvinculat i mal comunicat respecte de la xarxa urbana consolidada.

La present modificació per a la recuperació del caràcter de sòl no urbanitzable d'aquest àmbit, es justifica amb les pròpies valoració i recomanacions sobre la necessitat de preservació d'aquest àmbit, recollides al document del POUM, Volum X "Informe de sostenibilitat i memòria ambiental", així com les al·legacions presentades en aquest sentit, durant el procés d'aprovació del planejament vigent.

### 2.2.1 Informe de sostenibilitat ambiental

L'informe de sostenibilitat fa un anàlisi de l'evolució del sòl no urbanitzable a partir de les consideracions de l'anterior planejament PGOU de l'any 84, en que es contemplaven 34 Ha. de sòl urbanitzable per a ús residencial, amb una previsió de 1.300 nous habitatges.

Conclou que en el moment de formulació del vigent POUM, any 2007, tant sols s'havien desenvolupat 18,29 Ha. del total, i s'havien creat el 53% dels habitatges previstos.

Un cop plenament consolidat l'exemple de la carretera de Barcelona, els àmbits més propers al nucli urbà es varen urbanitzar amb certa rapidesa. Barris com Cal Deu, Castelladral i Caselles, han donat resposta les necessitats de creixement dels darrers 20 anys, tant en tipologies d'habitatge plurifamiliar com unifamiliar.

Com a contrapartida, no ha estat així en dos dels àmbits de major dimensió de nou sòl programat, La Torre i Can Guetes, amb previsió tant unifamiliar com plurifamiliar d'un total de 208 habitatges. Aquests àmbits varen ser urbanitzats a començaments de l'any 2000, però han resultat totalment infructuosos, sense que a dia d'avui s'hagi emprés cap tipus de promoció, amb les conseqüents problemàtiques d'abandonament i despeses de conservació per a l'Ajuntament.

El nou POUM va assumir les previsions no acomplertes de l'anterior PGOU pel que fa a previsió d'àmbits de sòl urbanitzable i número d'habitatges, i hi va afegir els àmbits de Sant Pere i el Sant (SUD-1), i Palou (SUD-2), amb un total de 12,19 Ha. i 148 nous habitatges.

L'informe de sostenibilitat ambiental posa en entredit aquestes noves previsions de sòl, donat que s'emplacen en espais agraris en explotació, amb dificultat d'accessos i desnivells, oberts a les amplies visuals del fons de vall i que esdevenen importants franges de contenció del sòl urbà.



Concretament per a l'àmbit de Palou, en fa una descripció i justificació crítica dels aspectes que desaconsellen la programació com a sòl urbanitzable.

- . Es tracta d'un àmbit consolidat per edificacions tradicionals vinculades a les explotacions agràries i els usos compatibles amb el medi.
- . El mosaic dels conreus i edificacions disperses es corresponen amb l'estructura harmònica del paisatge corresponent a les planes agrícoles de gran valor.
- . La qualitat rural d'aquesta plana elevada per sobre del sòcol urbà, esdevé una franja de protecció de creixement poc consolidat i garanteix la transició a les vessants més elevades.
- . La presència de margues i guixos representen possibles riscos geològics enfront a la urbanització i previsió d'infraestructures de nous accessos.

Segons posa de manifest l'informe de sostenibilitat ambiental, la classificació com a sòl urbanitzable de les planes de Palou, posen en entredit els objectius essencials del propi POUM i de l'actuació urbanística pel que fa al desenvolupament sostenible del municipi.

*El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*

*Atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*

Altament denuncia la contradicció que sorgeix amb el grau de protecció que el POUM atorga als elements naturals que configuren el relleu i el paisatge (com les muntanyes, les carenes, els turons, els marges o les planes) i determinen la morfologia del territori, on l'estratègia no queda complerta degut a que la proposta de creixement urbanístic implica la transformació d'una part d'aquestes zones.

*Entre els aspectes que la proposta de POUM estableix i que són incompatibles amb les recomanacions establertes en la Memòria, cal esmentar els que fan referència a aspectes de la millora ambiental i paisatgística de l'espai vorurbà i periurbà, com també d'altres relatius a la conservació del patrimoni natural i paisatgístic, els riscos naturals i l'impacte de les noves infraestructures.*

*Pel que fa a la qualitat paisatgística de l'espai voraurbà i periurbà, la proposta de POUM més conflictiva és la dels sectors de Sant Pere, el Sant i Palou. L'opció de no protegir de manera específica els espais amb més visibilitat es considera que contravé l'objectiu de conservar els espais de més valor paisatgístic. A més, l'obertura de nous vials per donar-hi accés resultaria contradictòria amb l'objectiu de promoure la millora del tractament paisatgístic dels principals talussos que emmarquen el nucli de Ripoll. La proposta de POUM entra amb contradicció amb el fet de considerar com a sòls urbanitzables alguns sectors situats a les terrasses altes o en les solanes afeixades i proposar la transformació d'algun fons de vall, com la zona de les Planes del Solà, el Castellot i Sant Quintí, que té valor agropecuari i que actua com a connector ecològic i paisatgístic.*



### 2.2.1 Memòria ambiental

A partir de la resolució del Departament de Medi Ambient, la memòria ambiental es veu en necessitat d'admetre el sòl urbanitzable SUD-2 "Palou" i tant sols en pot regular la implantació a per mitjà de condicions establertes sobre el planejament derivat que l'ha de desenvolupar, i l'adopció de mesures ambientals generals.

*La col·locació i la volumetria de les construccions es plantejarà de forma orgànica, i ben adaptada a la topografia existent, seguint tipologies recolzades en les construccions rurals presents i tenint en compte la seva qualitat paisatgística.*

*Al sector de Palou, a diferència dels sectors de Sant Pere i el Sant, la urbanització podria tenir un impacte paisatgístic menor si la col·locació i la volumetria de les construccions es plantegés d'una altra manera, més orgànica i ben adaptada a la topografia existent, i seguint tipologies recolzades en les construccions rurals presents i tenint en compte la seva qualitat paisatgística.*

### 2.2.1 Al·legacions mediambientals

El document del POUM, Volum X "Informe de sostenibilitat i memòria ambiental" incorpora el seguit d'al·legacions presentades durant el període d'informació pública del POUM que fan referència aspectes mediambientals i en concret a les que es centren en la necessitat de preservar els terrenys de "Palou" com a sòl no urbanitzable.

*48 / 222 JORDI MUNELL I GARCIA en representació del grup municipal de CiU*

*Es refereix al sòl classificat com a urbanitzable delimitat per a usos residencials de Palou.*

*Al·lega que les plusvàlues que es generaran no seran suficients per a fer front als costos d'urbanització; i que és una plana amb interès agrícola.*

*Proposa que es reconsideri la proposta de qualificació a sòl urbà de la plana de Palou.*

*Veure informe 323*

Es desestima l'al·legació tot i reconèixer aspectes desfavorables de la proposta d'ordenació:

. Es reconeix que els costos d'urbanització superen en més d'un 50% els costos normals d'urbanització.

. Es descarta la possibilitat d'increment de la intensitat per tal de fer més rendible la urbanització, per a no dificultar la integració paisatgística.

. Donada la tipologia edificatòria i el baix aprofitament es considera coherent eximir de la reserva d'habitatge de protecció pública.

*57 / 405 DANIEL BOIX MASAFRET en representació de l'Associació dels Naturalistes de Girona.*

*Es refereix a diferents aspectes:*

*- Sobre els sòls urbanitzables. Considera inacceptable ocupar la zona del Sant, Sant Pere, i Palou; per aquest ordre, pels seus impactes severos. Considera que en alguns dels sòls urbanitzables (sense esmentar quins) no és compleix la condició que tinguin un pendent inferior al 20 %; i que el sòl urbanitzable de La Solana entra en col·lisió amb la zona inundable i amb el fet que és un connector biològic.*

*Proposa:*

*Que s'excloquin del sòl urbanitzable els sectors del Sant, Sant Pere, i Palou.*

Es desestima l'al·legació adduint a la necessitat de de preveure diferents àmbits de sòl urbanitzable per tal de permetre una diversitat tipològica de les edificacions residencials, que en el cas de les zones de Sant Pere i el sant i Palou, com a zones de primera transformació es corresponen amb una tipologia de baixa densitat. No es fa cap referència a l'oferta ja existent en altres àrees ja urbanitzades.

### 2.3 Justificació d'alternatives

Des de la perspectiva de les dues alternatives pel que fa a la classificació dels terrenys referits com a sòl no urbanitzable, cal valorar-les de la següent forma:

**Alternativa 1: Manteniment del règim de sòl urbanitzable delimitat.**

El desenvolupament urbanístics dels terrenys ordenats segons SUD-2 "Palou", amb destí a un sòl per a ús residencial, contradiu les necessitats reals dels propietaris, alhora que representa l'execució d'importants infraestructures de comunicació i urbanització, que fan desestimable la seva promoció i desenvolupament.

Actualment aquest creixement contradiu l'interès generals pel que fa a la consolidació d'un model urbà sostenible compacte i plenament integrat a l'entorn, alhora que és contrari a les necessitats de creixement amb previsió d'habitatge assequible.

**Alternativa 2: Classificació dels terrenys com a sòl no urbanitzable.**

La classificació dels terrenys com a sòl no urbanitzable, permetrà preservar els seus valors naturals i paisatgístics d'aquestes planes altes fluvials, i mantenir les edificacions existents i els usos compatibles amb el medi que s'ubiquen en aquests espais d'alt valor agrícola.



### 3. EFECTES DE LA DESCLASSIFICACIÓ

El POUM preveu la programació de nou sòl amb per a ús residencial, ordenat segons sectors de sòl urbanitzable delimitat i sòl urbà no consolidat.

#### RESUM SOSTRE RESIDENCIAL I HABITATGES EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (comprès en PPAA i PMU)

Nº	Situació	Extensió Ha.	Sostre residencial m2	Habitatges Nombre
<b>Total sòl urbà no consolidat</b>		<b>18,98</b>	<b>107.458</b>	<b>1.043</b>

#### RESUM SOSTRE RESIDENCIAL I HABITATGES EN SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.

Nº	Situació	Extensió Ha.	Sostre residencial m2	Habitatges Nombre
1	St. Pere i el Sant	6,89	16.528	124
2	Palou	5,30	6.134	24
3	La Torre	5,72	19.162	93
4	Caselles	8,26	17.753	107
<b>Total sòl urbanitzable</b>		<b>26,17</b>	<b>59.577</b>	<b>348</b>

La des classificació de terrenys que es proposa, correspon al sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-2 "Palou" que representa una minva de sòl programat per a ús residencial del 11,7%, corresponent a un 3,67% del total de sostre residencial edificable previst i un 1,72% pel que fa a la previsió de nous habitatges.

Per la seva banda, la des classificació significaria una disminució de les cessions potencials en favor del municipi del 1,17% en concepte de sistema d'espais lliures, amb una previsió mínima del 10% de la superfície del nou sòl programat. Justificat al punt 2.3.

La pèrdua patrimonial per l'administració municipal pel que fa al 10% de l'aprofitament urbanístic seria de 613,40m2 de sostre d'ús residencial. Totalment despreciable en un sector que per les seves característiques d'habitatge unifamiliar aïllat, no preveu reserves destinades a habitatge de protecció pública.

La present proposta de des classificació s'emmarca dins de les actuacions que ha emprés el municipi a efectes de millorar de les condicions del sòl, amb objecte de preservar i protegir espais amb valors rústecs que esdevenen delimitadors del creixement urbà, en un context de consolidació de la trama urbana consolidada, ajustada a les necessitats a curt i mitjà termini.

Amb el mateix objectiu actualment s'han tramitat les modificacions per a reclassificació a sòl no urbanitzable:

. Modificació puntual núm. 15 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, referent a la Rodona, la Solana del Ter i Sant Quintí. (Retorn a classificació de SNU de 6,66 Ha., originàriament previst per a sòl destinant a activitats econòmiques).

. Modificació puntual referent a la desclassificació del PAU 2.08 "El Roig" (Retorn a classificació de SNU de 1,31 Ha., originàriament previst per a sòl destinant a activitat industrial).

## 4. REQUERIMENTS

### 4.1 Tramitació administrativa

D'acord amb l'Art. 96 del TRLUC la modificació d'elles figures de planejament es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Per tant una vegada aprovada inicialment la proposta, serà sotmesa a informació pública conforme al que disposa l'Art. 85 i concordants. Sol·licitant-ne simultàniament els informes sectorials corresponents, elevant-se contínuament la proposta al plenari municipal a efectes de l'aprovació provisional i ulterior remissió a la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona per a l'aprovació definitiva.

Caldrà sol·licitar informes als següents organismes:

- . Serveis Territorials d'Urbanisme a Girona. Departament de Territori i Sostenibilitat.
- . Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental a Girona. Serveis Territorials a Girona. Departament de Territori i Sostenibilitat.
- . Agència Catalana de l'Aigua. Demarcació Territorial de Girona. Departament de Territori i Sostenibilitat.
- . Serveis Territorials a Girona. Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació.
- . Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.
- . Departament de Cultura els Serveis Territorials a Girona.
- . Secció de Biodiversitat i Medi Natural del Departament de Territori i Sostenibilitat.
- . Associació Naturalistes Girona.

### 4.2 Cessions i reserves complementaries

Les transformacions dels usos del sòl que es preveuen en la present modificació no impliquen augment de l'aprofitament ni es considera una transformació global, en conseqüència no es preveu cap increment de les cessions ni reserves complementaries de terrenys regulats als articles 98, 99 i 100 del TRLUC.

### 4.3 Avaluació econòmica i financera

La modificació va en el sentit de des classificar sòl, i per tant, parlar d'avaluació econòmica de rendibilitat de l'operació no té sentit. De fet, el que està en dubte és la rendibilitat de l'operació en cas de voler desenvolupar el SUD-2 "Palou" donades les característiques i requeriments de la urbanització en les condicions definides pel POUM vigent.

### 4.4 Agenda

L'executivitat de les determinacions d'aquesta modificació puntual seran immediates un cop aquesta sigui executiva. El present document no implica canvis ni en l'estructura de la propietat, ni en cap reparcel·lació, ni en cap projecte d'urbanització. És per això que no procedeix l'elaboració d'una agenda d'execució, donat que la modificació no requereix cap tipus de desenvolupament.

La proposta de des classificació del SUD-2 "Palou" representa una modificació del règim urbanístic d'aquest sòl. En aquest sentit tal i com preveu l'Art. 73.2 del TRLUC caldrà acordar la suspensió de la gestió urbanística d'aquest àmbit a partir de l'aprovació inicial de la proposta de modificació.



#### **4.5 Informe de mobilitat**

D'acord amb l'Art. 3 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, la present modificació puntual no està subjecta a la redacció d'un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

#### **4.6 Informe mediambiental**

Tal i com preveu l'apartat 6c.) de la Disposició addicional 8a. de la Llei 16/2015 i l'Art. 8.2 de la Llei 6/2009, com que la modificació que es proposa en la present modificació puntual no té efectes significatius sobre el medi ambient, aquesta no està subjecte al tràmit d'avaluació ambiental.

#### **4.7 Memòria social**

La proposta de Modificació del POUM s'emmarca amb els objectius generals que té programats actualment l'Ajuntament de Ripoll, respecte el desenvolupament urbanístic, progrés i creixement del municipi.

#### **4.8 Suspensió de llicències**

De conformitat amb l'Art. 73 del TRLUC, la modificació del règim urbanístic de la proposta, comporta la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets, de projectes de gestió urbanística i d'urbanització i de reparcel·lació de terrenys, així com la instal·lació o ampliació d'activitats i usos concrets.

**NORMATIVA**  
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 28  
DESCLASSIFICACIÓ DEL SUD-2 “Palou”

## **Art. 1 Objecte de la modificació puntual del POUM de Ripoll**

La modificació puntual del POUM de Ripoll té per finalitat la des classificació dels terrenys inclosos a l'àmbit de sòl urbanitzable delimitat SUD-2 "Palou", amb una extensió de 53.040,00m2., per ser classificat com a sòl no urbanitzable.

## **Art. 2 Règim urbanístic del sòl que es des classifica**

Els terrenys objecte de la present modificació del POUM queden classificats com a sòl no urbanitzable, essent d'aplicació el règim que resulta del Títol VII REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE, de les Normes urbanístiques del POUM de Ripoll, publicades al DOGC núm. 5181 de 25 de juliol de 2008.

## **Art. 3 Actuacions de desenvolupament en sòl no urbanitzable**

Qualsevol actuació que es vulgui dur a terme als terrenys objecte de la present modificació puntual estarà supeditada a les previsions del TRLUC pel que fa al règim d'ús del sòl no urbanitzable, així com a la normativa sectorial que regula l'ús del sòl no urbanitzable i en concret els espais de conreu i pastura, qualificats pel POUM de Ripoll.

## **Art. 4 Catalogació de l'edificació existent**

El conjunt de les edificacions associades a 5 de les finques que formen part de l'àmbit del SUD-2"Palou", hauran de ser incloses al Pla Especial del Catàleg de Masies i Cases rurals del terme municipal de Ripoll:

<u>Edificació existent</u>	<u>Ref. Cadastral.</u>
Mas Palou	17156A001001220001DE
Mas Estamariu	17156A001001850001DJ
La cabana d'Estamariu	17156A001001830001DX
Torre de Palou	000300300DG37C0001BS
Mas teixidor	000300200DG37C0001AS

Ripoll juny de 2020  
L'arquitecte municipal

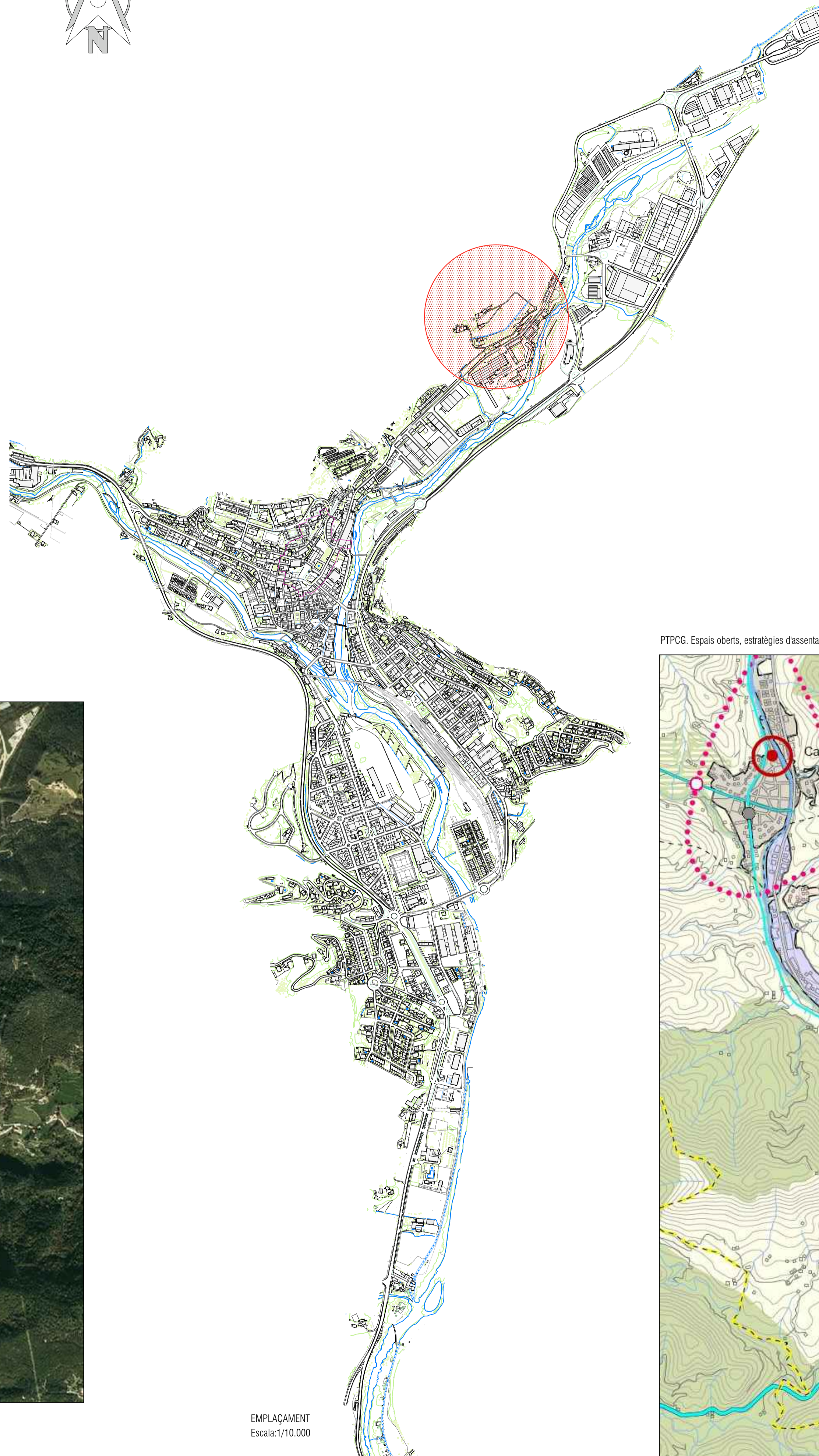
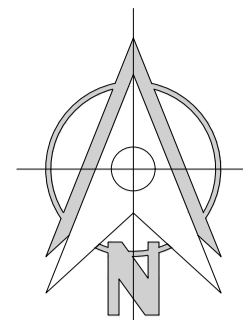
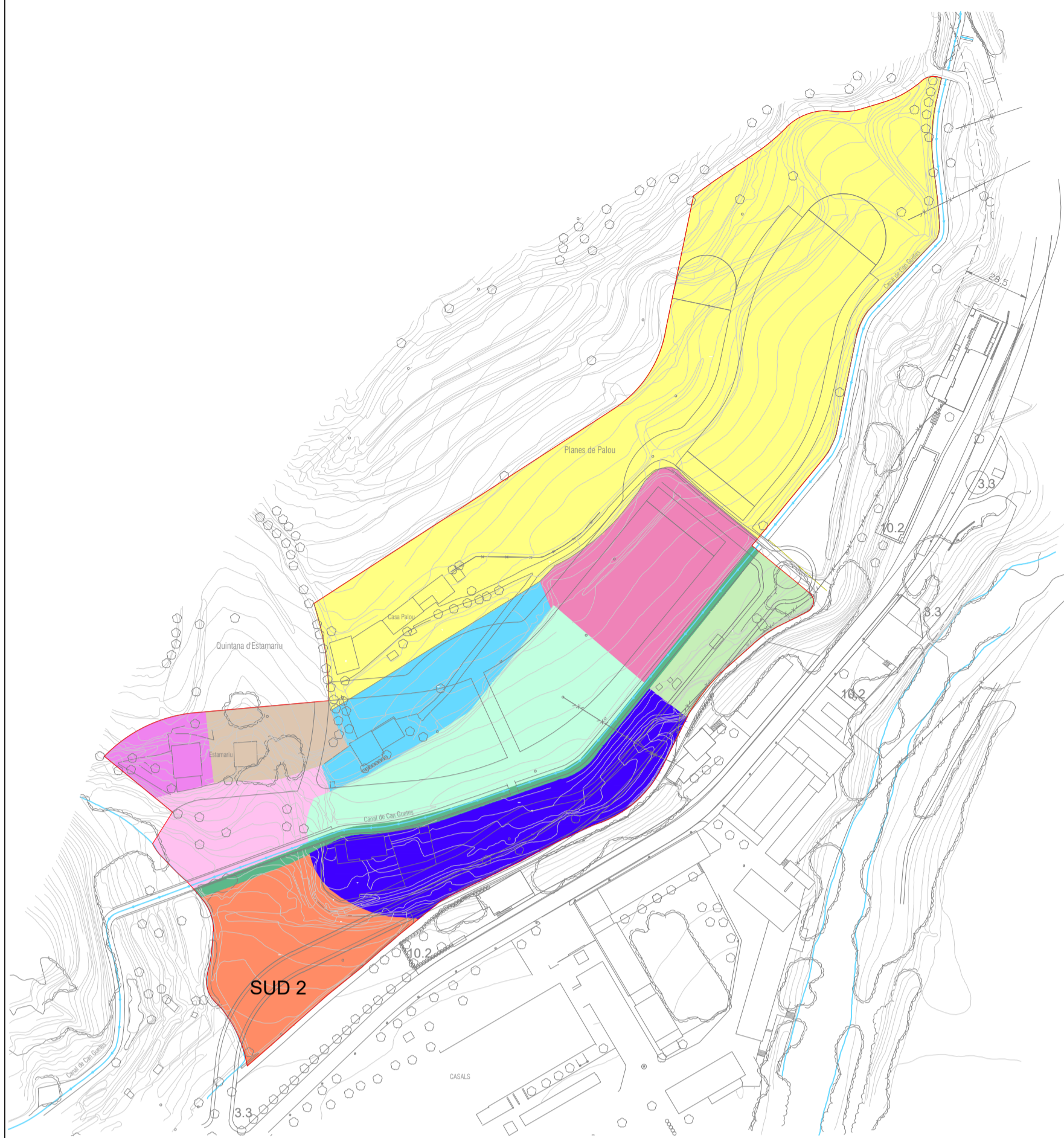
Ferriol Hereu Fina

## **PLÀNOLS**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 28  
DESCLASSIFICACIÓ DEL SUD-2 “Palou”**

- . Situació i emplaçament. PTPCG.**
- . SUD-2 “Palou” Sòl urbà i urbanitzable. Sòl no urbanitzable.**
- . Proposta. Sèrie 8. Núm. 8.3. Qualificació del sòl urbà i urbanitzable.**
- . Proposta. Sèrie 2. Núm. 2.10. Qualificació del sòl urbà.**
- . Proposta. Sèrie 9. Núm. 9.2 Classificació i qualificació del sòl no urbanitzable.**





SISTEMA D'ESPACIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL	
SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL	
	Sòl de protecció especial
	PERN / Carta Natura 2000
SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL	
	Sòl d'interès ager i paisatgístic
	Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
	Sòl de potencial interès estratègic
SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA	
	Sòl de protecció preventiva
SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS	
NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONES	
	Nuclis històrics i les seves extensions
	Urb residencial
	Urb industrial i/o logístic
	Urb comercial i altres terciàries
	Urb d'equipaments i sistemes
	Espais bures interns d'Àrees Especialitzades
SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT	
NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONES	
	Creixement potencial
	Creixement mitjà
	Creixement moderat
	Desenvolupament qualitatiu i refinament urbà
	Desenvolupament qualitatiu
	Millora i compactació
	Manutenció del caràcter rural
ÀREES ESPECIALITZADES	
	Urb residencial
	Urb industrial i/o logístic
	Urb comercial i altres terciàries
	Urb d'equipaments i sistemes
	Espais bures interns d'Àrees Especialitzades
SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT	
NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONES	
	Creixement potencial
	Creixement mitjà
	Creixement moderat
	Desenvolupament qualitatiu i refinament urbà
	Desenvolupament qualitatiu
	Millora i compactació
	Manutenció del caràcter rural
ÀREES ESPECIALITZADES	
	Urb residencial
	Urb industrial i/o logístic
	Urb comercial i altres terciàries
	Urb d'equipaments i sistemes
	Espais bures interns d'Àrees Especialitzades
ALTRES DETERMINACIONS (Article 3.16)	
	Límit del creixement urbà
	Separador urbà
	Límit d'ordre de pla director urbanístic
SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT	
XARXA VIÀRIA CLASSIFICACIÓ	
	Autopista o autopista principal
	Via estructurant principal
	Via estructurant secundària
	Via estructurant terciària
	Via irregular
	Tiers superior o en túnel
XARXA VIÀRIA PROPOSTES	
	No tractada
	Condicionament
	Conservació
	Variant en estudi
	Tractada
	Reordenació de xarxa viària
	Tractat en estudi
	Corredor en estudi
	Projecte desobsoletat (Mòdul 4.5.4)
XARXA FERROVIÀRIA CLASSIFICACIÓ	
	Línia d'alta velocitat
	Línia convencional
	Estació
	Estació intermodal
XARXA FERROVIÀRIA PROPOSTES	
	No tractada
	Condicionament
	Conservació
	Tractat en estudi
	Corredor en estudi
SISTEMA AEROPORTUARI PROPOSTES	
	No tractada
	Condicionament
	Conservació
INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA DE BASE	
	Límit estatal
	Límit comarcal
	Límit municipal
	Via local
	Llac i embassament o zona humida
	Curs fluvial
	Canal o estanca
	Costa de riuall
	Edificació existent
	Infraestructura sectorial

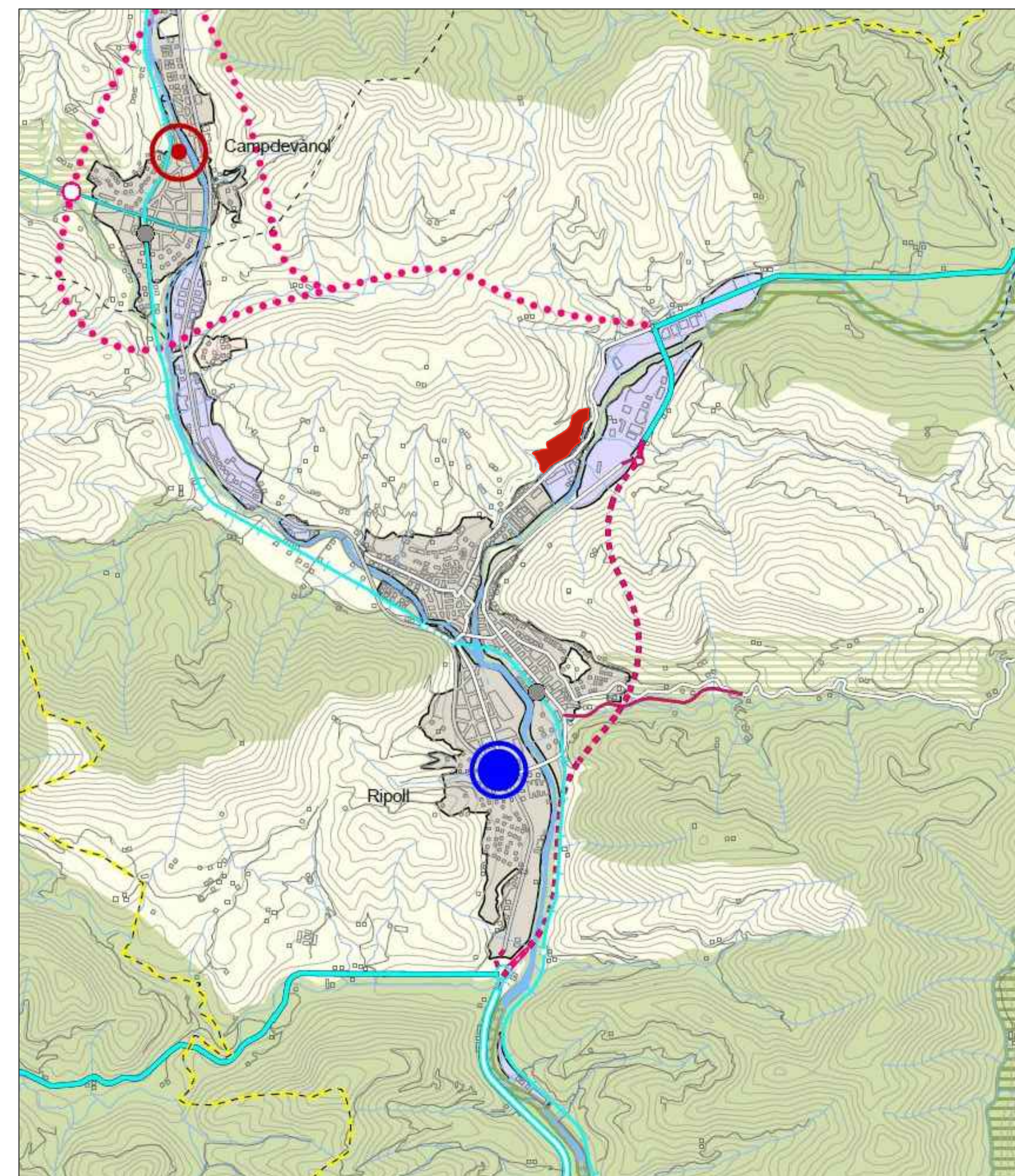
SITUACIÓ  
Escala: 1/2.000



ORTOFOTO ICGC.

EMPLAÇAMENT  
Escala: 1/10.000

PTPCG. Espais oberts, estratègies d'assentament i actuacions d'infraestructures



BIB

01

Modificació Puntual núm.27  
del POUM de Ripoll  
Desclassificació del sector  
de sòl urbanitzable delimitat  
SUD-2 "Palou" com a sòl no  
urbanitzable.

Ripoll  
(ripollès)

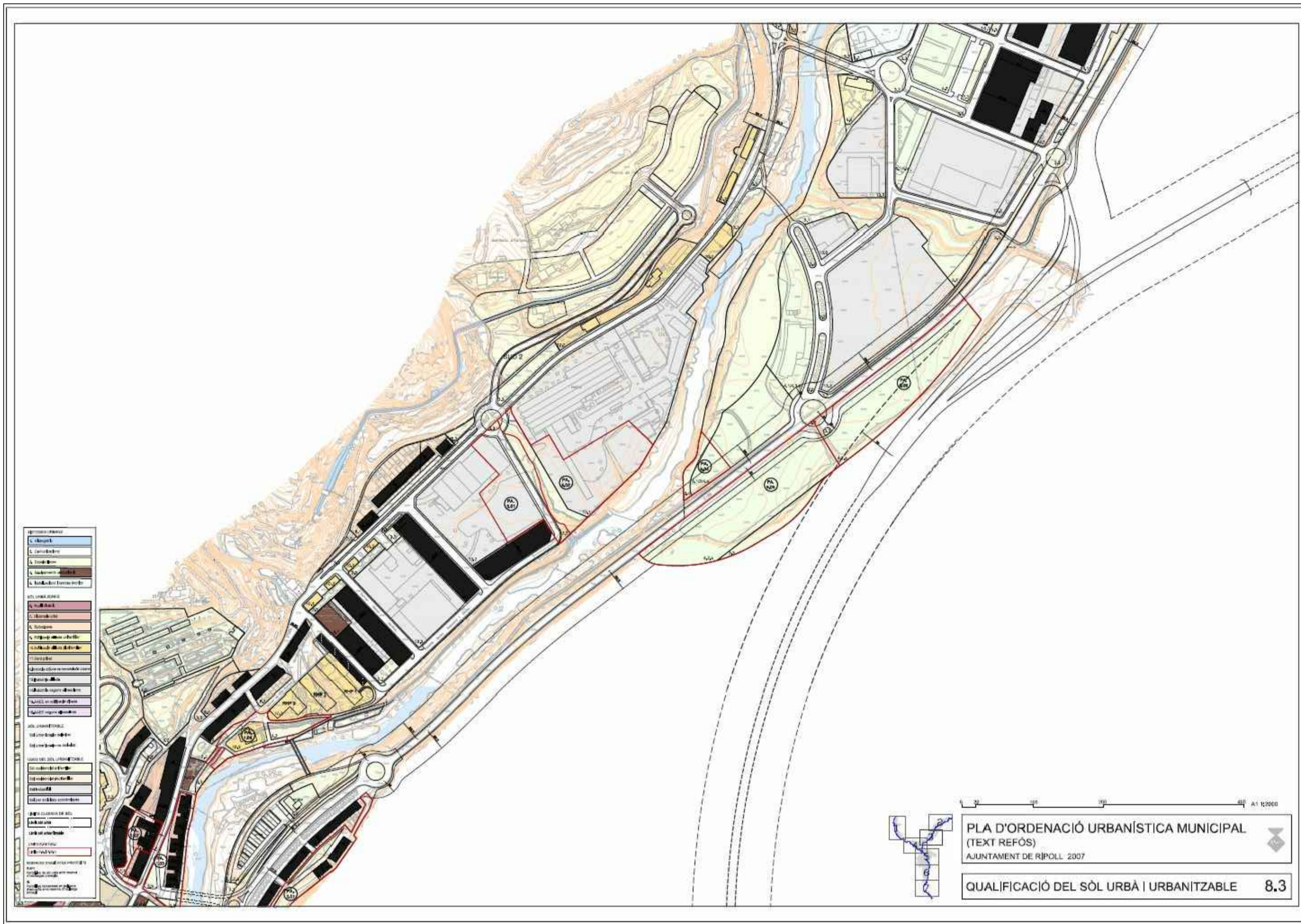
Estat Actual:  
Situació - Emplaçament  
PTPCG

JUNY 2020  
Ajuntament de Ripoll

Serveis Tècnics Municipals  
l'arquitecte

ferriol heru fins

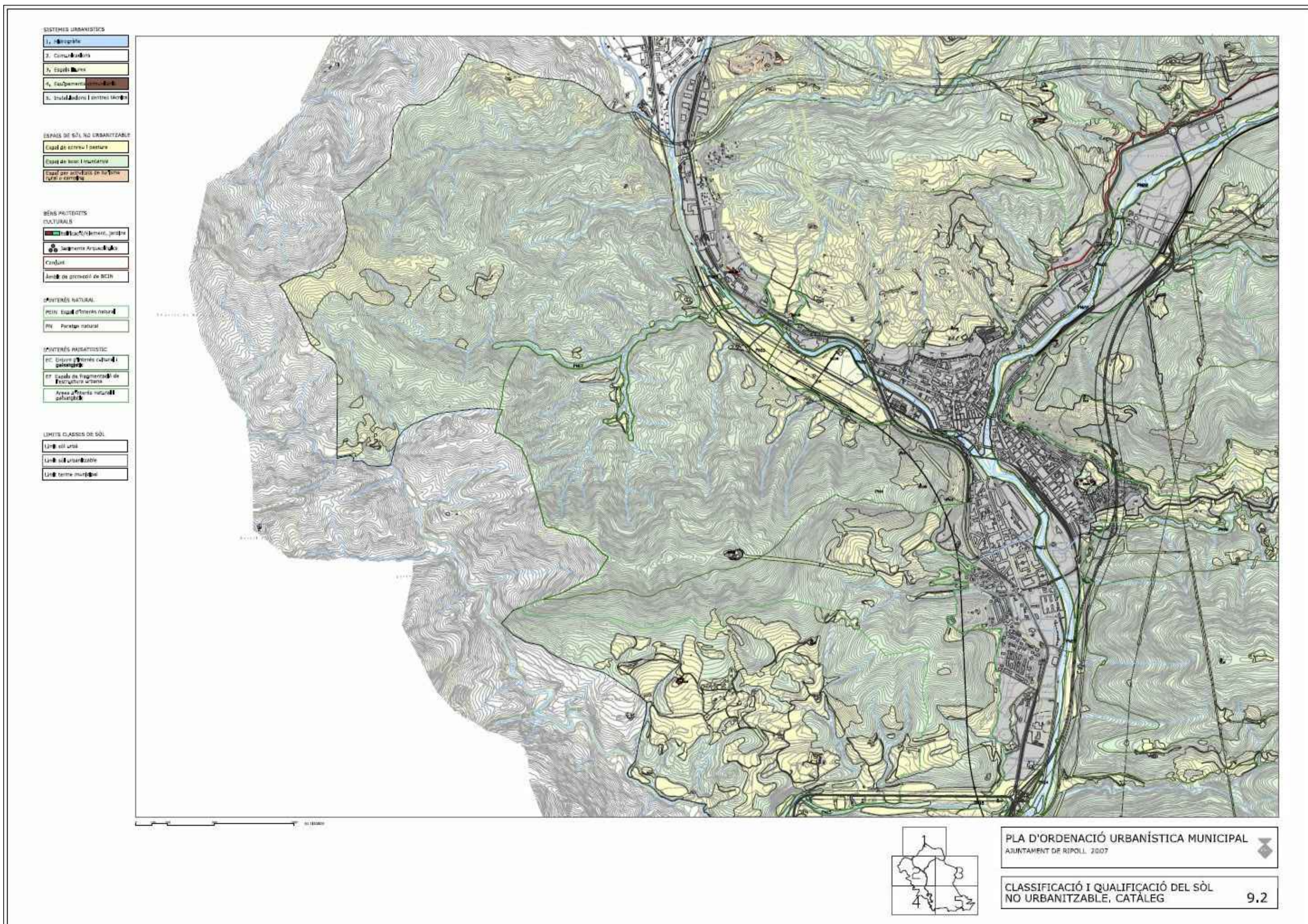
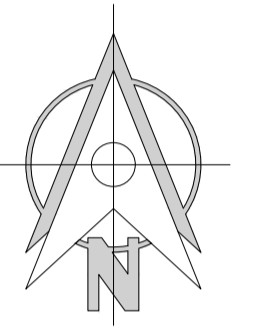




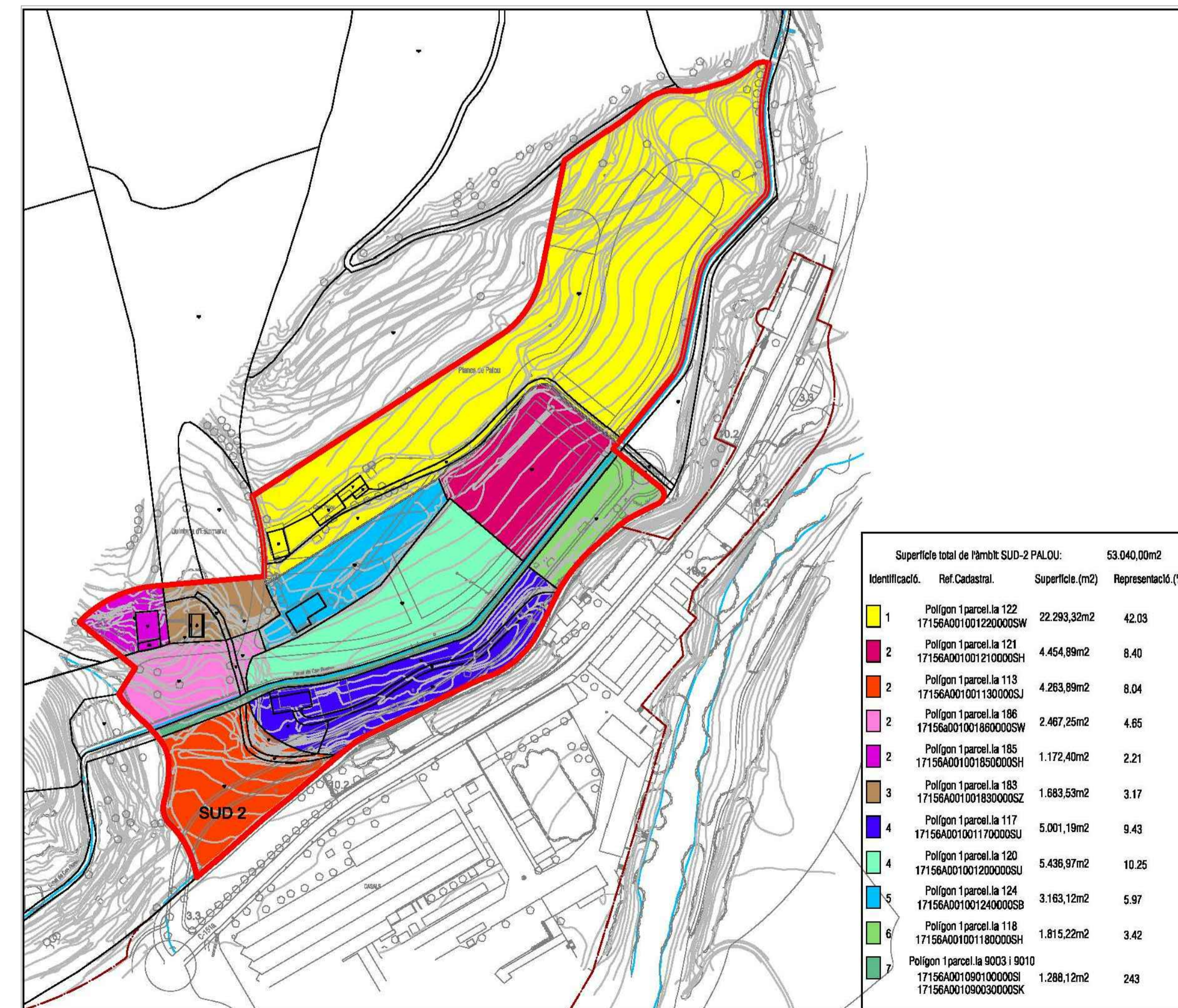
POUM de Ripoll  
Volum VI Plànol d'ordenació  
Sèrie 8 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable



Ortofoto ICG.



POUM de Ripoll  
Volum VI Plànol d'ordenació  
Sèrie 9 Classificació i qualificació del sòl no urbanitzable. Catàleg



Plànol Identificació Cadastre

BIP

02

Modificació Puntual núm.27  
del POUM de Ripoll  
Desclassificació del sector  
de sòl urbanitzable delimitat  
SUD-2 "Palou" com a sòl no  
urbanitzable.

Ripoll  
(ripollès)

Estat Actual:  
Sòl Urbà i Urbanitzable  
Sòl No Urbanitzable  
Cadastral

JUNY 2020  
Ajuntament de Ripoll

Serveis Tècnics Municipals  
Arquitecte

ferriol herreu fina



SISTEMES URBANS	
1. Hidrogràfic	
2. Comunicacions	
3. Espais lliures	
4. Equipaments concrets	
5. Instal·lacions i centres tècnics	

SÒL URBÀ ZONES	
6. Nucli històric	
7. Exemple urbà	
8. Suburbana	
9. Edificació aïllada unifamiliar	
10. Edificació aïllada plurifamiliar	
11. Vind privat	
12. Indústria objecte de remodelació urbana	
13. Indústria aïllada	
14. Indústria segons alineacions	
15. AAEE en edificació aïllada	
16. AAEE segons alineacions	

SÒL URBANITZABLE	
Sòl urbanitzable delimitat	
Sòl urbanitzable no delimitat	

USOS DEL SÒL URBANITZABLE	
Sòl residencial unifamiliar	
Sòl residencial plurifamiliar	
Sòl industrial	
Sòl per activitats econòmiques	

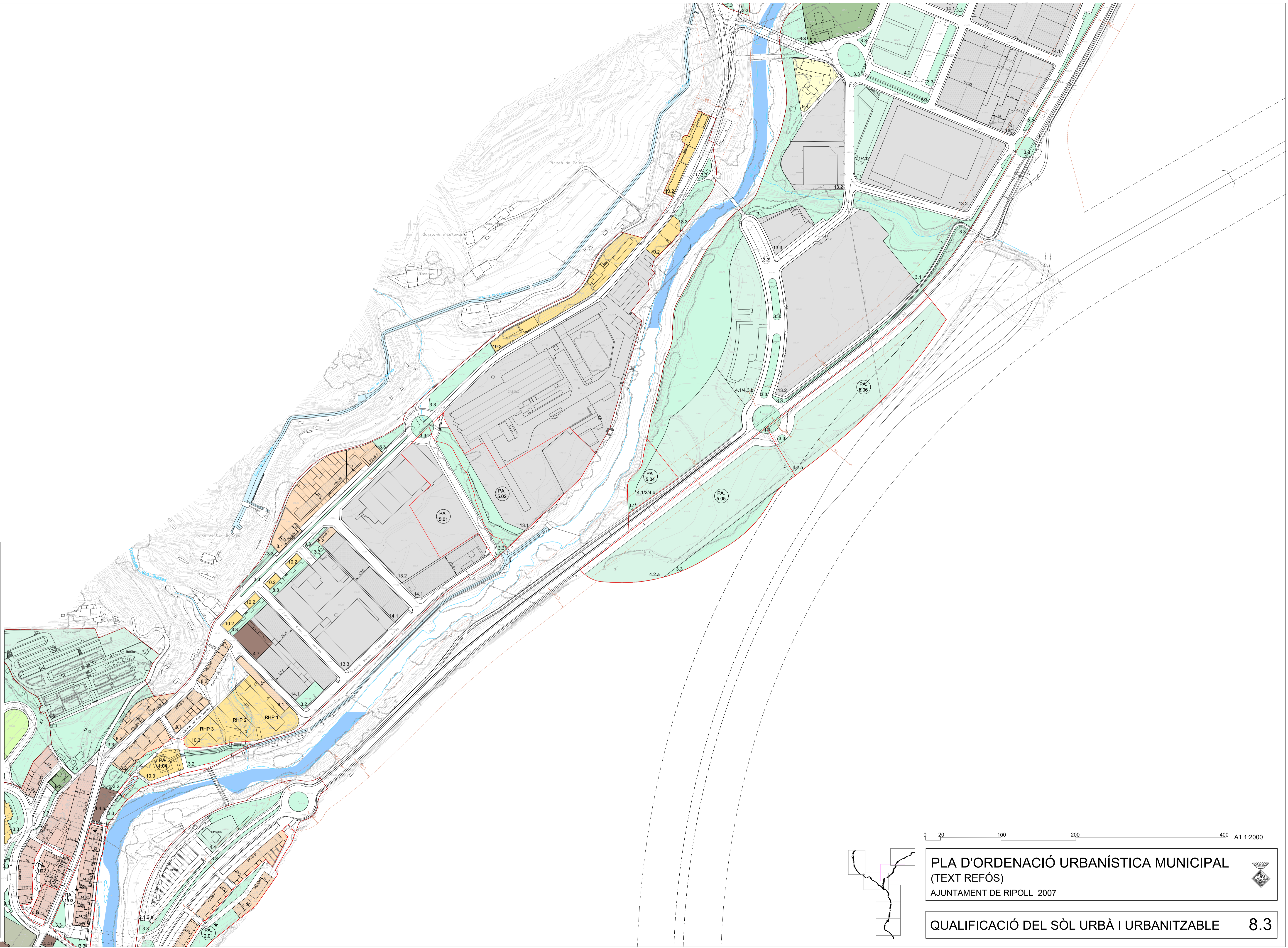
LIMITS CLASSES DE SÒL	
Limit sòl urbà	
Limit sòl urbanitzable	

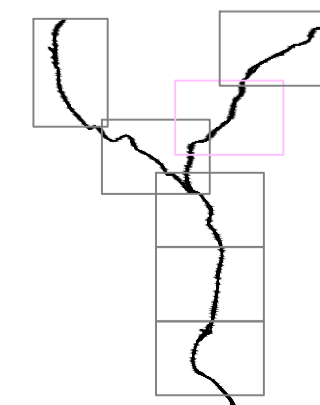
LIMITS P.A. I P.M.U.	
Limit P.A. i P.M.U.	

RESERVES D'HABITATGE PROTEGITS	
Reservat	
Parcel·les de sòl urbà amb reserva d'habitatges protegits	
Parcel·les compreses en polígon d'actuació amb reserva d'habitatges protegits	



0 20 100 200 400 A1 1:2000



**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**  
 (TEXT REFÓS)  
 AJUNTAMENT DE RIPOLL 2007

**QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE 8.3**



SISTEMES URBANS

- 1. Hidrogràfic
- 2. Comunicacions
- 3. Espais lliures
- 4. Equipaments comunitaris
- 5. Instal·lacions i centres tècnics

SÒL URBÀ ZONES

- 6. Nucli històric
- 7. Eixample urbà
- 8. Suburbana
- 9. Edificació aïllada unifamiliar
- 10. Edificació aïllada plurifamiliar
- 11. Verd privat
- 12. Zona industrial objecte de remodelació urbana
- 13. Indústria aïllada
- 14. Indústria segons alineacions
- 15. AAEE en edificació aïllada
- 16. AAEE segons alineacions

LIMITS CLASSES DE SÒL

- Límit sòl urbà
- Límit sòl urbanitzable

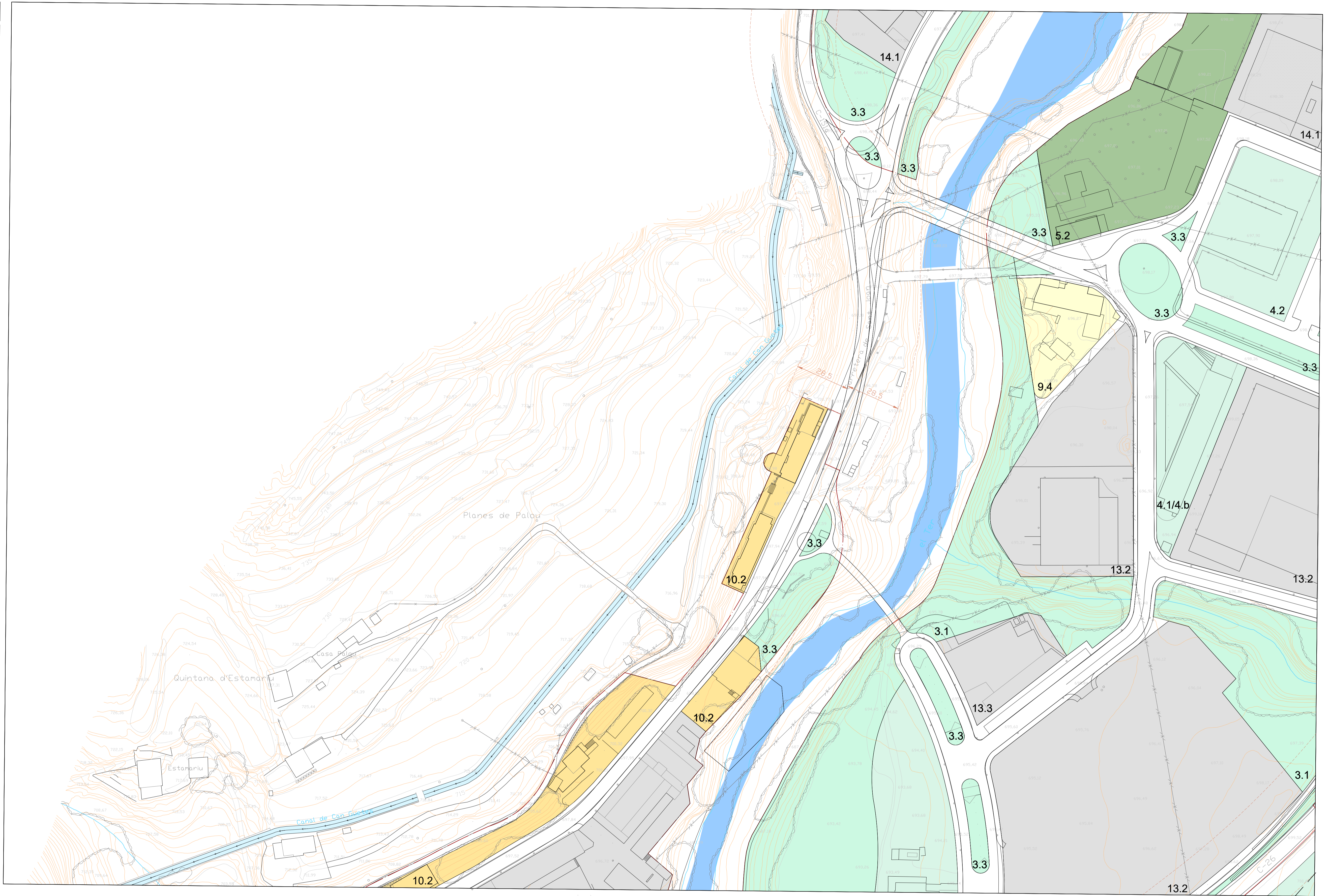
LIMITS P.A I P.M.U

- Límits P.A. i P.M.U

RESERVES D'HABITATGE PROTEGITS

RHP1  
Parcel·les de sòl urbà amb reserva d'habitatges protegits

★  
Parcel·les compreses en polígons d'actuació amb reserva d'habitatge protegit



0 10 50 100 200 A3 1:2000 A1 1:1000

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL  
(TEXT REFÓS)  
AJUNTAMENT DE RIPOLL 2007



QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ

2.10



SISTEMES URBANÍSTICS

- 1. Hidrogràfic
- 2. Comunicacions
- 3. Espais lliures
- 4. Equipaments comunitaris
- 5. Instal·lacions i centres tècnics

ESPais DE SÒL NO URBANITZABLE

- Espai de conreu i pastura
- Espai de bosc i muntanya
- Espai per activitats de turisme rural o camping

BÉNS PROTEGITS CULTURALS

- Edificació/Element, jardins
- Jaciments Arqueològics
- Conjunt
- Àmbit de protecció de BCIN

D'INTERÉS NATURAL

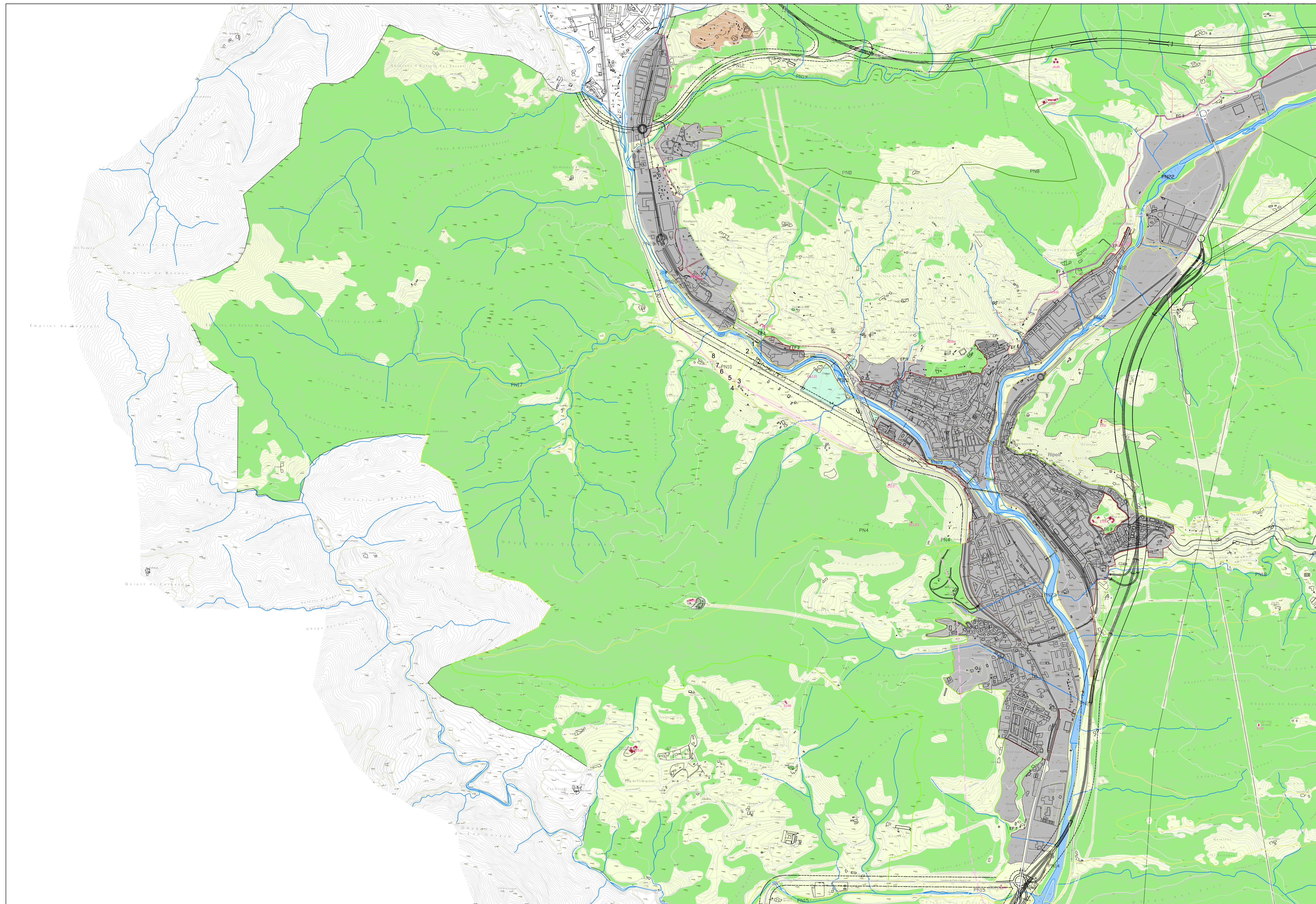
- PEIN Espai d'interés natural
- PN Paratge natural

D'INTERÉS PAISATGÍSTIC

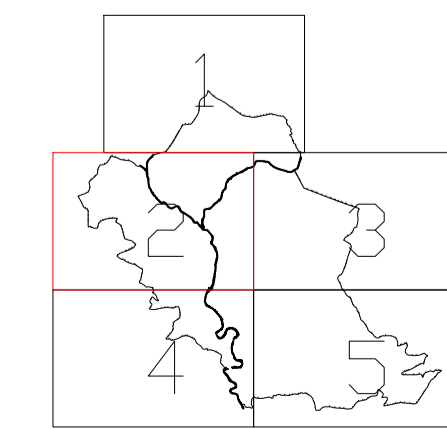
- EC Entorn d'interés cultural i paisatgístic
- EF Espais de fragmentació de l'estructura urbana
- Àrees d'interés natural i paisatgístic

LIMITS CLASSES DE SÒL

- Límit sòl urbà
- Límit sòl urbanitzable
- Límit terme municipal



0 100 200 300 A1:1:10000



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL  
AJUNTAMENT DE RIPOLL 2007

CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. CATÀLEG 9.2