

Modificació del POUM de Ripoll al sector de Caselles

REDACCIÓ: Pere Solà i Busquets, arquitecte

IGREMAP, Ignasi Grau Roca

Utrans, Francesc Solà i Busquets

DATA: Setembre de 2024

ÍNDEX

I. MEMÒRIA

I.I MEMÒRIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTS
 - 1.1 Tramitació
 - 1.2 Planejament Vigent
 - 1.3 Àmbit
2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ D'ACORD AMB EL POUM
 - 2.1 Característiques naturals del territori
 - 2.2 Usos, edificacions i infraestructures existents
 - 2.3 Caselles segons les solucions generals del POUM de Ripoll
 - 2.4 Estructura de la propietat del sòl
3. FORMES D'OCUPACIÓ I CONSUM DEL SÒL
4. PAISATGE, PATRIMONI CULTURAL I ÚS SOCIAL
5. LES MASIES
6. EL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES
7. EL DESENVOLUPAMENT DEL POUM DE RIPOLL
8. CRITERIS DEL NOU PLANEJAMENT
9. ALTERNATIVES CONSIDERADES EN LA FASE D'AVANÇ DE PLA
 - 9.1 Alternatives considerades en fase d'avanç
10. VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ALTERNATIVA ESCOLLIDA
 - I.II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ**
 1. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT
 - 1.1 Situació respecte del planejament vigent jeràrquicament superior
 - 1.2 Adequació de l'ordenació a les determinacions del POUM
 - 1.3 Adequació de l'ordenació a les directrius del planejament de l'article 9 del TRLU
 - 1.4 Justificació de la conveniència de la solució urbanística per a l'interès públic**
 2. MODEL, DESENVOLUPAMENT
 - 2.1 El paisatge al nucli urbà
 - 2.2 Política de paisatge al sòl urbanitzable
 - 2.3 Adequació de l'ordenació de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domestica
 - 2.4 Compliment de les determinacions del planejament del POUM sobre mobilitat sostenible
 3. DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERISTIQUES DE L'ORDENACIÓ
 - 3.1 Estructura viària
 - 3.2 L'ordenació de l'edificació
 - 3.3 Infraestructura verda
 - 3.4 Energies renovables

- 3.5 Contaminació lumínica
- 3.6 Sistemes separatius
- 3.7 Prescripcions acústiques
4. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES
5. INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS I URBANITZACIÓ
6. AVALUACIÓ ECONÒMIC I FINANCERA
 - 6.1 Marc legal d'aplicació
 - 6.2 Paràmetres urbanístics de la proposta
 - 6.3 Criteris metodològics
 - 6.4 Estimació de càrregues
 - 6.5 Valor de repercussió del sòl €/m2 sostre urbanitzat
 - 6.6 Valor residual del sòl urbanitzat
 - 6.7 Cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic
 - 6.8 Valor residual del sòl brut aportat
7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
 - 7.1 Objecte de l'informe
 - 7.2 Dades urbanístiques de la modificació puntual
 - 7.3 Anàlisi sintètica del pressupost municipal
 - 7.4 L'ingrés corrent potencial derivat de la modificació
 - 7.5 La despesa corrent potencial derivada de la modificació
 - 7.6 Balanç de l'impacte de la modificació en el pressupost municipal
8. IMPACTE DE GÈNERE
 - 8.1 Introducció general
 - 8.2 Marc normatiu
 - 8.3 Disposicions normatives en matèria d'igualtat de gènere i urbanisme
 - 8.4 Vinculació amb objectius programàtics i disposicions normatives
 - 8.5 Anàlisi d'aspectes formals i metodològics. Llenguatge no sexista
 - 8.6 Diagnosi
 - 8.7 Conclusions i millores proposades
9. MEMORIA SOCIAL
 - 9.1 Objectiu de l'informe
 - 9.2 Dades indicadors demogràfics de Ripoll
 - 9.3 Dades i indicadors de construcció i oferta residencial de Ripoll
 - 9.4 conclusions
10. GARANTIES I COMPROMISOS DEL PROPIETARIS
11. PLA D'ETAPES
12. SISTEMA D'ACTUACIÓ
- II. NORMES URBANÍSTIQUES**
- III. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ, I PROJECTE D'OBRES BASIQUES D'URBANITZACIÓ**
- IV. INFORME AMBIENTAL**
- V. ANNEXA RESOLUCIÓ AMBIENTAL**

I. MEMÒRIA

I.I MEMÒRIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTS

En data 25 de juliol de 2008, la comissió territorial d'urbanisme de Girona acordà la publicació de l'aprovació definitiva del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Ripoll.

Aquest planejament general vigent determina les condicions de desenvolupament del Sector Caselles del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que cal respectar en mèrits del principi de jerarquia normativa, per tots aquells aspectes que no son objecte de la present modificació.

Amb motiu de la formulació del planejament derivat, s'ha posat de manifest la necessitat d'ampliar lleugerament l'àmbit del sector incorporant una part del sol no urbanitzable que separa les dues terrasses que conformen el sector. Aquest sol situat al nord i en el espai límit de la urbanització actual de Caselles permet donar continuïtat a l'espai lliure i establir una continuïtat entre els dos àmbits, també s'incorporen altres sols en relació als límits topogràfics i parcel·lars existents, per integrar-los al sector amb la finalitat d'obtenir una ordenació més racional d'acord amb el planejament de modificació.

Les circumstàncies anteriors, junt amb l'interès de desenvolupament immediat del sector, aconsella la formulació de la present modificació de POUM a l'hora que incorpora l'ordenació detallada del sector Caselles, que precisa les obres d'urbanització bàsiques de conformitat amb l'article 58.7 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Text consolidat del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 i posteriors), en endavant TRLUC.

1.1 Tramitació

D'acord amb l'article 85 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (text consolidat del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 i posteriors), en endavant TRLUC, les modificacions dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, es subjecten a la tramitació que indica l'article 85 incloent en el tràmit d'informació pública el que estableix l'article 85.7.

El document s'acull al supòsit de l'article 58.7 del TRLUC, **"En el cas dels sectors que es previst de desenvolupar d'una manera immediata, poden establir l'ordenació detallada del sol amb el nivell i documentació propis d'un Pla Parcial Urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector si així ho determinen expressament"**.

1.2 Planejament Vigent

El planejament vigent es el que correspon al POUM de RIPOLL aprovat i publicat al DGOC el 25 de juliol de 2008. El text que s'acompanya es el que es refereix al Sector CASELLES que forma part del pla aprovat.

SECTOR 4. CASELLES.

Article 306 Definició

117

Aquest sector comprèn els terrenys situats al sud del nucli urbà de Ripoll, limitant immediatament amb el sòl urbà. En la seva major part s'estén pels terrenys planers de la terrassa alta existent entre el sòl urbà i Cal St. Pare. i de la terrassa inferior existent a l'oest de la carretera C-17 entre el sòl urbà i la carretera de Les Lloses.

Article 307 Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és la que resulta d'aplicar el coeficient 0,215 m²/m² a la superfície del sector.

Article 308 Condicions d'ús

Ús dominant:
Ús general residencial. Densitat mitjana i baixa.
Usos compatibles:
Ús general terciari
(Excepte els usos específics recreatiu i estació de servei.)
Us general equipaments comunitaris.
(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós)
Usos complementaris
Els vinculats a un altre ús principal.
Usos incompatibles:
Els usos restants.

Article 309 Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges és de 13 habitatges per hectàrea.

Article 310 Habitatges de protecció pública.

El percentatge mínim de sostre per a habitatges de protecció pública és el 18,2 %, i el de sostre per habitatges assequibles és el 12,1%, referits aquests percentatges al sostre residencial total permès dins el sector.

Article 311 Condicions d'ordenació de l'edificació

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació s'ajustaran als permesos en sòl urbà per a les zones d'edificació aïllada unifamiliar, suburbana unifamiliar i suburbana plurifamiliar.

Article 312 Condicions generals de l'ordenació

1. Els espais lliures públics es situaran a proximitat sobre el sòcol verd, i al costat de la C-17 formant una via-parc, prevista pel pla com element de l'estructura general d'espais lliures.
2. A la terrassa alta situada sobre el sòcol verd, les edificacions d'ús residencial es limitaran exclusivament a l'ús d'habitatge unifamiliar, en

118

parcel·la mínima promig de 600 m2.. Els altres usos admesos dins el sector es situaran a la terrassa baixa.

4. El cost de les obres d'urbanització a càrrec del sector de pla parcial, comprendran, a més del de les obres situades dins l'àmbit, el de les connexions amb les xarxes viària i dels serveis urbanístics exteriors a l'àmbit previstes pel pla. Entre les connexions del sector amb la xarxa viària caldrà efectuar la que uneix l'àmbit amb la carretera de les Lloses, a través del camí existent.

5. La redacció del pla parcial abastarà la totalitat del sector; no obstant es podrà preveure la seva execució en dos sub-sectors.

6. Les alineacions de les edificacions respecte la carretera C-17 podran ser reconsiderades en el Pla Parcial quan estigui construïda la variant d'aquest tram de carretera.

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

Article 313

Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tindran una extensió no inferior al 51,50 % de la superfície del sector, segons les destinacions que consten a la sèrie de plànols de qualificació del sòl urbanitzable, i compren la cessió dels terrenys necessaris per a l'ampliació de la C-17.

1.3 Àmbit

L'àmbit es correspon amb el determinat pel POUM. La modificació fa algunes ajustos en relació a la topografia, parcel·lari i a l'extrem nord-est s'estableix continuïtat entre la terrassa superior i la inferior per trencar la discontinuïtat, tot assegurant que aquest sòl manté l'objectiu del POUM de mantenir-lo com espai obert.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ D'ACORD AMB EL POUM

2.1 Característiques naturals del territori

A Ripoll l'espai de l'àmbit d'aquest planejament es un factor de permanència del territori la seva morfologia i en aquest cas les terrasses, espais de paisatge característic i elements estructuradors del territori.

El front de la carretera C-17 origina espais importants per l'equilibri del conjunt, preservar l'entrada a la vila i pot agrupar activitats de lleure.

El desguàs de les diverses formacions del relleu es materialitza en l'escorrentia, al sud i en direcció est-oest, que s'han grafiat en el plànol d'aquest apartat. Es tracte de línies d'escorrentia amb una forma i paisatge característic. Estan excavats entre els camps, en els límits i formacions vegetals. Es tracte de solcs poc profunds mes o menys perpendiculars a la línia de màxima pendent, en el territori, simplement unes línies d'aigua. Tindran una incidència en la forma de la nova àrea urbana.

El camí entre parets de pedra en sec en direcció plana-muntanya conforma una presència que amb un traçat clar, fora de l'àmbit i que es conserva. Té un interès els camins d'accés al la muntanya que segueixen en algun cas la traça històrica, generalment son en culs de sac i ramificats.

La conservació de les característiques mes permanents del paisatge passa per la conservació d'aquest model d'accés el territori.

2.2 Usos, edificacions i infraestructures existents

El sistema d'infraestructures de comunicació esta format per diverses línies regionals que travessen el terme municipal mes o menys paral·leles als cursos fluvials, en altres èpoques feien aquesta funció els camins cap la Vall de Ribes i la Cerdanya, Camprodon i Olot . Actualment aquesta funció la fa la carretera C-17 i la N-260,i el ferrocarril Barcelona la Tor de Querol.

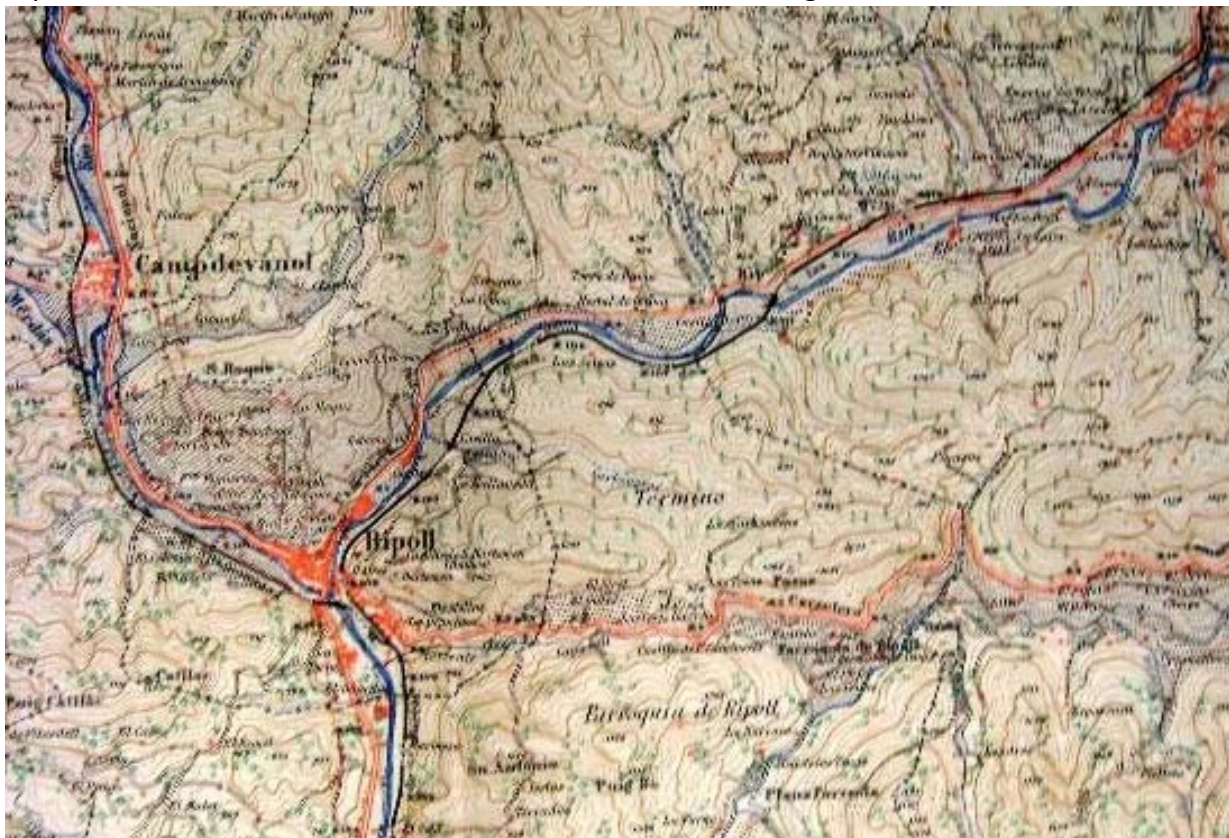
Aquests línies tenen una incidència ambiental considerable en afectar les línies de desguàs de la muntanya .



Plànol extret de la "Geografia General de Catalunya" 1.908. (ICGC)



Plànol extret del "Servicio Geografico del Ejercito y Instituto Catastral" 1.950. de Ripoll a on es representa l'evolució de les comunicacions transversals al llarg de l'història.



2.3 Caselles segons les solucions generals de planejament del POUM de Ripoll.

La justificació del POUM pel sector de Caselles queda descrita de la següent manera:

Aquest àmbit compren els terrenys relativament planers, situats entre la carretera C-17 i la muntanya del Remei; presenten no obstant una línia de discontinuïtat altimètrica, en el sentit nord-sud que es tradueix en un marge d'importància variable, recobert per una roureda que accentua la separació entre les dues parts.

Els plans situats a cota alta, es pretenen destinar a usos residencials de baixa densitat en continuació de les tipologies actualment existents en el sol urbà consolidat del Pla Parcial del mateix nom.

Els plans situats a cota més baixa, al costat de la carretera seria possible la seva ocupació per tipologies edificatòries residencials que proporcionessin més densitat, i també per d'altres destinades a activitats econòmiques.

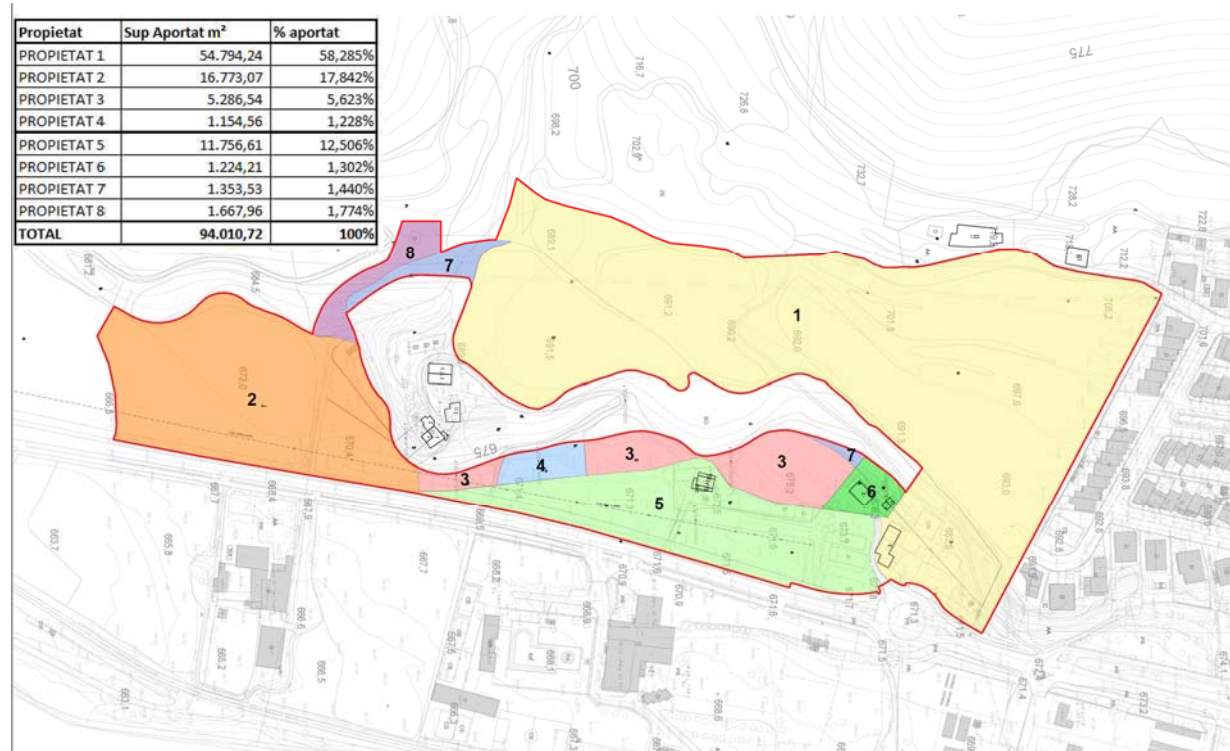
La ordenació urbanística ha de permetre la conservació dels elements principals del paisatge, especialment el relleu i els bosquets sobre el marge que separa els dos plans, pel seu interès com a element natural que pauta el paisatge de tot l'indret per la seva continuïtat àdhuc en el sol urbà de Caselles.

L'ordenació urbanística d'aquest terrenys ha de permetre millorar l'accés sud de Ripoll.

2.4 Estructura de la propietat del sol

L'estructura de la propietat es representa en el plànol que es mostra a continuació. La propietat numero 7 només hi es a efectes d'un petit retall al costat de la finca 3. La resta de finca 7 es sol no urbanitzable i per tant no forma part del sector.

També es representen dues afectacions de serveis a desplaçar i ha incorporar el projecte d'urbanització, la línia de mitja tensió d'Endesa que creua el sector de nord a sud i la línia de telecomunicacions paral·lela a la C-17.



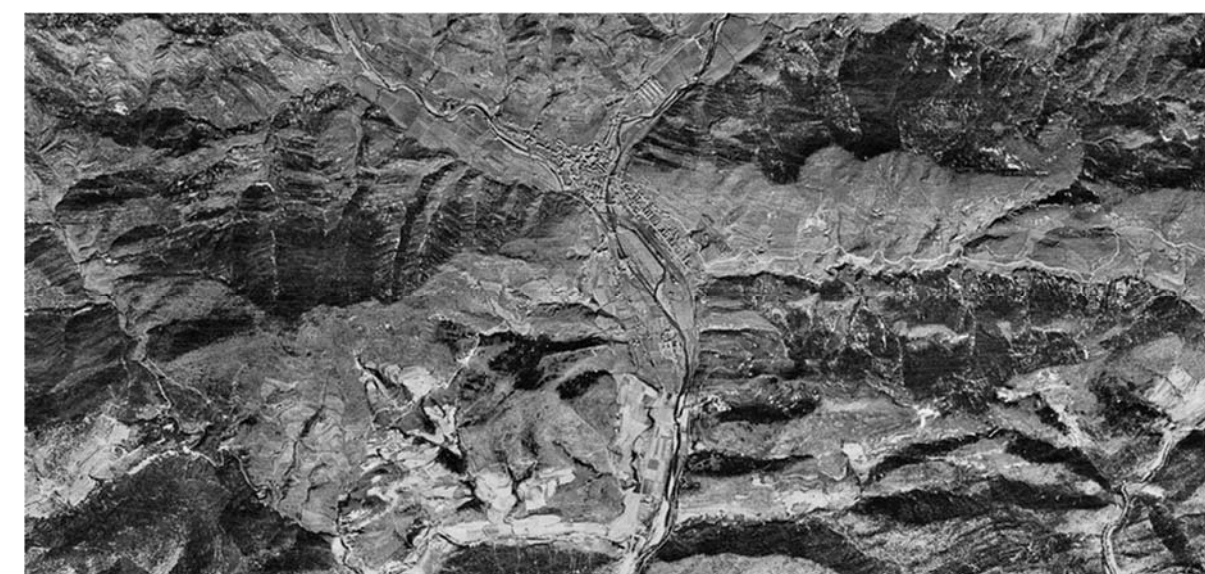
3. FORMES D'OCUPACIÓ I CONSUM DEL SÒL

Evolució i consum del sòl

La successió d'ortofotos de diversos anys permet analitzar l'evolució dels sòls de l'àmbit.

Com es pot observar, el nucli urbà de Ripoll va tenir un gran creixement entre els anys 1945 i el 1990, on s'observa un creixement de les àrees urbanes principalment cap el sud, resseguint el curs fluvial del Riu Ter; i en menor mesura, un creixement cap al nord resseguint el curs fluvial del Riu Freser.

Les infraestructures viaries principals, la C-17 i la C-26, ja s'observen des del 1945, tot i que amb els anys s'han anat rehabilitant i millorant.



Fotografia aèria del nucli urbà de Ripoll a l'any 1945



Fotografia aèria del nucli urbà de Ripoll a l'any 1990

A efectes del que disposa l'article 99 del TRLU es fa constar la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació.

Aquesta especificació es du a terme mitjançant la incorporació a la memòria de la identificació dels propietaris fent constar les dades del cadastre.

Relació de propietaris segons cadastre:

	REF. CADASTRAL	SITUACIÓ	PROPIETAT	Sòl aportat m ²
PROP 1	17156A027000790001DP	Poligon 27 -Parcel.la 79	EL QUINTÀ DE CASELLES SL	45.384,24
PROP 1	17156A027000770000SF	Poligon 27- Parcel.la 77	EL QUINTÀ DE CASELLES SL	9.410,00
PROP 2	17156A027000780000SM	Poligon 27-Parcel.la 78	TERESA NAUDI CARBONELL	16.773,07
PROP 2		Poligon 27-Parcel.la 78	JOSE VAQUER NAUDI	
PROP 3	17156A027000760000ST	Poligon 27-Parcel.la 76	EL QUINTÀ DE CASELLES SL	4.583,00
PROP 3	17156A027000750000SL	Poligon 27-Parcel.la 75	EL QUINTÀ DE CASELLES SL	704,00
PROP 4	17156A027000720000SG	poligon 27-Parcel.la 72	MARIA CARMÉ BRUGAROLA AREÑAS	1.225,00
PROP 5	17156A027000430000SL	Poligon 27- Parcel.la 43	RAMON I ELISABET ORRIOLS FREIXA	11.757,00
PROP 6	000800100DG37A0000EH	C/ Barcelona Parte Rustica SUD4	ANTONIO POVEDANO RODRIGUEZ	1.224,00
PROP 7	17156A027000020000SA	Poligon 27-Parcel.la 2	ALEIX GRIFELL PERARNAU	1.353,53
PROP 7		Poligon 27 -Parcel.la 2	JOSE GRIFELL CURRIUS	
PROP 8	17156A027000780000SM	Poligon 27-Parcel.la 78	TERESA NAUDI CARBONELL	1.667,96
		Poligon 27-Parcel.la 78	JOSE VAQUER NAUDI	



Fotografia aèria del nucli urbà de Ripoll a l'any 2005



Fotografia aèria del nucli urbà de Ripoll a l'any 2022

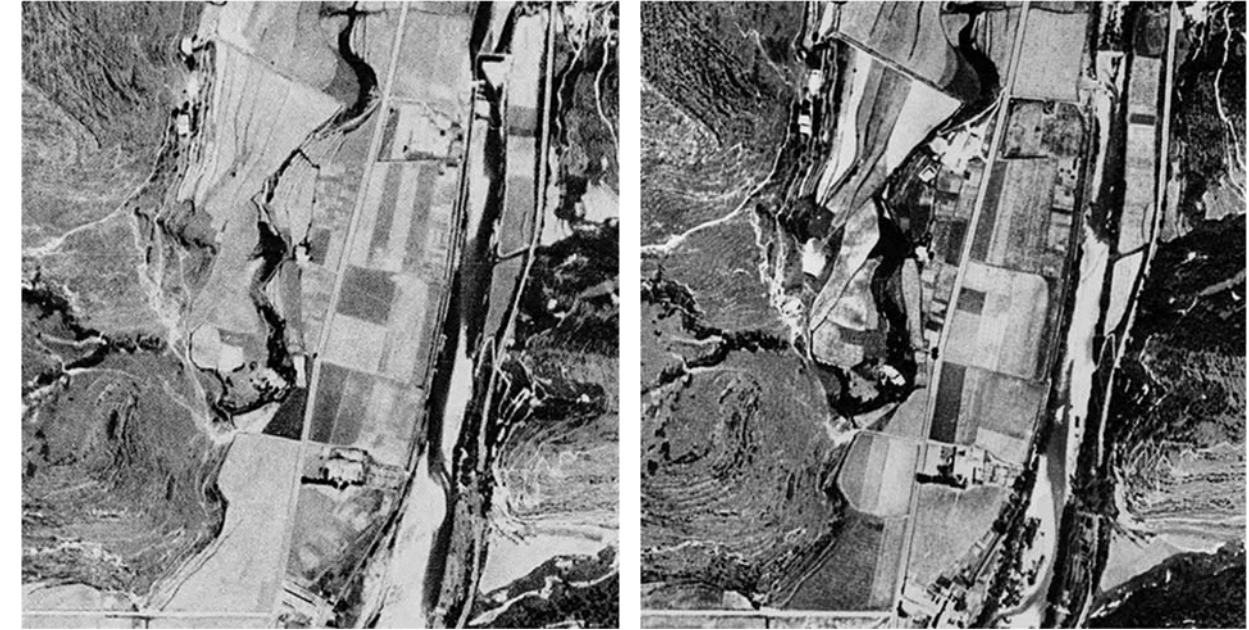
També s'ha observat l'evolució de l'àmbit concret de la modificació.

Es pot observar, com ja s'ha esmentat, que les carreteres C-17 i C-26 ja existien a l'any 1945 i amb el temps han anat rehabilitant-se i millorant.

Pel que fa a l'àmbit es pot veure un predomini de sòl agrícola al llarg dels anys, tot i així es pot veure com del 1945 al 1956, apareixen edificacions aïllades que es conserven actualment com la masia de Cal Sant Pere i altres.

El 1988 es comença a veure el creixement urbanístic i es veu el tram de carrers que configuren l'àrea residencial que es troba al nord de l'àmbit.

Finalment, en l'any 2022 es veu com s'ha acabat de consolidar la zona residencial del nord de l'àmbit i algun polígon industrial del marge oposat de la C-17, però l'interior de l'àmbit de la modificació no ha patit alteracions.



Fotografia aèria de l'àmbit de la modificació a l'any 1945, 1956, 1988 i 2022

El desenvolupament al sector de Caselles, després de la reducció de creixement clarament inferior al planejament vigent anterior es necessària per potenciar l'expansió urbana, en un sector en continuïtat en el sol urbà consolidat i clarament més apta que altres sectors previstos pel POUM, alguns desagregats, d'altres d'accessibilitat dubtosa i alguns ja desclassificats en posteriors modificacions del POUM.

4. PAISATGE, PATRIMONI CULTURAL I ÚS SOCIAL

Paisatge

El Catàleg del Paisatge

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya, crea el Catàleg de Paisatge com un instrument nou per a la introducció d'objectius paisatgístics en el planejament territorial a Catalunya, així com en les polítiques sectorials.

L'article 10 de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya defineix els catàlegs de paisatge de Catalunya com "els documents de caràcter descriptiu i prospectiu que determinen la tipologia dels paisatges de Catalunya, n'identifiquen els valors i l'estat de conservació i proposen els objectius de qualitat que han de complir".

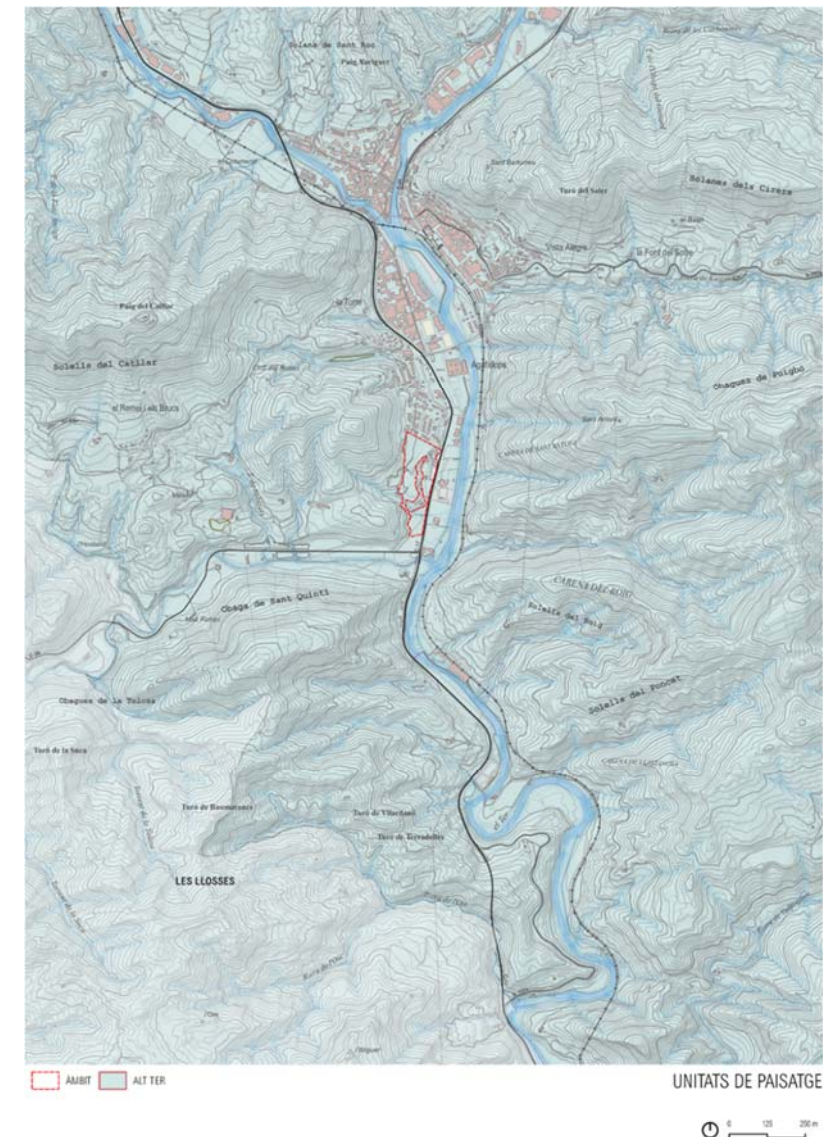
Els catàlegs de paisatge es conceben normativament com unes eines útils per ordenar i gestionar el paisatge des de la perspectiva del planejament territorial. És per aquest motiu que el seu abast territorial es correspon amb el de cadascun dels àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials.

L'àmbit del sector, situat a la comarca del Ripollès, es troba inclòs dins el Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines, elaborat per l'Observatori del Paisatge, lliurat a l'antic Departament de Política Territorial i Obres Públiques el 26 de febrer de 2010 i aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010 (Edicte de 30 de novembre de 2010, sobre la Resolució d'aprovació definitiva del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines), concretament a la **unitat de l'Alt Ter**.

L'Alt Ter abasta el sector meridional de la comarca del Ripollès, essent el continu muntanyós format per la Serra de Montgrony, Sant Antoni, Serra Cavallera i Capsacosta l'eix separador cap el nord. La conca del Llobregat i del Fluvià conformen els límits cap a ponent i llevant respectivament.

Entre les valls principals cal destacar per la seva entitat la vall del Freser, que segueix una direcció nord-sud, i la vall del Ter, d'orientació est-oest, les quals conflueixen a Ripoll, sota el turó de Sant Roc, per després prendre altre cop la direcció nord-sud cap el congost de Bebié. Hi ha altres cursos fluvials, tots amb una orientació est-oest, que han modelat diverses valls de certa entitat, com el riu Merdàs, que neix al coll de la Merola, a la carena que fa de divisòria d'aigües entre la conca del Ter i la del riu Llobregat, i desemboca al riu Freser; la riera de les Lloses, afluent del riu Ter un cop aquest ja ha rebut les aigües del Freser i ha creuat la vila de Ripoll; i la riera de Vallfogona que neix al coll de Canes, a la divisòria d'aigües amb el riu Fluvià i que conflueix amb el Ter a Ripoll. Completen aquesta xarxa principal, tot un seguit de cursos d'aigua més modestos que han obert valls secundaries i de menor entitat, amb orientació diversa, que sovint hostatgen petits veïnats rurals: com és el cas del torrent de Solallong, la riera de Bruguera, la riera de Malatosca, i el torrent de la Fontfresca.

El paisatge vegetal actual de l'Alt Ter està condicionat tant pel clima propi de la muntanya mitjana humida com per les variacions locals degudes als canvis altitudinals i d'orientació, sense oblidar l'activitat humana. El bosc de fulla caduca, el qual s'estén des de les zones més baixes fins a altituds que oscil·len entre els 1500 i els 1700 m, està representat per la roureda de roure martinenc (*Quercus humilis*) i per la fageda (*Fagus sylvatica*) tot i que bona part d'aquestes masses forestals han estat substituïdes per la pineda de pi roig (*Pinus sylvestris*). Si bé en determinats indrets, sobretot a les obagues, aquesta pineda és de caràcter natural, en molts llocs ha estat clarament afavorida per les pràctiques silvícoles seculars, ja que el seu creixement és més ràpid que el de la resta d'espècies competidores. Pel que fa a les rouredes, es distingeixen les comunitats de roure martinenc amb boix (*Buxo – Quercetum pubescentis*) i les rouredes acidòfiles de roure martinenc (o roure de fulla gran, *Quercus Petraea*) amb falguera aquilina (*Pteridio – Quercetum pubescentis*), que a diferència de la primera colonitzen els terrenys sense calç. Al seu torn, les fagedes més habituals són les comunitats de faig amb el-lèbor verd (*Helleboro – Fagetum*).





Paisatge hivernal d'una vall de l'Alt Ter

La unitat de paisatge de l'Alt Ter es caracteritza per:

- Paisatge de muntanya mitjana organitzat en serres i valls paral·leles i orientades d'est a oest.
- El riu Ter i el Freser són els eixos fluvials que articulen el territori de l'Alt Ter.
- Les cobertes forestals, formades per boscos caducifolis i pinedes montanes, predominen en el paisatge.
- Àrees de conreu escasses i localitzades de forma preferent a les terrasses al·luvials dels principals cursos d'aigua.
- Les colònies industrials a les vores del Ter i del Freser són elements que han caracteritzat el paisatge fluvial de l'Alt Ter durant dècades.
- Ripoll i Sant Joan de les Abadesses, són els dos nuclis històrics al voltant dels quals s'organitza el territori.

Caracterització del Paisatge Local

Estructura paisatgística i elements definidors del paisatge

El terme de Ripoll es caracteritza per un predomini de paisatges forestals (alguns caducifolis, d'altres mixtos o de coníferes) que li donen un gran qualitat cromàtica en certes èpoques de l'any, i també per l'escassetat de paisatges agraris, els quals esdevenen atractius no sols per si mateixos, sinó perquè són els que obren visuals que permeten gaudir d'horitzons distants.

La percepció del paisatge per a la majoria de la població està fortament condicionada per unes conques visuals confinades pel relleu i les edificacions. El que més es percep són els fons de vall i els raiguers i repeus de les valls que els emmarquen. Són comptats els llocs de la vall que

gaudeixin de perspectives que permetin albirar els cims pirinencs. Per això, els paisatges urbans, voraurbans i periurbans adquireixen una incidència paisatgística desproporcionadament alta, a Ripoll, en relació a la seva superfície.

En general, els nous polígons industrials i comercials no han considerat la integració paisatgística, de manera que l'impacte estètic que causen des de les principals visuals és negatiu, tot i que parcialment corregible.

Des de la xarxa de camins ramaders i senders, que s'enfila per les muntanyes, la percepció del paisatge s'equilibra, de forma que els paisatges forestals, agropecuaris i en mosaic, tant si es troben en vessants, com en replans, carenes i calmes, adquireixen tot el protagonisme.



Paisatge de l'àmbit

S'ha analitzat les cartes de paisatge i els seus valors, per tal de determinar condicionants específics per al present projecte. En les següents figures es mostren els valors de les cartes de paisatge en l'àmbit concret:

El catàleg de bens protegits del POUM recull a l'àmbit de L'EF 7 "Sòcol verd: Cal Sant Pare-Caselles" que es troba catalogat com a espai natural de fragmentació paisatgística de l'estructura urbana i l'element "Forn de pa i parets seques de Sant Quintí", catalogat com a BCIL al catàleg de bens protegits del POUM, número d'element E4.06.

El present document preveu la seva protecció i restitució normativament.

Es recullen les consideracions que s'especifiquen a l'annex 1 de la normativa del POUM.

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS
AJUNTAMENT DE RIPOLL 2015

ELEMENT NÚMERO

E4.06

DENOMINACIÓ **FORN DE PA I PARETS SEQUES DE SANT QUINTÍ**

LOCALITZACIÓ **Ctra C-17 , davant del Mas de Sant Quintí**

ÈPOCA **AUTOR Desconegut**

DESCRIPCIÓ

Petita construcció semisoterrada coberta per una volta i amb algunes obertures a la banda oriental. Executada tota en pedra vista, hom creu que inicialment era un antic forn de pa. Al voltant d'aquesta construcció hi destaquen un conjunt de parets de pedra seca d'excel.lent execució i un petit vial d'accés parcialment pavimentat amb llosa de pedra.

TIPUS DE PROTECCIÓ

PROTECCIÓ PARCIAL del volum i dels elements que l'envolten.

BÉ CULTURAL D'INTERÈS LOCAL

UTILITZACIÓ **Estabulació d'animals**

RÈGIM JURÍDIC **Propietat privada**



VALORS ESTÈTICS
 TERRASSA DE CONCREU I BOSC
 CINGLE AMB VEGETACIÓ



VALORS NATURALS I ECOLÒGICS
 PEIN
 INTERÉS GEOLÒGIC
 XARXA NATURA 2000

5. LES MASIES

La repoblació de la Catalunya Vella, la primera en el temps, la duen a terme els senyors i monestirs per delegació del rei; el pagès realitza l'explotació del camp eixarmant els ermits i establint-se a **masies**, que convertides en la unitat repobladora bàsica, constitueixen així mateix el tipus edificatori de les primitives ciutats. La Catalunya primera fou la muntanyosa i camperola, la de l'habitat dispers de petits nuclis a l'entorn, en aquest cas del monestir, la del romànic i l'agrupació urbana invertebrada.

El planejament urbanístic exclou expressament la integració de les masies en el àmbit per mantenir aquesta forma històrica de colonització del territori amb el seu entorn format per la casa principal als coberts, l'era i l'hort.



Masia Caselles al límit oest de l'àmbit



Masia Cal Sant Pare



Masia Caselles al límit oest de l'àmbit



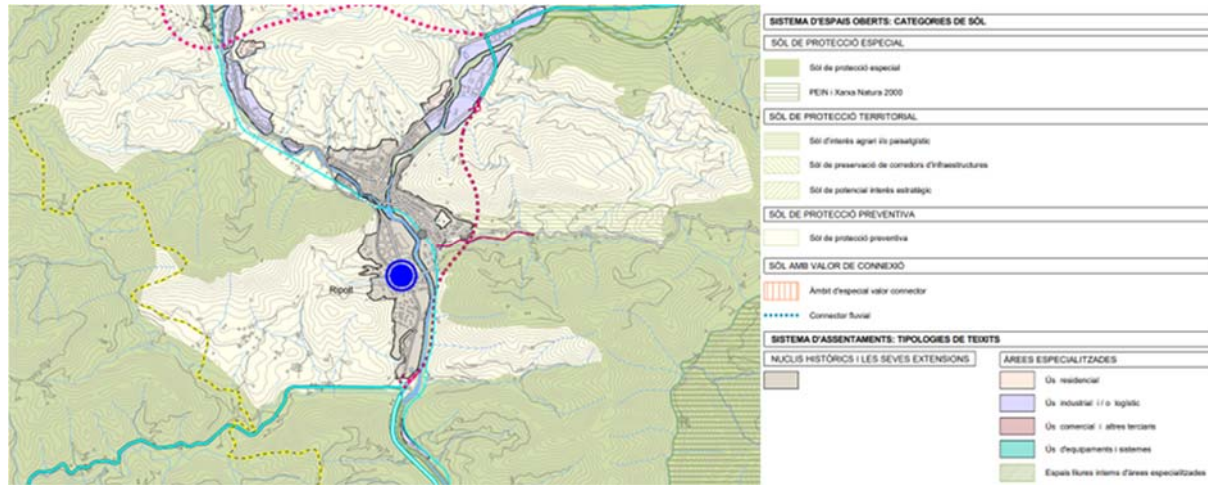
Masia Cal Sant Pare al límit sud de l'àmbit

6. EL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES

En data 14 de setembre de 2010, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

La proposta del Pla per l'àmbit del sistema urbà de Ripoll fixe les següents estratègies:

- Sistema d'assentaments: quan el sistema d'assentaments el Pla proposa per l'escenari 2026 un paper territorial determinat amb funció de les seves característiques, que en el cas del nucli urbà de Ripoll es de: **estratègia de desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal per el nucli de Ripoll.**



Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines al municipi de Ripoll

Com es pot observar l'àmbit del sector de Caselles està recollit en les estratègies de desenvolupament del municipi de Ripoll.

7. EL DESENVOLUPAMENT DEL POUM DE RIPOLL.

El POUM de Ripoll preveu el desenvolupament de 6 sectors en sol no urbanitzable:

1. Sector Sant Pere i el Sant
2. Sector de Palou
3. Sector de la Torre
4. Sector Caselles
5. Sector de la Solana (planes de Sant Quintí i de la Rodona)
6. Sector Rocafiguera

1. Sector Sant Pere i el Sant

D'aquests sectors el de Sant Pere i el Sant, d'una superfície de 7,96 hectàrees està ubicat a una cota molt alta i segons el mateix POUM, la transformació implica un impacte paisatgístic sever, i que es un espai important per la configuració del paisatge de l'entorn de Ripoll. Te pendents entre un 12 i un 20 %. Tot hi que s'exclouen les fondalades de torrents i marges, es

preveu un impacte visual molt important. L'accés des de l'Avinguda Compte Guifré i des de la carretera de Ribes agreuja la vulnerabilitat, comporta salvar un desnivell molt fort que discorre amb bona part per damunt de la riera i dels sòcols protegits.

2. Sector de Palou

Aquest sector ja ha estat objecte de desclassificació amb una modificació del POUM de Ripoll.

3. Sector de la Torre

Aquest sector de 5,72 hectàrees que el pla recull, ja havia estat transformat anteriorment pel desenvolupament d'un Pla Parcial anterior a la construcció de la variant de Ripoll de l'antiga N-152. El POUM el recull amb la intenció d'ajustar les condicionants del seu desenvolupament. La major part del terreny presenta pendents superiors del 20 % i en determinats indrets assoleix el 50 %. En aquest moment es troba totalment urbanitzat, i s'hi ha iniciat la primera edificació.

4. Sector de Caselles

El sector de Caselles es el que amb la modificació del POUM es vol desenvolupar per fer front a la manca de sol residencial, que la dificultat de l'execució dels altres sectors previstos comporta.

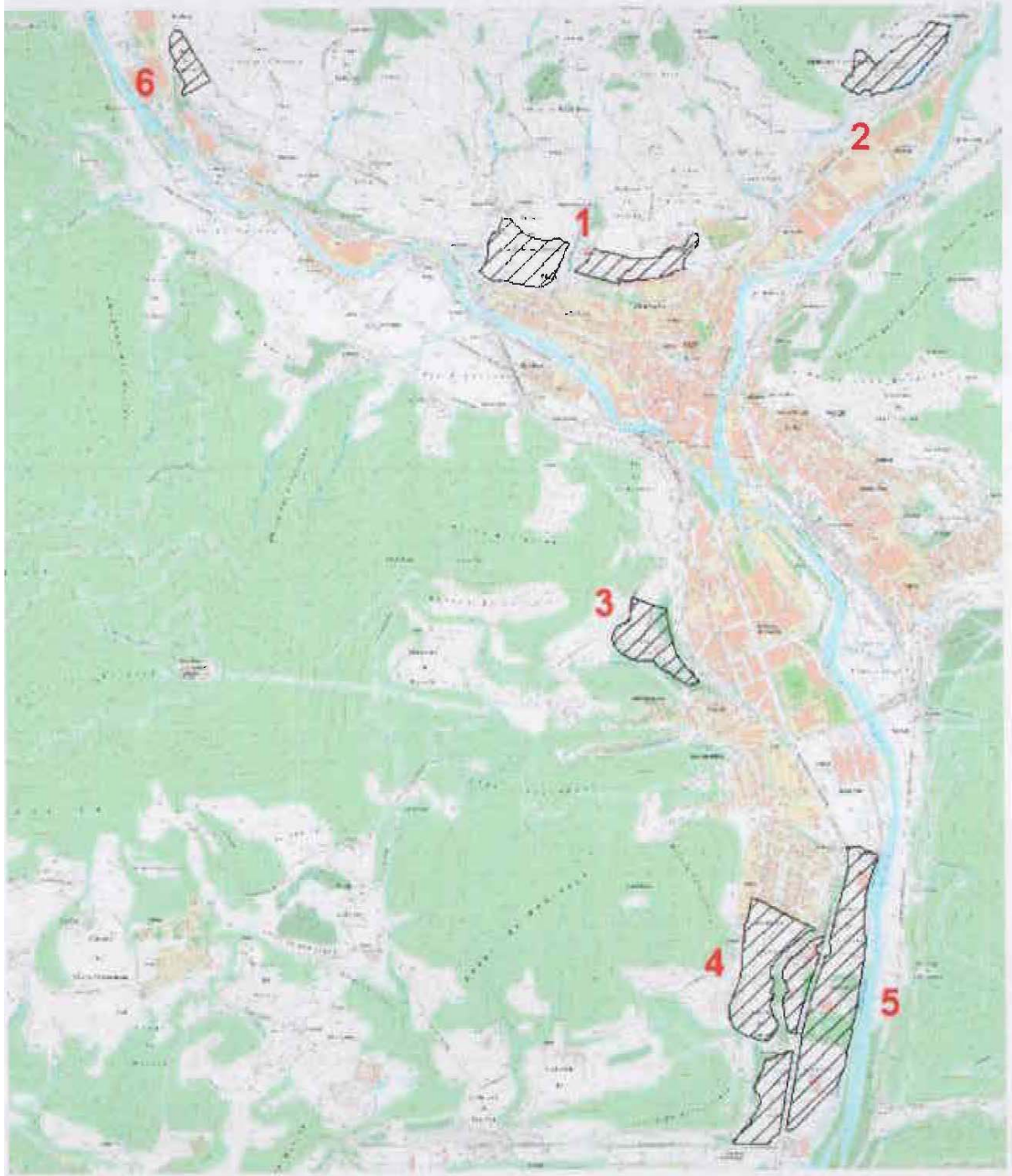
5. Sector de la Solana (planes de Sant Quintí i de la Rodona)

La delimitació d'aquets sector suposa consolidar la superfície destinada a activitat econòmica-comercial ja existent en el moment de la redacció del POUM. En posterioritat s'ha produït una modificació del POUM per desqualificar com a sol urbanitzable La Solana i les Planes de Sant Quintí.

6. Sector de Rocafiguera

Aquest sector de 2 hectàrees de superfície es destina a ús industrial.

En conclusió el desenvolupament del sector Caselles, es l'únic sector dels previstos en el POUM que ofereix la possibilitat d'un petit creixement urbà residencial, en continuïtat del teixit existent, amb una afecció mínima del medi físic i visual, amb bona accessibilitat des de la xarxa viària, que completa el desenvolupament de la vila al sud, definint i millorant l'entrada a Ripoll des de la C-17.



8. CRITERIS DEL NOU PLANEJAMENT

1. Adaptar la ordenació a les formes del relleu, evitant pendents del 20%, considerar les orientacions, i l'estructura geomorfològica del sector.
2. Dotar de caràcter estructurador els sistemes locals d'espais lliures i la continuïtat dels sistemes generals assignant els usos detalladament amb base els àmbits de major valor ambiental.
3. Preveure sostre amb aprofitament urbanístic diferent a l'habitatge i ubicar-lo cercant la integració i interrelació amb aquest.
4. Potenciar la creació d'una micro-centralitat completant la reunió de diferents usos en àmbits fàcilment accessibles a peu.
5. Consolidar amb l'antic sector de Caselles i la Caseta d'en Pigrau un àmbit urbà que integri i compacti els desenvolupament terciaris a l'est de la C-17, facilitant-ne l'accés de manera que els usos comercials que contenen serveixin a la població residencial d'aquest àmbits.
6. Ordenar la vialitat per millorar els accessos als barris existents anteriors al sector 4 de Caselles i utilitzar les noves rotondes per l'accés al barri residencial, eliminant els accessos directes a la C-17.
7. Implantar un programa energètic introduint el distric heating
8. Corregir les afeccions d'esteses elèctriques existents, soterrant la línia d'alta tensió i eliminant tots els serveis aeris, que la urbanització ordenarà en l'espai soterrat de la vialitat.
9. Es fomentarà la naturalització de l'espai urbà i especialment l'espai de contacte amb l'espai natural.
10. Dotar d'arbrat el conjunt de la xarxa viaria, utilitzant la jardineria d'espais públics, espècies adaptades bioclimàticament.
11. Establir l'ordenació a partir d'estratègies d'integració paisatgística, compensant la pèrdua de valor dels espais transformats introduint dinàmiques que permetin generar un nou paisatge de qualitat.
12. Donar continuïtat als espais de vianants i bicicletes i el tractament de la vegetació. La viabilitat prevista preveu la compatibilitat entre el vehicle privat i la bicicleta, no obstant el tram viari entre la terrassa superior i la terrassa inferior es resoldrà amb un itinerari paisatgístic-camí que permetrà pel seu traçat i característiques constructives, un pas per

bicicletes i vianants alternatiu a les voreres per evitar la secció tradicional d'un carrer sobre un espai natural.

13. Ordenar els volums de les edificacions en relació a les característiques del paisatge.

14. El sector 4 de Caselles s'integra al voltant de la via-parc que constitueix l'element bàsic de la ordenació urbanística dels espais públics de l'entrada sud de Ripoll.

La via-parc s'estén a banda i banda de la carretera formant un parc lineal des de la Rodona fins a la carretera de les Lloses, a l'est, seguint l'orientació nord-sud de la carretera, com a complement i final de la via-parc, es preveu una zona d'equipament i espais lliures que donen un al·licient addicional als recorreguts de passeig, a peu o amb bicicleta des de el nucli urbà.

15. La zona d'equipaments sanitari assistencial al costat oest constitueix un final del nucli urbà sense ocupar les planes existents a banda i banda de la C-17 conservant l'espai agrari com a primera imatge després del final de l'autovia. La intensitat de l'edificació d'aquesta zona respon a la comunament acceptada pel sistema d'equipaments comunitaris dels diversos planejaments del país i que es referma a la modificació aprovada pel govern pel sistema d'equipaments comunitaris metropolitans.

16. El bosc de marge que separen els plans garanteix que la part adjacent al sol urbà de Caselles no es visible des de la C-17.

9. ALTERNATIVES CONSIDERADES EN LA FASE D'AVANÇ DE PLA Informe ambiental estratègic

L'avanç de Pla va estar sotmès a procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada. La resolució del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, conclou que la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ripoll en l'àmbit del Sector de Caselles (SUD 4) **no s'ha de sotmetre a Avaluació Ambiental Estratègica ordinària, atès que no te efectes significatius sobre el medi ambient en les condicions següents:**

- a) Cal dimensionar l'estructura de pas sobre el torrent innominat de forma que permeti la permeabilitat i connexió biològica entre l'àmbit de sol no urbanitzable que queda confinat dins del sector i la resta de l'espai obert de l'entorn.
- b) Els edificis que s'hagin de construir per a serveis tècnics han d'assolir una tipologia, uns materials i una coloració concordants amb el medi rural que confronten.
- c) Els projectes d'urbanització que desenvolupin el sector hauran d'incorporar un estudi acústic específic on es determinin i s'avaluin les mesures aplicables i necessaris per complir els límits d'immissió establerts per la legislació vigent en tots els usos residencials i caldrà obtenir un informe favorable del servei de prevenció i control de la contaminació acústica i lumínica prèviament a l'aprovació definitiva dels projectes.
- d) L'enllumenat que confronti amb el sol no urbanitzable haurà de complir amb els nivells límit d'immissió previstos en la legislació vigent per una zona de protecció alta E2.

Aquesta resolució TES / 120 2015 fou publicada el DOGC.

9.1 Alternatives considerades en fase d'avanç Proposta d'alternatives

Les alternatives que es plantegen per l'ordenació del sector 4 de Caselles, difereixen sobre l'estructura viària del sector, fonamentalment en contemplar una ordenació que integri les dues plataformes en un sistema viari que conformi una centralitat més potent, o deslligar els dos teixits sense atendre a millorar la connectivitat entre si i amb el sistema general viari de la població. L'alternativa 1 i 2 qüestionen la condició de l'article 312 del POUM de Ripoll, que obliga al sector de Caselles a establir una connexió amb la carretera de les Lloses. Aquesta prescripció genera expectatives sobre el sol no urbanitzable, genera impacte, obliga a una mobilitat no desitjada, crea major pressió sobre la intersecció amb la C-17, i no resolt el problema de connectivitat urbana.

Alternativa 0

L'alternativa 0 proposa conservar l'ordenació vigent del sector Caselles que dicta el POUM. Els aspectes més rellevants a destacar d'aquesta alternativa són:

L'alternativa 0 dona prioritat a l'ús residencial de l'àmbit. Però només indica zones residencials unifamiliars, sense indicar zones d'equipaments o activitat econòmica.

No especifica el traçat de la vialitat, ni la disposició de les zones verdes.

Deixa clar la separació de les dues feixes de l'àmbit, les quals no es comuniquen entre si.

Manté la petita part de massa forestal que es troba en l'àmbit i no s'afecten els murs de pedra seca o bancals que hi ha en el sector.

Aquesta alternativa proposa la següent qualificació del sòl de l'àmbit:



a) Alternativa 0: Ordenació vigent del sector

a) Quadre Alternativa 0: Ordenació indicativa del POUM en el Sector de Caselles

QUADRE DE DADES POUM VIGENT
(M²)

	SÒL	%	SOSTRE	Nº HAB
TOTAL SÒL PÚBLIC	48.257,86	51,5		
SÒL PRIVAT				
Habitatge		30,3		
TOTAL SÒL PRIVAT			20.146,48	121,82
TOTAL ÀMBIT	93.704,58			
DENSITAT		13,00		
EDIFICABILITAT		0,215		

Alternativa 1

En l'alternativa 1 es proposa una ordenació del sector Caselles, amb una superfície de 88.277,97 m², en la qual es canvien els usos del sòl actuals per usos residencials principalment. Els aspectes més rellevants a destacar d'aquesta alternativa són:

L'alternativa 1 dona prioritat a l'ús residencial de l'àmbit. A més proposa zones d'equipaments i d'activitat econòmica.

Manté les edificacions existents. Manté els habitatges aïllats de l'àmbit i les zones d'activitat.

Al sud de la feixa inferior proposa un nou sector d'activitat econòmica.

Respecte els camins d'accés a les dues masies properes a aquest, els quals passen per el límit nord-oest de l'àmbit, en el cas del camí de la Masia Caselles, i per l'interior de l'àmbit, en el cas de la Masia Cal Sant Pare.

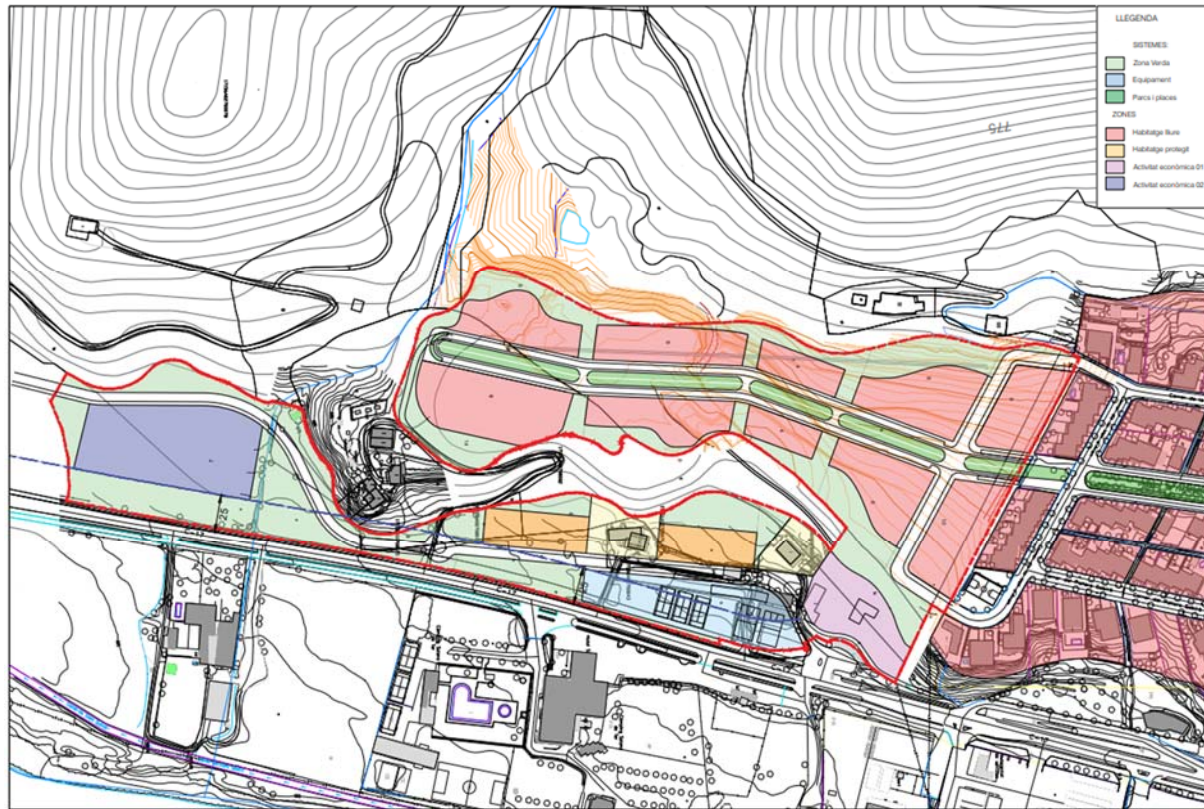
A més, manté part de la massa forestal que es troba en l'àmbit.

Es proposa un vial que comunica la feixa inferior de l'àmbit directament amb la carretera de les Lloses o C-26, tot i que el vial en qüestió afecta els murs de pedra seca o bancals que es troben a l'interior de l'àmbit, i obra un nou vial sobre el sol no urbanitzable que connecta el sector a través d'un vial d'uns 100 m de longitud fins a la carretera de les Lloses per retornar després d'una intersecció molt complicada amb la C-17 cap al nucli de Ripoll, utilitzant la carretera com a vial local.

En aquesta alternativa no es connecta la feixa de dalt amb la de baix pel sud de l'àmbit, creant així un carrer sense sortida en la feixa de dalt. A més, no connecta la feixa de dalt amb la carretera C-17.

Les dues feixes s'entrelliguen a través del camí d'accés a la masia, que només pot tenir caràcter d'accés per vianants i bicicletes, però disturba l'ús propi de la masia.

Aquesta alternativa proposa la següent qualificació del sòl de l'àmbit:



b) Zonificació de l'alternativa 1

b) Quadre Alternativa 1

QUADRE DE DADES DEL SECTOR PER L'ALTERNATIVA 1 (M²)

	SÒL	%	SOSTRE	Nº HAB
SÒL PÚBLIC				
Serveis Tècnics				
Espais Lliures parcs	26.459,44	29,97		
E. LL. Protecció				
Equipaments	4.633,37	5,25		
Viari	18.442,41	20,89		
TOTAL SÒL PÚBLIC	49.535,22	56,11		

QUADRE DE DADES DEL SECTOR PER L'ALTERNATIVA 1 (M²)

	SÒL	%	SOSTRE	Nº HAB
SÒL PRIVAT				
Verd Privat	2.790,72	3,16	586,00	2
Habitatge lliure (HLL)	23.439,38	26,55	13.120,00	82
Habitatge protegit (HPO)	3.390,40	3,84	5.622,86	56
Activitat econòmica 01	2.912,80	3,30	200,00	
Activitat econòmica 02	6.209,45	7,03	7.451,34	
TOTAL SÒL PRIVAT	38.742,75	43,89	26.980,20	140
TOTAL ÀMBIT	88.277,97	100,00		
DENSITAT	15,86			
EDIFICABILITAT	0,30563			

Alternativa 2

En l'alternativa 2 es proposa una ordenació del sector Caselles, amb una superfície de 93.704,58 m², en la qual es canvien els usos del sòl actuals per usos residencials principalment. La diferència principal amb l'alternativa 1, és la integració en el sector de m2, els quals permeten implantar un nou vial que connecta les dues feixes de l'àmbit pel sud d'aquest, dotant així la feixa de dalt de continuïtat. Els aspectes més rellevants a destacar d'aquesta alternativa són:

L'alternativa 2 dona prioritat a l'ús residencial de l'àmbit. A més proposa zones d'equipaments i d'activitat econòmica.

Manté part de les edificacions existents. Manté els habitatges actuals de l'àmbit i en millora els accessos, i no manté les edificacions industrials en ruïnes existents, les quals canvia per una nova zona d'activitat econòmica.

No crea un nou sector d'activitat econòmica al sud de l'àmbit, sinó que proposa una nova àrea residencial amb les comoditats sanitàries necessàries per a la gent del complex.

Proposa una zona qualificada coma serveis tècnics per implantar una central de biomassa, així obtenir aigua calenta i calefacció pels habitatges del sector.

Respecte els camins d'accés a les dues masies properes a aquest, els quals passen per el límit nord-oest de l'àmbit, en el cas del camí de la Masia Caselles, i per l'interior de l'àmbit, en el cas de la Masia Cal Sant Pere.

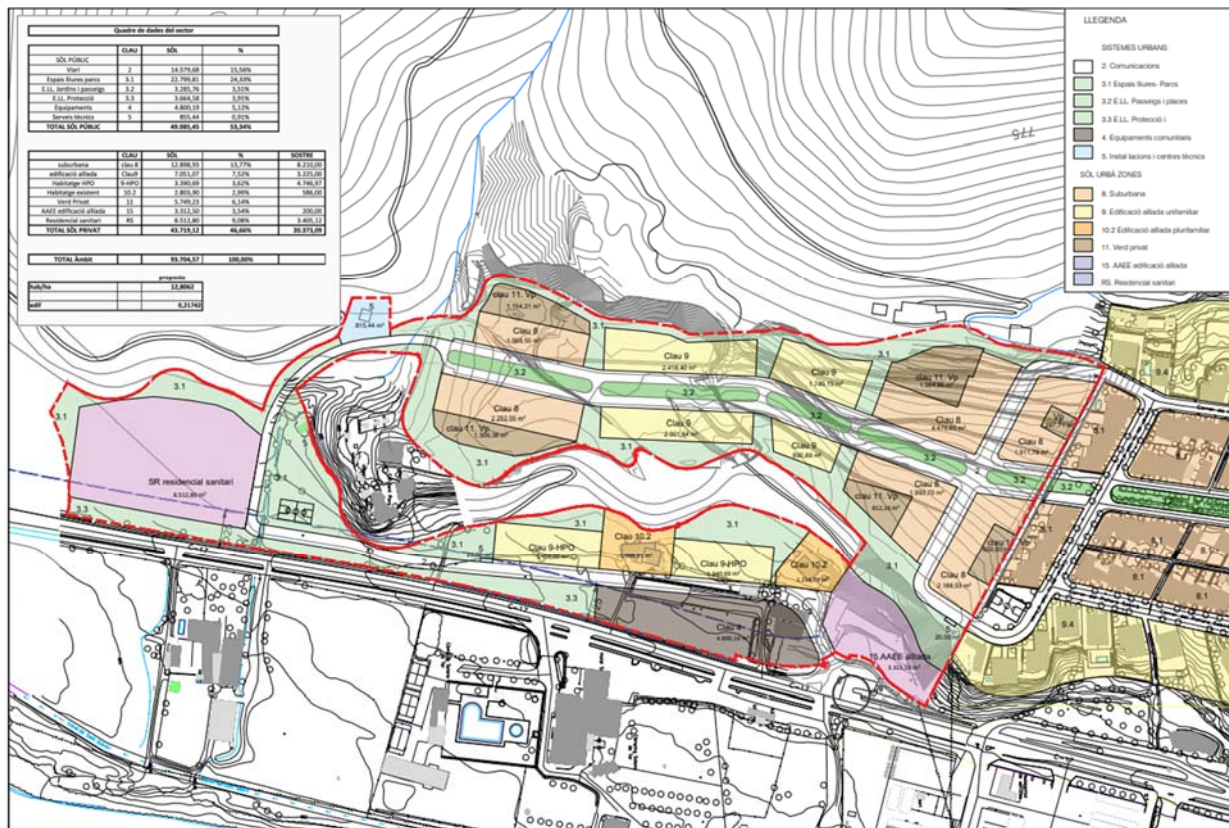
A més, manté part de la massa forestal que es troba en l'àmbit.

No s'afecten els murs de pedra seca o bancals que es troben a l'interior de l'àmbit.

En aquesta alternativa es connecta la feixa de dalt amb la de baix pel sud de l'àmbit i dona accés directe des de feixa superior a la C-17.

L'estructura viària de l'àmbit es de compleció dels sectors antics de Caselles i la caseta d'en Pigrau, facilitant un nou accés des de la rotonda ja construïda de la C-17 i apropa la població resident als sectors terciaris situats a l'est de la C-17.

Aquesta alternativa proposa la següent qualificació del sòl de l'àmbit:



c) Zonificació de l'alternativa 2

c) Quadre Alternativa 2

QUADRE DE DADES DEL SECTOR PER L'ALTERNATIVA 2 (M²)

	CLAU	SÒL	%	SOSTRE	Nº HAB
SÒL PÚBLIC					
Serveis Tècnics	5	855,44	0,91		
Espais Lliures	3.1	22.799,81	24,33		
parcs					
E. LL. Jardins i Passeig	3.2	3.285,76	3,51		
E. LL. Protecció	3.3	3.664,58	3,91		
Equipaments	4	4.800,19	5,12		
Viari	2	14.579,68	15,56		
TOTAL SÒL PÚBLIC		49.985,46	53,34		
SÒL PRIVAT					
Verd Privat	11	5.749,23	6,14		
Suburbana	8	12.898,93	13,77	8.210,00	56
Edificació Aïllada	9	7.051,07	7,52	3.225,00	15
Habitatge HPO	9-HPO	3.390,69	3,62	4.746,97	47
AAEE Edificació aïllada	15	3.312,50	3,54	200,00	
Residencial Sanitari	RS	8.512,80	9,08	3.405,12	
Edificació Existent	10.2	2.803,90	2,99	586,00	3
TOTAL SÒL PRIVAT		43.719,12	46,66	20.373,09	121
TOTAL ÀMBIT		93.704,58	100,00		
DENSITAT		12,9129			
EDIFICABILITAT		0,2174			

10. VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ALTERNATIVA ESCOLLIDA

Les alternatives s'avaluen en base als criteris i objectius ambientals, amb especial incidència amb els que tenen una importància alta (prioritat 1), i que responen a les directrius per evitar els principals efectes ambientals potencials, i que el planejament hi pot incidir, és a dir, sobre els quals es poden generar alternatives. Aquests concretament són:

OBJECTIUS I CRITERIS AMBIENTALS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Objectiu	Criteri	Prioritat
A. OCUPACIÓ I CONSUM DEL SÒL		
A.0. Minimitzar l'ocupació del sòl	A.0.1. Reduir l'ocupació a través de models compactes.	1
A.1. Garantir una ordenació urbanística eficient, quant a funcionalitat, i adaptades a les característiques ambientals del sector i del seu entorn.	A.1.1. Adoptar estructures urbanes denses, compactes i complexes. A.1.6. Atendre al risc d'inundació, en relació al domini públic i a la ordenació.	1
A.2 Establir la zonificació i els usos potenciant la seva plurifuncionalitat i autonomia.	A.2.1. Preveure sostre amb aprofitament urbanístic diferent a l'habitatge i ubicar-lo cercant la integració i interrelació amb aquest.	1
A.3. Possibilitar una mobilitat sostenible mitjançant la planificació integrada dels usos del sòl i del transport.	A.3.3. Definir les xarxes de connexió necessàries per assegurar la connectivitat.	1
A.4. Adoptar un model d'ordenació urbanística energèticament eficient.	A.4.1. Avaluar les emissions de GEH. A.4.2. Implantar un programa energètic.	1
B. CICLE DE L'AIGUA		
B.1 Prevenir el risc d'inundació, evitant l'afectació a béns i persones.	B.1.1. Definir l'ordenació en coherència a la delimitació de zones inundables. B.1.2. Evitar els canvis de les condicions hidrogeològiques de la conca, ja sigui mitjançant la limitació d'usos o l'establiment de mesures de contorn.	1
B.5. Preservar i millorar la qualitat de l'aigua.	B.5.1. Garantir la connectivitat amb el sistema públic de sanejament en alta, la capacitat d'aquest per atendre la demanda del sector i els compromisos de finançament necessaris. B.5.2. Assegurar la qualitat de les aigües pluvials abocades a la llera pública.	1
C. AMBIENT ATMOSFÈRIC I CANVI CLIMÀTIC		

OBJECTIUS I CRITERIS AMBIENTALS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Objectiu	Criteri	Prioritat
C.1. Mantenir la població exposada a nivells acústics permesos per la legislació.	C.1.2. Definir estratègies d'ordenació.	1
D. GESTIÓ DE MATERIALS I RESIDUS		
D.1. Implantar l'equipament i els sistemes de disseny urbà adients per a la reutilització i la recollida selectiva dels residus.	D.1.1. Implantar l'equipament i els sistemes de disseny urbà adients per a la reutilització i la recollida selectiva dels residus.	1
E. BIODIVERSITAT, CONNECTIVITAT ECOLÒGICA I PATRIMONI NATURAL		
E.1. Establir com element bàsic i vertebrador un sistema d'espais lliures que respongui a criteris de biodiversitat, físicament continu i connectat a les xarxes urbanes i territorials.	E.1.1. Introduir criteris de biodiversitat, i una concepció reticular com element de coherència en el disseny dels espais lliures urbans. Preveure la connectivitat dels espais lliures exteriors amb els espais lliures interiors.	1
E.2. Fomentar la naturalització de l'espai urbà.	E.2.1. Qualificar com espais lliures els hàbitats d'interès i altres espais de valor introduint mesures per a la seva preservació, i en especial dels espais fluvials i de la vegetació de ribera.	1
F. PAISATGE, PATRIMONI CULTURAL I ÚS SOCIAL		
F.2. Establir l'ordenació a partir d'estratègies d'integració paisatgística.	F.2.1. Establir l'ordenació a partir d'estratègies d'integració paisatgística.	1
F.3. Urbanització. Tenir cura de la qualitat paisatgística dels espais urbans i espais lliures.	F.3.1. Preveure aspectes com la continuïtat, els espais de vianants i bicicletes, el tractament de la vegetació...	1

A. OCUPACIÓ, CONSUM DEL SÒL I MOBILITAT

Minimitzar l'ocupació del sòl

El sector de la modificació es troba ocupat actualment per camps de conreu i pastura, amb alguna edificació aïllada a les zones pròximes a la carretera C-17.

En qüestions d'ocupació del sòl, totes tres alternatives plantegen situacions similars on s'ocupen els gran part dels sòls de l'àmbit. No obstant, l'alternativa 2 proposa un àmbit més gran que toca part de sòl no urbanitzable per acabar de millorar la connectivitat del sector.

Es valoren doncs com a favorables les alternatives 0 i 1, ja que cap d'elles proposa noves ocupacions de les que es plantegen en el POUM vigent, i com a moderada l'alternativa 2, ja que proposa ocupar 5.426,61 m² més de sòl.

A.1. Garantir una ordenació urbanística eficient, quant a funcionalitat, i adaptades a les característiques ambientals del sector i del seu entorn.

Fora de l'àmbit, en el seu límit nord hi ha una àrea residencial ja consolidada on hi predominen habitatges unifamiliars de PB+1.

Les alternatives 1 i 2 respecten i segueixen la tipologia edificatòria de l'àrea ja consolidada al nord de l'àmbit, i li atorguen continuïtat seguint amb els traçats de la vialitat, implantant seccions iguals de les que es troben en la zona ja consolidada.

Per aquest motiu aquestes dues alternatives es valoren més favorablement que l'alternativa 0.

A més, l'alternativa 2 es diferencia de la 1 amb la implantació d'un vial en el sud de l'àmbit que connecta les dues feixes del sector, millorant així la connectivitat i evitant crear zones sense sortida i mal connectades amb l'entorn. Gràcies a aquest vial la feixa de dalt del sector es podrà connectar amb la C-17 directament.

És per això que l'alternativa 2 es valora més favorable que la 1.

A.2 Establir la zonificació i els usos potenciant la seva plurifuncionalitat i autonomia.

Es aquest aspecte, les alternatives 1 i 2 proposen una ordenació del sector molt més precisa, on classifiquen el sòl públic en diferents usos.

Les dues alternatives reserven una superfície per equipaments, mentre que en l'alternativa 0 no s'especifica si s'hi implantaran equipaments o no.

Entre les alternatives 1 i 2 la diferència de sòl destinat a equipaments és molt petita (uns 170m²). Per tant les dues alternatives es valoren igual i més favorablement que l'alternativa 0.

DISTRIBUCIÓ DEL SÒL PÚBLIC EN LES DIFERENTS ALTERNATIVES (M²)

	A0		A1		A2	
	SÒL	%	SÒL	%	SÒL	%
SÒL PÚBLIC						
Serveis Tècnics					855,44	0,91
Espais Lliures parcs			26.459,44	29,97	22.799,81	24,33
E. LL. Jardins i Passeig					3.285,76	3,51
E. LL. Protecció					3.664,58	3,91
Equipaments			4.633,37	5,25	4.800,19	5,12
Viari			18.442,41	20,89	14.579,68	15,56

DISTRIBUCIÓ DEL SÒL PÚBLIC EN LES DIFERENTS ALTERNATIVES (M²)

	A0		A1		A2	
	SÒL	%	SÒL	%	SÒL	%
TOTAL SÒL PÚBLIC	48.257,86	51,5	49.535,22	56,11	49.985,46	53,34
TOTAL SÒL PRIVAT			38.742,75	43,89	43.719,12	46,66
TOTAL ÀMBIT	82.600,00		88.277,97	100,00	93.704,58	100,00

A.3 Possibilitar una mobilitat sostenible mitjançant la planificació integrada dels usos del sòl i del transport.

Pel que fa al transport públic, Ripoll presenta una estació de tren amb connexió a la línia Barcelona – Puigcerdà, la qual es troba a 1,5 km al nord de l'àmbit, aproximadament.

L'alternativa 2 proposa un nou vial en el sud de l'àmbit, que connecta la part de dalt del nou sector amb la part de baix, la qual té connexió directe amb la carretera C-17 i el carril bici que la ressegueix fins al centre del nucli urbà.

Donat que en les alternatives 0 i 1 no es proposa aquest vial, no donen connexió a la feixa de dalt de l'àmbit amb el carril bici, deixant així un únic accés cap al nucli urbà a peu o en transport motoritzat. En cas que es volgués fer ús de la bicicleta, s'hauria d'anar pels carrils destinats a vehicles motoritzats i compartir l'espai amb ells.

Aquesta alternativa desestima la pretensió del POUM de connectar el sector 4 de Caselles amb la C-26, carretera de les Lloses, pel seu impacte ambiental, perquè no soluciona correctament la mobilitat del sector i perquè obra expectatives d'urbanització sobre el sol no urbanitzable.

Per això, es valora més favorablement l'alternativa 2.



d) Carril bici al marge de la C-17

A.4 Adoptar un model d'ordenació urbanística energèticament eficient.

L'àmbit està envoltat pel nord i per l'est de zones ja urbanitzades, evitant així la urbanització dispersa i desconnectada d'infraestructures ja existents. A més pel sud també hi transcorre una infraestructura de comunicació.

L'alternativa 2, a diferència de les altres dues alternatives, proposa la implementació d'una zona de serveis tècnics. En aquesta àrea s'implantaria una central de biomassa per obtenir aigua calenta i calefacció pels habitatges del sector.

Així amb els residus de biomassa de la zona s'obtidria energia per a la xarxa de calor del sector i no incrementariem la demanda de les fonts actuals.

Així doncs, l'alternativa 2 es valora més favorablement que la 1 i la 0.

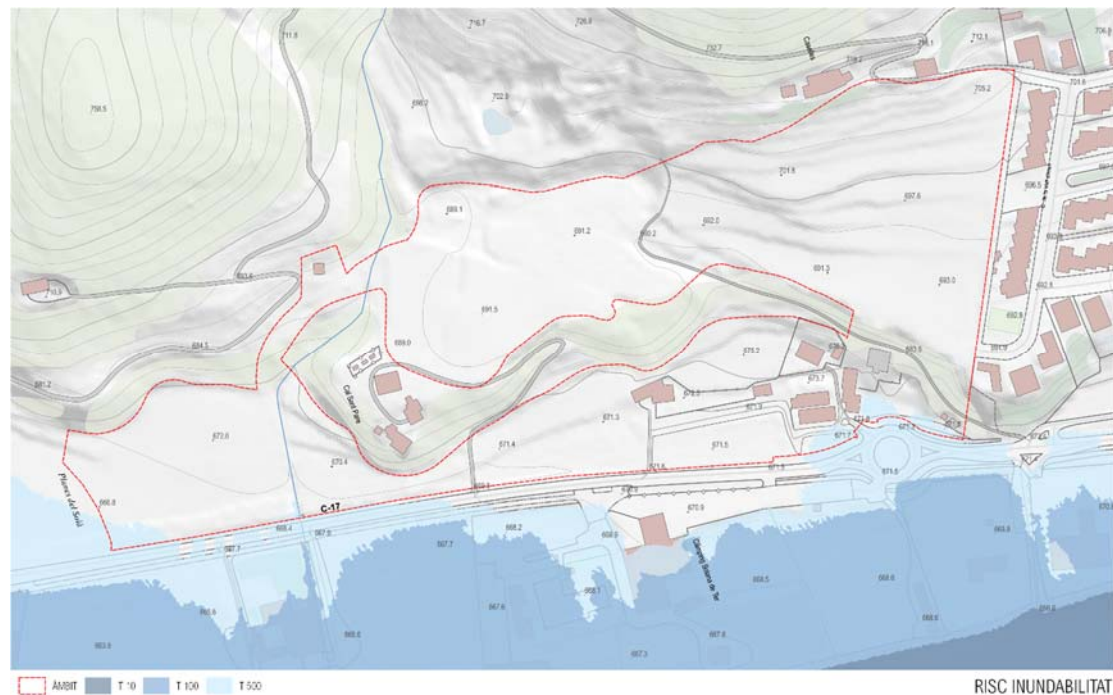
B. CICLE DE L'AIGUA

B.1 Prevenir el risc d'inundació, evitant l'afectació a béns i persones.

El curs fluvial principal proper a l'àmbit d'estudi és el riu Ter. A més, per l'àmbit passa un petit torrent innominat que baixa pel vessant fins arribar a la carretera C-17 i finalment al riu Ter.

L'àmbit d'estudi només es veu afectat pel risc d'inundació del riu Ter amb períodes de retors de 500 anys i només afecta una petita part de l'àmbit al sud d'aquest.

Totes tres alternatives proposen no edificar en la zona inundable de dins l'àmbit, la qual es quedaria com a zona d'espais lliures de protecció, donat la proximitat amb la C-17. Per tant les tres alternatives es valoren favorablement.



B.2 Preservar i millorar la qualitat de l'aigua.

La impermeabilització d'una gran superfície de sòl sobre una xarxa de drenatge feble, pot comportar efectes per increment d'inundació o desestabilització de lleres aigües avall de la implantació.

L'àmbit d'estudi es situa a prop de la llera del riu Ter. A més, per l'àmbit passa un petit torrent innominat que baixa pel vessant fins arribar a la carretera C-17 i finalment al riu Ter.

El sòl que es proposa impermeabilitzar és molt semblant en les tres alternatives. Per tant, totes elles són igual i de forma moderada.

C. AMBIENT ATMOSFÈRIC I CANVI CLIMÀTIC

C.1 Mantenir la població exposada a nivells acústics permesos per la legislació.

Segons el mapa de capacitat acústica de Ripoll, l'àmbit de la modificació es troba al sud d'una àrea residencial amb sensibilitat A4, predomini del sòl d'ús residencial, i d'una zona amb sensibilitat B1, coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents; i a l'oest d'una zona B2, predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1), i C1, usos recreatius i d'espectacles.

La font de soroll principal, propera a l'àmbit, és la C-17.

Totes tres alternatives proposen edificar la feixa de baix del sector, que és la que es troba més propera a la carretera, i tot i que el tràfic d'aquesta via no és molt elevat les tres alternatives es valoren de forma moderada.

D. GESTIÓ DE MATERIALS I RESIDUS

D.1 Implantar l'equipament i els sistemes de disseny urbà adients per a la reutilització i la recollida selectiva dels residus.

Ripoll compta amb contenidors a la via pública per a la recollida de residus urbans. Aquests contenidors es divideixen en les 5 tipologies de residus urbans principals: rebuig, matèria orgànica, envasos, paper i cartró i vidre. També compta amb una deixalleria municipal que es troba al carrer Domènech Casamira número 5.

En aquest aspecte les tres alternatives seguiran amb el sistema de recollida amb contenidors a la via pública. No obstant en l'alternativa 2 es proposa la instal·lació d'una central de biomassa que donarà un segon ús als residus orgànics de Ripoll.

Per l'exposat, l'alternativa 2 es valora més favorablement que les altres dues.

E. BIODIVERSITAT, CONNECTIVITAT ECOLÒGICA I PATRIMONI NATURAL

E.1 Establir com element bàsic i vertebrador un sistema d'espais lliures que respongui a criteris de biodiversitat, físicament continu i connectat a les xarxes urbanes i territorials.

Actualment, en l'àmbit hi predominen els camps de conreu i de pastura.

Fora de l'àmbit, en el seu límit nord hi ha una àrea residencial ja consolidada on hi predominen habitatges unifamiliars de PB+1. En els límits sud i est de l'àmbit trobem les carreteres C-26 i C-17 respectivament. Finalment, a l'oest de l'àmbit hi ha una zona forestal.

Les tres alternatives respecten els valors naturals de les àrees forestals de l'àmbit i els seus voltants. També proposen la urbanització de l'àmbit, tot i que les alternatives 1 i 2 proposen una ordenació coherent i continua amb la zona ja urbanitzada del nord de l'àmbit, donant continuïtat a la seva vialitat i seguint amb la mateixa tipologia edificatòria.

Tan l'alternativa 1 com la 2, proposen allargar el passeig del sector ja urbanitzat en el nou àmbit. Per això aquestes dues alternatives es valoren més favorablement que la 0.

E.2 Fomentar la naturalització de l'espai urbà.

En les tres alternatives s'exclou la zona forestal de l'àmbit i s'integra en la urbanització del nou sector. En aquest aspecte, les tres alternatives són equivalents.

No obstant, tan en l'alternativa 1 com en la 2 es proposa allargar el passeig del sector ja urbanitzat, el qual compta amb arbrat i vegetació ornamental.



Passeig del sector ja urbanitzat al nord de l'àmbit (Caselles)

Com l'alternativa 0 no pretén allargar el passeig i no donar continuïtat a la franja arbrada que aquest comporta, es valora més negativament.

F. PAISATGE, PATRIMONI CULTURAL I ÚS SOCIAL

F.1 Establir l'ordenació a partir d'estratègies d'integració paisatgística.

L'àmbit de la present modificació és un retall que esdevé una continuació d'una zona d'urbanització de baixa densitat que limita amb una zona forestal i agrícola no urbanitzada.

Dins l'àmbit hi ha diversos elements de patrimoni catalogats, com els murs de pedra seca, i el forn de Sant Quintí, s'han de conservar i respectar en la mesura del possible.

De les tres alternatives, la alternativa 0 i 2 respecten els murs de pedra seca, mentre que l'alternativa 1 no els respecte.

Finalment, a prop de l'àmbit trobem dos Masies incloses en el Catàleg de Masies i Cases Rurals. La primera d'elles, la Masia de Cal Sant Pere, es troba al mig de l'àmbit d'estudi, tot i que no en forma part, i l'altre, la Masia Caselles, es troba al límit oest de l'àmbit.

L'alternativa més respectuosa amb els camins d'accés a aquestes dues masies és l'alternativa 2, seguit de l'alternativa 1 i finalment la 0.

Per això és valora més favorable la 2, seguit de la 1 i finalment la 0.



Camí del límit nord de l'àmbit, entre aquest i la zona urbanitzada existent

F.2 Urbanització. Tenir cura de la qualitat paisatgística dels espais urbans i espais lliures.

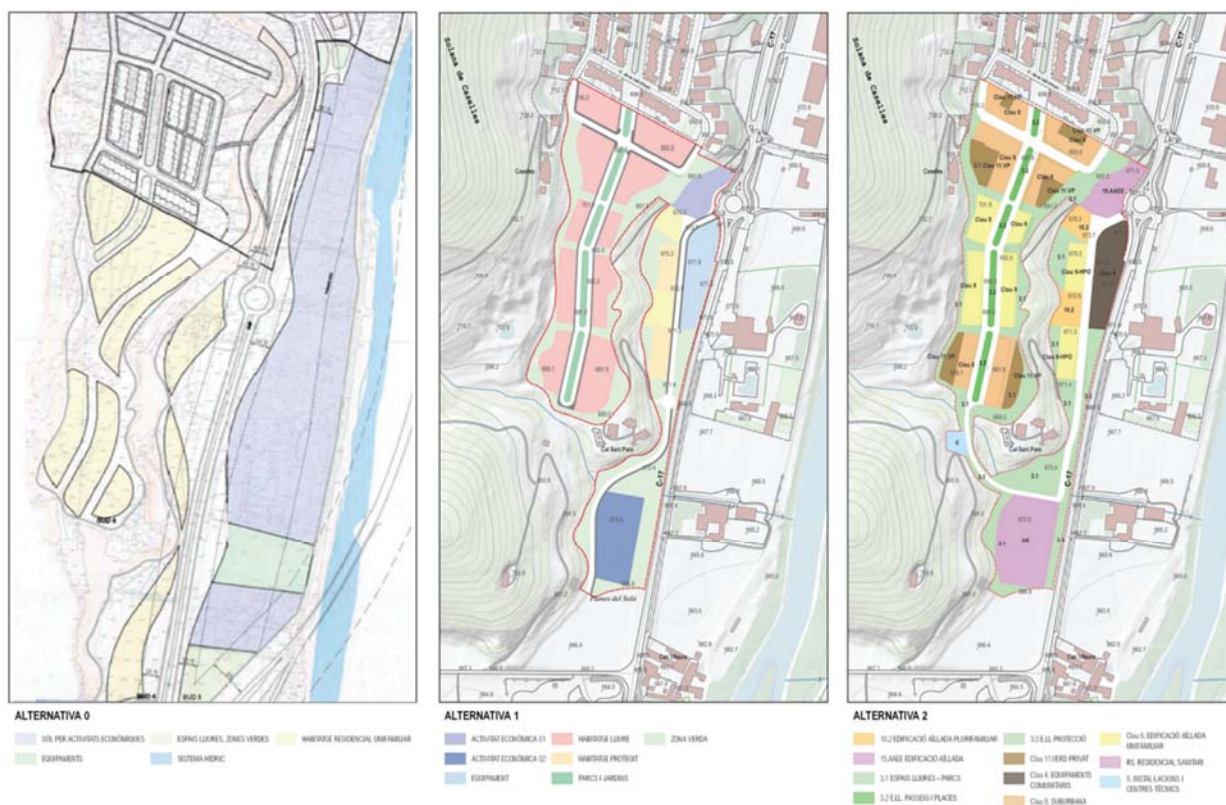
Fora de l'àmbit, en el seu límit nord hi ha una àrea residencial ja consolidada on hi predominen habitatges unifamiliars de PB+1. En els límits sud i est de l'àmbit trobem les carreteres C-26 i C-17 respectivament.

Les tres alternatives proposen implantar habitatges unifamiliars seguint amb l'estil edificatori del sector annex a l'àmbit d'actuació. Tot i així les alternatives 1 i 2 proposen donar continuïtat al sector ja urbanitzat, implantant també una vialitat amb seccions iguals a les existents.

Per això, les alternatives 1 i 2 es valoren més favorablement que l'alternativa 0.



Habitatges de la zona ja urbanitzada al nord de l'àmbit



I.II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

1. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT

1.1 Situació respecte del planejament vigent jeràrquicament superior

El PTPCG emmarca Ripoll en un sistema territorial continu que segueix la directriu dels rius Ter i Freser que tenen influència evident en l'estructura de Ripoll. El plànol (Fig. 1) que s'incorpora dibuixa el sistema territorial.

1.2 Adequació de l'ordenació a les determinacions del POUM

Objectiu 1. del POUM sobre estructura urbana i mobilitat sostenible

Es fixa com objectiu augmentar la connectivitat de la malla urbana, tot aconseguint una mobilitat sostenible i minimitzar un impacte en el seu paisatge i en el medi ambient.

Es fixen un seguit de criteris:

- Criteri 1a. Connectivitat

Millorar la connectivitat amb el nucli urbà completant la única via de comunicació que vincula els diversos segments de la malla amb un nou vial estructurador.

- Criteri 1b. Mobilitat sostenible

Donar continuïtat a la vialitat principal existent i de nova creació per aconseguir una mobilitat sostenible. Seccions tipus, espais per bicicletes i vianants.

- Criteri 1c. Accessibilitat a l'estructura viària territorial

Limitar l'accessibilitat a la C-17 a la actualment existent sense crear noves interferències.

Objectiu 2. Sobre el creixement urbà

- Criteri 2a. Concentració del creixement

Concentrar el creixement en les àrees annexes en el nucli urbà actual, amb el grau de compactat que permet la densitat del POUM

- Criteri 2b. Model de creixement

El POUM defineix un model de creixement que combina la concentració de l'edificació amb mesures de protecció del paisatge i el medi ambient.

Augmenta les edificabilitats i densitats paral·lelament amb l'augment de les cessions d'àrees verdes i equipaments i la minimització de la superfície i l'impacte de la malla viària.

Objectiu 3. Sobre el cicle de l'aigua

El pla proposa les condicions del subministrament d'aigua i sanejament en els criteris sobre el cicle de l'aigua. I especialment pel que fa a l'àmbit de Caselles destacarem el següent:

- Criteri 3a. Marges

Es criteri del pla la protecció dels marges, i els seus entorns.

A aquest efecte, preveu verds lineals de continuïtat del verd que inclouen l'entorn dels principals desnivells topogràfics i línies de desvinculació de l'edificació que travessen algunes de les futures superfícies edificables.

Objectiu 4. Sobre la connectivitat ecològica

Es considera objectiu central del pla preservar la connectivitat ecològica dels terrenys del terme municipal.

- Criteri 4a. El disseny de les futures àrees urbanes

En el model d'urbanització i edificació del sol urbanitzable s'ha aplicat el criteri de preservar el màxim el terreny vegetal. En alguns casos, reduint en tot el possible la vialitat. En tots els casos, concentrant l'edificabilitat en un mínim d'àrees i augmentant els terrenys de cessió.

Objectiu 5. Sobre el paisatge

El pla considera el paisatge com un tema essencial de la nostra cultura local. Per aquest motiu fixa com un dels principals objectius del pla la preservació dels valors del paisatge.

- Criteri 5a. Protecció del paisatge natural

Preservació de la topografia i les superfícies vegetals. Preservació referida particularment als murs que emmarquen els camps, estableixen els terrenys i eviten l'erosió.

La preservació de les superfícies vegetals, principalment el marge entre les terrasses.

La valorització de les principals línies de ruptura dels teixits rurals.

- Criteri 5b. Valors arquitectònics i paisatge

En el sol urbà s'han definit ordenances d'estètica sobre les formes i els colors dels edificis.

Objectiu 6. Sobre l'edificació

El pla té l'objectiu de proposar un model d'edificació que faci compatibles: la preservació de parts importants del paisatge natural, un model viari eficient i sostenible, i tipologies flexibles que permetin, a l'hora, l'ús com a edificis d'explotació residencial-assistencial i la residència permanent.

- Criteri 6a. Condicions volumètriques

El POUM dona criteris d'ordenació volumètrica a la normativa. Permet que els plans parcials puguin barrejar les diverses tipologies d'edificació en un mateix conjunt.

- Criteri 6b. Les condicions estètiques dels edificis

Les condicions estètiques acabant de precisar la part essencial de la normativa, referida als volums dels cossos edificats.

- Criteri 6c. Assentament topogràfic

Atesa l'estructura topogràfica del terme municipal, el criteri de l'assentament topogràfic dels edificis esdevé molt important.

1.3 Adequació de l'ordenació a les directrius del planejament de l'article 9 del TRLU

L'article 9 de la Llei dona directrius pel planejament urbanístic coherents amb l'article 3 i que el pla adopta:

El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístic d'interès especial, el sol d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha de incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per els edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

1.4 Justificació de la conveniència de la solució urbanística per a l'interès públic

El POUM de Ripoll aprovat a l'any 2008 ha sofert quantioses modificacions algunes de les més importants es la desclassificació de sols com ara el Sector 2 Palou i el Sector 5 Pla de Sant Quinti. El primer destinat a us residencial- habitatge, amb la determinació de situar l'habitatge de protecció pública en sòl urbà, i el segon destinat a usos terciaris i equipaments comunitaris.

L'acord de la Comissió d'urbanisme va obligar a augmentar l'edificabilitat i la densitat del Sector Sant Pere i el Sant:

1.4. Sòl urbanitzable

- *Sector SUD 1 Sant Pere i el Sant: Caldrà augmentar els paràmetres de densitat i d'edificabilitat per adaptar-los als objectius del sector, de manera que possibilitin la construcció dels habitatges de protecció previstos per la Llei d'urbanisme i dels habitatges lliures, amb una superfície adequada que garanteixi la viabilitat del sector. La regulació del sector haurà de possibilitar la construcció d'habitatges plurifamiliars.*

- *Sector SUD 2 Palou: Es recomana augmentar els paràmetres de densitat i d'edificabilitat per adaptar-los als objectius del sector, de manera que possibilitin la construcció dels habitatges de protecció previstos per la Llei d'urbanisme i dels habitatges lliures, amb una superfície adequada que garanteixi la viabilitat del sector.*

En cas contrari, aquesta reserva d'habitatges de protecció es podrà materialitzar en un altre indret, si bé haurà de comptabilitzar a efectes de les reserves totals del municipi per a habitatges de protecció.

D'aquets sectors queda pendent de desenvolupament el Sector de Sant Pere i el Sant, que el mateix POUM qüestiona per la seva empremta ambiental, a banda de el seu cost d'urbanització. Aquesta dificultat ve avalada històricament des de el primer Pla General de Ripoll dels anys 50 i el primer pla de la democràcia.

Ripoll es troba en situació d'un planejament fallit que no assegura el desenvolupament urbanístic de la vila.

La vila disposa de sòl urbanitzat destinat a habitatge unifamiliar aïllat amb parcel·la de 600 m2 als sectors La Torre i a Engordans, i habitatge plurifamiliar al Sector del Pla. El Sector de Caselles contempla un model intermedi entre els sectors ja desenvolupats facilitant l'accés a un format d'habitatge unifamiliar de reduïdes dimensions amb jardí a l'abast de les classes mitjanes.

La dificultat en el desenvolupament de nous sòls urbanitzables, fa que el sector de Caselles esdevingui la opció més viable i que adquireixi un paper més important urbanísticament per tancar el creixement al sud i incorporar al teixit urbà el sector terciari. El nou paper que te Caselles demana en el mateix sentit que l'acord de 2008 de la CTUG un increment de l'edificabilitat que faciliti la transició del model de creixement dispers a un més compacte.

La present modificació del POUM te per objecte fer una compleció del teixit urbà en continuïtat amb el sòl urbà consolidat de Caselles, disminuint la seva intensitat fins al contacte amb el sòl no urbanitzable assegurant la misticitat d'usos, reservant el sol per l'habitatge protegit en una posició que s'empara en el fons escènic del salt topogràfic i la seva vegetació, que en redueix l'impacte, i finalment disposa al sud un sòl per activitat equipamental per a usos sanitaris residencials destinades a la població que necessita ajuda en el seu dia a dia.

Aquest ús i la configuració com a parc assistencial permet definir un projecte que reduirà l'impacte paisatgístic a l'entrada de Ripoll des de la C-17 i acollirà un us que permet anticipar altres maneres d'atendre la població cada cop més envellida no només la local sinó la de la regió sanitària.

La proposta urbanística no altera la densitat del POUM vigent, i el lleuger increment de l'edificabilitat es deu tant a la necessitat de fer possible la reserva de sostre d'habitatge de protecció pública en un sector de baixa intensitat edificatòria, en aquest sentit la reserva d'habitatge de protecció pública que determina el POUM del 18,2 % del sostre destinat a habitatge, i del 12,1 % destinat a habitatge assequible la modificació destina el 30,3 % això es la totalitat a sostre d'habitatge de protecció pública. Amb aquesta determinació s'afavoreix la reserva d'habitatge per els sectors socials més desfavorits o en risc d'exclusió. També es proposa encabir un ús d'equipament comunitari de gestió privada viable, i que la urbanització de Caselles no esdevingui una peça aïllada segregada del nucli urbà. Aquests nous us previst vist els escenaris de futur, en una situació d'envelliment general de la població, especialment en els països del sud d'Europa, i amb uns nivells de natalitat per sota de la taxa de reemplaçament, en són una anticipació necessària a tenir en compte en l'urbanisme del futur immediat.

L'aprovació de la Modificació del POUM de Ripoll al sector de Caselles assegura la vigència del POUM de 2008 mentre no s'escometi una revisió que permeti fe front a les condicions econòmiques, socials i poblacionals del municipi.

2. MODEL, DESENVOLUPAMENT

El model del Pla pel que respecte al sol urbanitzable del Sector 4 CASELLES es el de concentrar l'edificació en uns àmbits concrets i solucionar racionalment la infraestructura de serveis.

S'estableix un criteri de desenvolupament del sector aplicant criteris de :

1. Proximitat del sector al nucli urbà històric
2. Plurifuncionalitat del sector
3. Evitar conformar àrees fragmentades per infraestructures.
4. La seva incidència ambiental respecte de la connectivitat ecològica, les preexistències, els serveis urbanístics, etc..
5. Es conservaran els mur de pedra i els camins tradicionals que creuen el sector. I que reflecteixen en el estudi d'obres bàsiques, especialment el mur que emmarca el límit del sector en direcció est oest i els murs en zona verda per sota de Can Sant Pare i el forn de pa de Sant Quintí. Es conservarà el recorregut del camí d'accés de Can Sant Pare fins el vial de nova creació vora la C-17.

Forn de pa i parets seques de Sant Quintí. Incloses al catàleg de bens protegits.



Es posa molta atenció pels sectors urbanitzables de dissenyar una malla viària de suport a l'edificació que impliqui la reutilització de l'antiga malla de camins rurals, contra les malles basades en només la fluïdesa del transit, procurant la minimització de l'impacte de la malla de infraestructura viària.

La millora de les condicions del medi ambient, es fixa prioritàriament com objectiu una protecció curada del curs del torrent . En el disseny d'aquest sector es potencia la continuïtat dels fluxos naturals propis de l'aigua i les espècies, amb l'objectiu que els espais verds, de la terrassa, agrícoles o de jardí, formin un sistema continuu.

2.1 El paisatge al nucli urbà

Respecte el paisatge s'estableixen dues condicions a complir, una fa referència a les formes de l'edificació i l'altre els efectes que genera l'edificació sobre l'entorn i estableix un principi:

La forma de tots els edificis i construccions en general haurà de respectar el paisatge , la història, la cultura material del lloc on s'assenta. Condició que no significa haver de construir construccions falsament historicistes, sinó **generar raonament actius de respecte i**

desenvolupament del paisatge, que han de minimitzar el seu impacte en l'entorn, paisatges i els edificis propers.

2.2 Política de paisatge al sol urbanitzable

Adaptació de les noves formes d'edificació al relleu i als elements permanents del paisatge.

En aquest pla que desenvolupa el sector del sol urbanitzable, es relacionin les mesures sobre la formació del futur espai urbà amb les característiques principals del paisatge rural sobre l'actuació urbanística i/o el paisatge exterior al sector.

D'aquesta manera serà més fàcil elaborar uns criteris d'ordenació amb els quals es resolgui l'impacte i la transició entre la nova urbanització i els paisatges existents. Alhora que es tinguin en compte les dinàmiques derivades de la transformació del paisatge propers.

1. Criteris d'estètica i de composició generals

Aquest objectiu general del Pla en sol urbanitzable es complirà aplicant diversos criteris:

2. Manteniment del relleu

És important el manteniment de la topografia, sense que els vials i els edificis originin moviments desproporcionats del relleu. Per aquest motiu s'estableix la condició de conservar substancialment els murs que limiten els camps. Es limitarà l'impacte sobre el terreny, adaptant al màxim les cotes dels vials i l'edificació als nivells del terreny agrícola.

3. Permanència del model de malla de camins tradicional

La condició de permanència del relleu i l'estructura de camps és paral·lela a la de continuar les connexions amb la malla de camins tradicionals.

4. Mesures ambientals pels espais situats al sud del sector

Es conserva tota la part de sol alliberada del sector SUD 4 com a sol no urbanitzable, sense ocupacions d'edificacions n'hi aparcaments que puguin condicionar el paper ecològic o paisatgístic de l'àmbit. Aquesta condició la mantindrà també la part d'aquest sol que el present planejament destina a sistema d'espais lliures públics.

El planejament manté una franja prou ampla de separació entre la muntanya dels soleis de Sant Quintí i les edificacions del sector Caselles, i recupera la faixa de vegetació arbustiva i arbustiva que fa de separació entre el sector de sol alliberat i el que s'urbanitza, i que permet el seu paper de connector ecològic.

2.3 Adequació de l'ordenació de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domestica.

La manca d'una jerarquització viària i d'una estratègia per a l'accés dels col·lectius més vulnerables (nens i persones grans) als equipaments i serveis fan que l'ús del cotxe i la necessitat d'acompanyament siguin superiors, implicant que normalment les dones hagin

d'acompanyar-los en aquests recorreguts, dificultant la conciliació entre la vida familiar i laboral.

Aquest pla ha plantejat una estratègia per a l'ús d'aquest espai que combina la delimitació d'espais de coexistència (en aquells entorns on la divisió de l'espai es possible i les pròpies característiques espaials ja garanteixen la seguretat d'ús als col·lectius més vulnerables) i la definició d'espais separats i els aparcaments necessaris per a donar servei, on la compatibilitat d'usos necessita ser estructurada per garantir-ne la igualtat d'ús a tots els col·lectius. Així doncs, com ja s'ha explicat a la memòria d'ordenació el pla treballa les xarxes de vianants, bicicletes i vehicles de forma independent per tal d'aconseguir respondre a les necessitats de tots els col·lectius que les utilitzaran.

Aquest pla es planteja amb una sèrie de mesures per tal d'aconseguir un funcionament adequat del nou teixit urbà que afavoreixi l'accés de tot el barri als serveis i equipaments públics i que millori el funcionament dels teixits existents. Es plantegen una sèrie de mesures per tal d'afavorir i facilitar els diferents recorreguts, per millorar la dotació i accés als equipaments, i la incorporació d'altres activitats.

Per altra banda, s'ubicarà habitatge de protecció pública que afavorirà l'establiment de noves residències permanents en tipologies més denses i l'aparició d'activitats que afavoreixin la mixtura d'usos i serveis comunitaris. Aquests fets permetran la millora de la seguretat, íntimament relacionada amb la barreja d'usos i de col·lectius que utilitzen l'espai, al permetre un ús més intensiu de l'espai i la presència d'activitat al llarg de les diferents hores del dia

2.4 Compliment de les determinacions del planejament del POUM sobre mobilitat sostenible

L'objectiu de l'estudi de valoració de la mobilitat generada del POUM, defineix les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així complir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny de la mobilitat.

3. DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES DE L'ORDENACIÓ

3.1 Estructura viària

El sector de CASELLES està vinculat amb el nucli urbà de Ripoll per un eix viari amb importants estrangulaments. L'ordenació proposa el reforçament de la connexió viària d'aquest àmbit amb la millora de la seva connectivitat especialment el vial que uneix les dues terrasses. Aquest vial es conforma com a vial connector de l'àmbit i com a eix clau del completament de la malla viària del sector.

La seva secció ha d'atendre els requeriments de la mobilitat amb vehicle però també dels vianants i la bicicleta.

La millora més important del seu traçat es la construcció d'una estructura que substitueixi el pas a través de la llera del barranc i faciliti la seva permeabilitat. **La proposta del vial**

estructurador es l'eix verd central sobre el que pivota la mobilitat, espai social i de relació cívica, repòs i lleure.

La vialitat secundària destinada a l'accés als aprofitaments privats respecte en lo possible les estructures de mur de pedra en sec i la topografia formant una malla tancada.

3.2 L'ordenació de l'edificació

L'edificació es disposa bàsicament sobre un vial principal a cota i vials en perpendiculars a la pendent, en relació al relleu i a les preexistències de vegetació, murs i camins. Es conformen varies agrupacions. La tipologia d'edificació es la de cases agrupades amb unitat de projecte, i unes peces, repartides, d'edificació de plurifamiliar en edificació aïllada, amb destí a l'habitatge de protecció pública. Es conserven una part essencial de l'estructura de camps, la topografia i la vegetació.

La plana situada a l'oest de la C-17 destinada a l'ús sanitari assistencial preveu una ordenació que configuri una porta d'entrada a la vila que afegixi qualitat urbana i misticitat d'usos per evitar l'especialització funcional que representa el marge est de la C-17 i configuri el Sector de Caselles com una unitat urbana complexa i diversa. L'índex d'edificabilitat es justifica en les necessitats funcionals de l'ús assistencial i en la relació que comunament s'estableix entre la intensitat edificatòria i els usos del sistema d'equipaments comunitaris.

3.3 Infraestructura verda

El pla adopta com a criteri en la seva redacció el concepte d'Infraestructura verda com estratègia. S'entén com la xarxa de zones naturals i seminaturals i d'altres elements amb interès ambiental del territori.

Es construeix recuperant connectivitats i funcionalitats ecològiques i socials i tractant de fusionar o vincular els espais lliures urbans amb els naturals.

Es connecten els verds naturals del mosaic de conreu, bosc i erms i el petit curs d'aigua, amb els verds urbans verds privats i passejos connectors.

3.4 Energies renovables

Es preveu la instal·lació District Heating, això es un sistema de subministra d'aigua calenta sanitària i calefacció que es distribuirà per una xarxa de canalització urbana. Amb aquesta finalitat es reserva un espai per la central de biomassa situada a l'extrem sud de la urbanització sobre el vial que uneix les dues plataformes topogràfiques.

3.5 Contaminació lumínica

Es planifica un enllumenat amb perspectiva ambiental:

- a) que minori la contaminació lumínica
- b) que controli l'impacte circadiari tant a les espècies migratòries com a les espècies adaptades a espais urbans.

- Es té en compte la perspectiva de la salut.

- El disseny inclusiu.
- Tecnologia de control
- Reducció de nivells

3.6 Sistemes separatius

El sistema de sanejament serà separatiu amb conduccions de les aigües pluvials i residuals generades en el sector de planejament.

S'assegurarà la qualitat de les aigües pluvials abocades a la llera pública.

3.7 Prescripcions acústiques

El pla contemplarà les prescripcions acústiques per reduir l'exposició de la població a nivells de soroll elevats especialment els derivats del transit de la C-17.

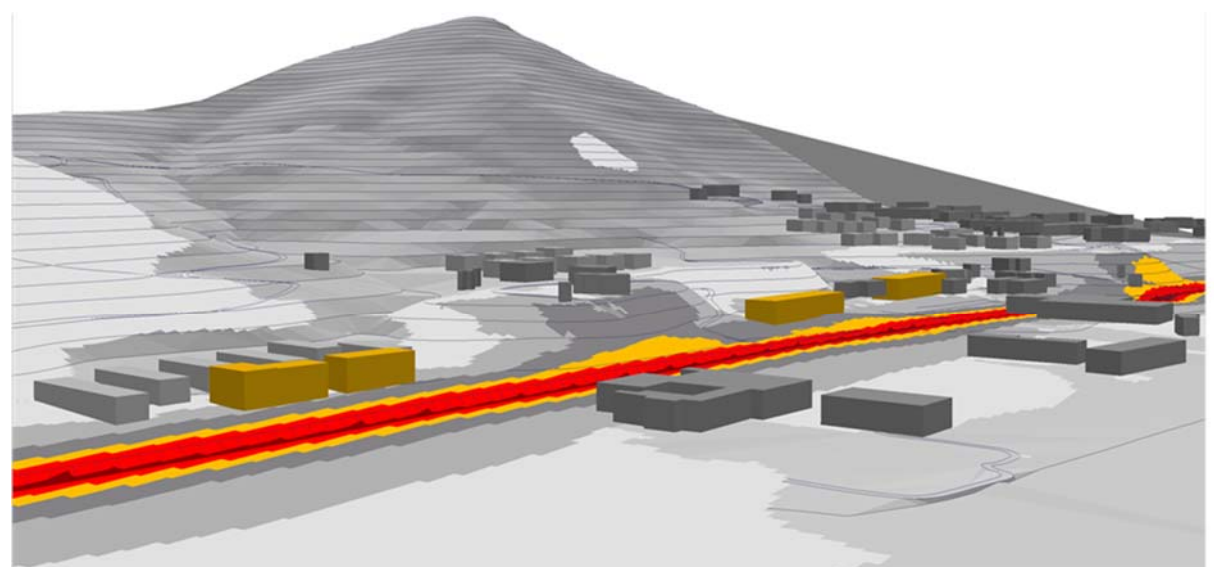
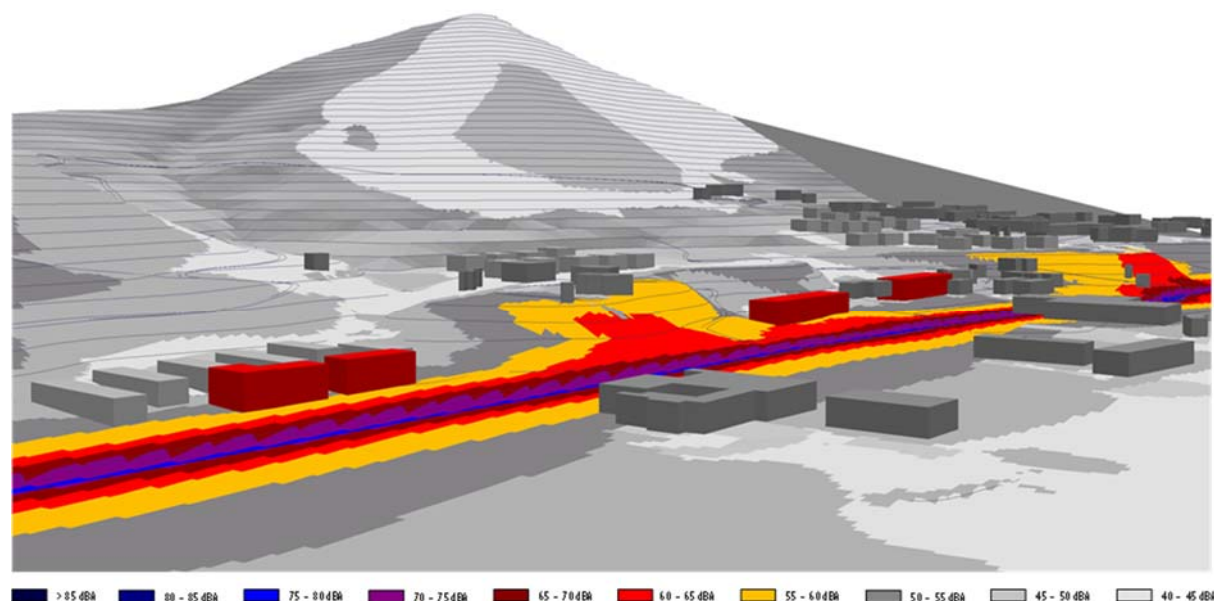
S'ha aplicat una metodologia per determinar els nivells de soroll en període diürn, vespertí i nocturn a partir d'un model tridimensional que permet modelitzar el soroll produït per infraestructures existents i determinar els nivells d'immissió acústica als receptors situats en el marc de planejament. Els resultats s'expliquen abastament en el document Annex contaminació acústica del DAE.

Els resultats numèrics del model indiquen que, sense la implantació de cap mesura estructural per atenuar el soroll, i per una zona de sensibilitat acústica A4:

- Els edificis d'usos col·lectius en PB+1 es situen per sobre dels valors límit d'immissió.
- Les edificacions de residencial situades a segona línia de façana també es situen per sobre dels valors límit.
- El bloc d'habitatges de protecció situats a primera línia de façana de la C-17 en PB i en PB+1 incompleixen els valors límit d'immissió.
- El segon bloc d'habitatges (en direcció nord a l'àmbit del planejament) incompleixen en PB+1.

Els mapes de soroll en planta mostren com es propaga el soroll en l'espai.

- En període diürn els nivells de soroll en la façana on hi ha usos col·lectius es situen sensiblement per sobre dels 60 dBA. Els habitatges de protecció també es situen per sobre dels 60 dBA.
- En període nocturn les edificacions que tenen usos col·lectius es situen per sobre dels 55 dBA, de la mateixa manera que els edificis de protecció que es situen al marge de la C-17.



la sensibilitat dels usos. Aquesta gradació es fa en relació a l'ús i el temps diari de permanència:

El model acústic posa de manifest els nivells de soroll elevats que hi ha en el flanc est de l'àmbit del pla per la presència de la carretera C-17.

Els resultats numèrics del model indiquen que, sense la implantació de cap mesura estructural per atenuar el soroll, i per una zona de sensibilitat acústica A4:

- En la façana orientada cap a la carretera C-17 dels edificis d'usos col·lectius, els nivells de soroll es situen per sobre dels valors límit d'immissió.
- Les façanes orientades a la C-17 dels edificis residencials, situades en segona línia de façana, també es situen per sobre dels valors límit.
- El bloc d'habitatges de protecció situats a primera línia de façana al marge de la C-17, al sud de l'àmbit en PB i en PB+1 incompleixen els valors límit d'immissió acústica.
- El segon bloc d'habitatges (en direcció nord cap al centre de Ripoll) incompleixen en PB+1 els valors límit d'immissió.

El planejament projecta la incorporació de les següents mesures correctores per arribar als valors límit d'immissió acústica per una zona de sensibilitat alta A4 (predomini del sòl d'ús residencial, segons decret 176/2009):

- Mota de terra d'1.5 metres d'alçada i 500 m. de longitud situada en el flanc de l'àmbit del planejament que limita amb la C-17. Amb talussos amb pendent 3H:2V orientats a la C-17, i talussos més abatuts 2H:1V orientats a les edificacions.
- Incorporació en els habitatges de protecció oficial viseres o bacons de 2,0 metres d'amplada per atenuar el soroll en façana.

Com s'ha exposat en els apartats anteriors, la C-17 és la principal font de soroll a l'àmbit. Les edificacions que limiten amb aquesta carretera, arriben a valors en façana que es situen entre 60 i 65 dBA en període diürn. En període nocturn aquestes mateixes edificacions es situen en valors entre 55 i 60 dBA. En ambdós casos són valors inadmissibles per a una zona de sensibilitat A4 (habitatges d'ús residencial).

En aquest context és especialment important les estratègies que s'han establert en la ordenació de la urbanització per atenuar el soroll, no només en superfície, sinó en alçat, i per tant de valorar la sensibilitat dels diferents usos en relació al soroll. Es pot fer una gradació de

4. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES: Superfícies i sostre del sector.

QUADRE DE DADES DEL SECTOR			
	CLAU	SÒL	%
SÒL PÚBLIC			
Viari	2	14.340,46	15,23
Espais lliures parcx	3.1	27.205,93	28,89
E.LL Jardins i passeig	3.2	3.335,00	3,54
E.LL Protecció	3.3	3.418,89	3,63
Equipaments	4	4.800,19	5,10
Serveis Tècnics Instal.lacions d'electricitat	5.2	40,00	0,04
TOTAL SÒL PÚBLIC		53.140,47	56,44
Zona suburbana edificació aparellada	(8.3 Caselles)	16.803,08	17,85
Zona d'edificació aïllada unifamiliar	(9.6 Caselles)	5.340,16	5,67
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar de protecció pública	(10.4 Caselles)	3.390,69	3,60
Zona d'edificació aïllada amb volumetria consolidada	(10.2 Caselles)	2.803,90	2,98
Zona per activitats d'estació de serveis	(15.1 Caselles)	3.312,50	3,52
Zona residencial sanitari	(rs Caselles)	8.512,80	9,04
Zona de generació energètica	(5.7 Caselles)	855,44	0,91
TOTAL SÒL PRIVAT		41.018,57	43,56
TOTAL ÀMBIT		94.159,04	100,00

CLAU		Sostre max	% nou habit	Nº Habitatges	Mida x Habitatge
(8.3 Caselles)	Zona suburbana edificació aparellada	8.750,00	54,07	50	175,00
(9.6 Caselles)	Zona d'edificació aïllada unifamiliar	2.530,00	15,63	11	230,00
(10.4 Caselles)	Zona d'edificació aïllada plurifamiliar de protecció pública	4.904,00	30,30	51	96,16
(10.2 Caselles)	Zona d'edificació aïllada amb volumetria consolidada	644,60		2	
(15.1 Caselles)	Zona per activitats d'estació de serveis	331,25			
(rs Caselles)	Zona residencial sanitari	5.828,63			
(5.7 Caselles)	Zona de generació energètica	447,72			
	TOTAL SOSTRE PRIVAT	23.436,20	100,00	114	
		16.184,00			
	Densitat	12,1072			
	Edificabilitat	0,2489			

QUADRE COMPARATIU ENTRE MODIFICACIÓ I POUM VIGENT

QUADRE DE DADES DEL SECTOR					QUADRE DE DADES POUM VIGENT				
	CLAU	SÒL	%	SOSTRE	NºHAB	SÒL	%	SOSTRE	Nº HAB
SÒL PÚBLIC									
Viari	2	14.340,46	15,23						
Espais lliures parcx	3.1	27.205,93	28,89						
E.LL Jardins i passeig	3.2	3.335,00	3,54						
E.LL Protecció	3.3	3.418,89	3,63						
Equipaments	4	4.800,19	5,10						
Serveis Tècnics Instal.lacions d'electricitat	5.2	40,00	0,04						
TOTAL SÒL PÚBLIC		53.140,47	56,44			42.500,00	51,5		
Zona suburbana edificació aparellada	(8.3 Caselles)	16.803,08	17,85	8.750,00	50				
Zona d'edificació aïllada unifamiliar	(9.6 Caselles)	5.340,16	5,67	2.530,00	11				
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar de protecció pública	(10.4 Caselles)	3.390,69	3,60	4.904,00	51				
Zona d'edificació aïllada amb volumetria consolidada	(10.2 Caselles)	2.803,90	2,98	644,60	2				
Zona per activitats d'estació de serveis	(15.1 Caselles)	3.312,50	3,52	331,25					
Zona residencial sanitari	(rs Caselles)	8.512,80	9,04	5.828,63					
Zona de generació energètica	(5.7 Caselles)	855,44	0,91	447,72					
TOTAL SÒL PRIVAT		41.018,57	43,56	23.436,20	114	40.100,00	48,5	17.753,00	107
TOTAL ÀMBIT		94.159,04	100,00			82.600,00	100		
Edificabilitat						0,215m2s/m2s			

5. INFRASTRUCTURES DE SERVEIS I URBANITZACIÓ

a. Xarxa actual de subministrament d'aigua

La xarxa actual de subministrament i abastament d'aigua es fa a partir de la conducció vora la C-17, en la part vora la carretera, i es construeix una malla a través dels vials que s'urbanitzen i es tanca amb el final de xarxa del barri de Caselles.

b. Xarxa de sanejament i desguàs d'aigua

La xarxa de sanejament i desguàs es fa per gravetat, fins al petit rec situat al sud, que creua el sector en direcció est-oest i que es tributari del Ter. Les aigües de pluja s'aboquen directament previ tractament en cunetes verdes, i el col·lector d'aigües negres segueix el mateix recorregut fins al col·lector general que voreja el Ter i que condueix a la depuradora aigües avall. Les noves edificacions disposaran d'emmagatzemat d'aigua de pluja per rec i utilització per omplir cisternes, rentadores i piscines.

c. District Heating

Es preveu la instal·lació District Heating, això es un sistema de subministra d'aigua calenta sanitària i calefacció que es distribuirà per una xarxa de canalització urbana. El pla reserva un espai de servei tècnic per la central tèrmica a partir de biomassa, amb una construcció exclusiva per el seu ús. Un cop generada l'aigua calenta es procedirà a la seva distribució als diferents edificis mitjançant una xarxa de canonades aïllades tèrmicament per estalviar les pèrdues de calor. Aquesta línia de transport de calor consta de dues conduccions, una d'anada i una altre pel retorn.

d. Xarxa elèctrica

Es dissenya la xarxa elèctrica a partir de dos centres de transformació situats de manera que puguin subministrar tant els habitatges situats a la plana superior a continuació de la urbanització de Caselles com la plana inferior vora la carretera. La posició dels centres de transformació de nova construcció, les línies soterrades de mitja tensió i baixa tensió es representen en el plànol corresponent.

e. Xarxa enllumenat públic

Es planifica un enllumenat amb perspectiva ambiental:

- a. que minori la contaminació lumínica
- b. que controli l'impacte circadiari tant a les espècies migratòries com a les espècies adaptades a espais urbans.

Es té en compte la perspectiva de la salut :

- Salut psicosocial (perspectiva de gènere en el disseny, perspectiva de seguretat, inclusió de diversitats funcionals)
- Salut biològica (factors tècnics que afecten a la salut visual i a la correcta percepció de l'espai)

Disseny inclusiu: Factors de risc ambiental amb la contaminació lumínica associats al perfil socioeconòmic dels habitants.

Un disseny que no agreugi les desigualtats per motiu de gènere, raça, procedència etnocultural, etc..

Tecnologia de control: permet aprofitar un ús molt ampli de la connectivitat, la gestió remota, la teledetecció i la recollida de dades.

Reduir nivells: els espais verds, els requisits d'enllumenat són més flexibles i poden permetre treballar amb la mínima intervenció i contaminació.

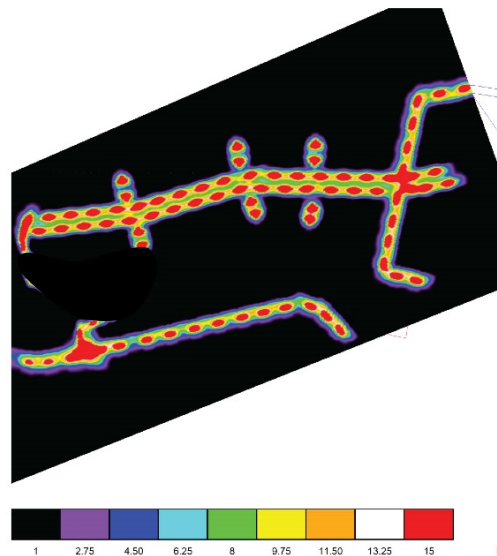
S'utilitza disseny per tecnologia Led i de fàcil actualització dels mòduls, amb dissipació tèrmica optimitzada de llarga duració.

f. Xarxa de gas

La canonada es connecta al carrer Vall d'Aran i es dissenya un circuit per illes tancades. La RED MOP 150 mbar existent s'estén amb una nova xarxa amb la mateixa pressió amb canonades PE-110, PE-90 i PE-63

El traçat de la instal·lació es representa en el plànol corresponent d'aquest document.

Escena exterior 1 / Rendering (procesado) de colores falsos



6. AVALUACIÓ ECONÒMIC I FINANCERA

6.1 Marc legal d'aplicació

El POUM de Ripoll aprovat definitivament per l'acord de la CTUG de data 25 de juliol de 2008. D'entre els sectors de sol urbanitzable delimitat que contempla el pla el sector 4 "CASELLES" abasta uns terrenys planers situats a la terrassa alta existent entre el sol urbà i Cal Sant Pare i la terrassa inferior existent a l'oest de la carretera C-17 entre el sol urbà i el límit que fixa el planejament del sol no urbanitzable al Nord de la carretera de les Lloses.

Aquest document avalua el sector delimitat, a efectes d'avaluar la viabilitat econòmica de la seva execució.

L'article 66 de la Llei 3/2012 estableix que els plans parcials urbanístics han d'incorporar l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat.

6.2 Paràmetres urbanístics de la proposta

L present avaluació econòmica i financera determina el valor de cost i d'ingrés de cadascuna de les claus urbanístiques a fi de poder calcular el rendiment urbanístic del la Modificació del POUM de Ripoll al Sector de Caselles.

QUADRE DE DADES DEL SECTOR				
		CLAU	SÒL	%
SÒL PÚBLIC				
Viari		2	14.340,46	15,23
Espais lliures parc		3.1	27.205,93	28,89
E.LL Jardins i passeig		3.2	3.335,00	3,54
E.LL Protecció		3.3	3.418,89	3,63
Equipaments		4	4.800,19	5,10
Serveis Tècnics Instal.lacions d'electricitat		5.2	40,00	0,04
TOTAL SÒL PÚBLIC			53.140,47	56,44
SÒL PRIVAT				
Zona suburbana edificació aparellada		(8.3 Caselles)	16.803,08	17,85
Zona d'edificació aïllada unifamiliar		(9.6 Caselles)	5.340,16	5,67
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar de protecció pública		(10.4 Caselles)	3.390,69	3,60
Zona d'edificació aïllada amb volumetria consolidada		(10.2 Caselles)	2.803,90	2,98
Zona per activitats d'estació de serveis		(15.1 Caselles)	3.312,50	3,52
Zona residencial sanitari		(rs Caselles)	8.512,80	9,04
Zona de generació energètica		(5.7 Caselles)	855,44	0,91
TOTAL SÒL PRIVAT			41.018,57	43,56
TOTAL ÀMBIT			94.159,04	100,00

CLAU		Sostre max	% nou habit	Nº Habitatges	Mida x Habitatge
(8.3 Caselles)	Zona suburbana edificació aparellada	8.750,00	54,07	50	175,00
(9.6 Caselles)	Zona d'edificació aïllada unifamiliar	2.530,00	15,63	11	230,00
(10.4 Caselles)	Zona d'edificació aïllada plurifamiliar de protecció pública	4.904,00	30,30	51	96,16
(10.2 Caselles)	Zona d'edificació aïllada amb volumetria consolidada	644,60		2	
(15.1 Caselles)	Zona per activitats d'estació de serveis	331,25			
(rs Caselles)	Zona residencial sanitari	5.828,63			
(5.7 Caselles)	Zona de generació energètica	447,72			
	TOTAL SOSTRE PRIVAT	23.436,20	100,00	114	
		16.184,00			
	Densitat	12,1072			
	Edificabilitat	0,2489			

6.3 Criteris metodològics

S'avalua econòmicament i financera l'operació de transformació urbanística de la modificació del POUM de Ripoll del Sector de Caselles, amb les seves carregues i beneficis, aplicant el mètode residual esmentat a l'article 27 del RD 1492/2011.

El present estudi econòmic es basa en els criteris de la legislació aplicable en matèria de valoracions, i més concretament, al Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (en endavant TRLSRU). L'article 34.1 d'aquest Text refós estableix que les valoracions s'hauran de regir per aquesta llei, doncs el

POUM vigent inclou el terreny en un polígon d'equidistribució de beneficis i càrregues:
Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

...

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

A l'efecte de l'aplicació d'aquesta Llei, i d'acord amb el que estableix el POUM de Ripoll, els terrenys objecte de valoració caldrà valorar-los d'acord amb l'article 27.1 de del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre (en endavant RVLS), atenent al valor que els correspondria un cop acabada la seva execució, en els termes que estableix l'article 22 d'aquest mateix Reglament.

L'article 22 del RVLS es refereix a la valoració en la situació de sòl urbanitzat en règim de distribució de beneficis i càrregues, que es calcula pel mètode residual estàtic, aplicant a l'edificabilitat que pertorqui segons l'article 20 del mateix reglament, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

On:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl

E_i = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

El valor de repercussió del sòl per cada un del usos considerats es determina pel mètode residual estàtic, d'acord amb l'expressió:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

V_v = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

V_c = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

D'acord amb l'article 22.3 del RVLS, per avaluar quin és el valor del sòl inicial –i per tant poder valorar si és suficient per garantir la viabilitat de l'actuació- es descomptarà del valor del Sòl calculat anteriorment la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió :

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

On:

V_{So} = Valor del sòl descomptats els costos i càrregues pendents, en euros.

V_s = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialitzar i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u (darrera referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern del deute públic de termini entre dos i sis anys que es del 0,00110)

PR = Prima de risc, en tant per u (Segons Annex IV del RVLs: 0,08)

Avaluació de càrregues:

D'acord amb els paràmetres del planejament vigent, les càrregues adscrites al sector serien les següents:

a) Despeses de planejament i gestió

Per desenvolupar aquest àmbit de sòl urbà no consolidat és necessari fer front a les càrregues derivades de la formulació i tramitació dels instruments urbanístics necessaris (pla de millora urbana, projecte de reparcel·lació, projecte d'urbanització, inscripció Registre de la Propietat, etc.), que s'han estimat en base als barems orientatius del Col·legi d'Arquitectes.

b) Cost d'urbanització

El cost d'urbanització del sistema viari inclòs en el sector s'ha avaluat a partir de les experiències de característiques anàlogues. S'estima aplicant un cost per mòduls aplicats a la superfície de cada sistema.

6.4 Estimació de càrregues

Amb aquestes consideracions, el total de càrregues derivades de l'actuació és el següent:

CONCEPTE:	CASELLES		PREVISIÓ DE COST
PLANEJAMENT I PROJECTE URBANITZACIÓ			
Modificació POUM			28.500,00 €
Topografica			15.000,00 €
Honoraris Pla Parcial			25.500,00 €
Honoraris Reparcel·lació			10.500,00 €
Honoraris informe Ambiental			10.000,00 €
Honoraris assessorament Juridic			10.000,00 €
Honoraris projecte urbanització			45.000,00 €
Honoraris Projecte SS			5.000,00 €
EAMG			5.500,00 €
SUBTOTAL HONORARIS			155.000,00 €
OBRES D'URBANITZACIÓ			
	€/m2	m2	TOTAL
Viari	190,00 €	14.352,76	2.727.024,40 €
Equipament	3,00 €	4.800,19	14.400,57 €
Zones Verdes	25,00 €	26.770,66	669.266,50 €
Passeig Central	200,00 €	3.335,00	667.000,00 €
ELL Protecció	5,00 €	3.418,89	17.094,45 €
SUBTOTAL OBRES			4.094.785,92 €
INFRAESTRUCTURES COMUNES			
Desviament linea electrica			275.000,00 €
Canon ACA			87.196,21 €
SUBTOTAT INFRAESTRUCTURES			362.196,21 €
IMPREVISTOS			50.000,00 €
TOTAL ESTIMACIÓ DE CARREGUES			4.661.982,13 €
Repercussió cost urbanització sobre sol privat			113,66 €
Repercussió cost urbanització sobre sostre			198,92 €
Repercussió sobre sòl brut			49,51 €

6.5 Valor de repercussió del sol €/m2 sostre urbanitzat

Avaluació d'ingressos:

Per tal d'obtenir el valor del sòl urbanitzat, s'ha partit del valor de venda del producte immobiliari acabat i aplicant el mètode residual descrit anteriorment s'ha obtingut el valor de repercussió del sòl per els diferents usos admesos pel planejament.

Per calcular el valor de venda per a l'ús d'habitatge unifamiliar i l'habitatge de protecció, s'han considerat les mostres actuals obtingudes en l'anàlisi de mercat immobiliari geogràficament més properes i de característiques similars (tot i que en el moment actual i degut a la crisi econòmica el mercat es pràcticament inexistent). S'ha aplicat un coeficient homogeneïtzador en funció del que es obra nova, (0) i el referent a l'antiguitat (1,10), d'acord amb el que estableix el RVLS (tenint en compte la relació del valor estimat de les construccions respecte el valor total de la propietat).

De les mostres considerades, agafem el valor de 2.009,04 € que correspon a la promoció de preu d'obra nova, atès que les mostres llevat d'una totes son segona mà.

ESTUDI DE MERCAT: MOSTRES CONSIDERADES OFERTES HABITATGE OBRA NOVA I SEGONA MÀ				
SITUACIÓ	Sup. m2	Preu Oferta €	€/m2	OBRA NOVA 1,10
RIPOLL (HABITACLIA)	162,00	329.000,00	2.030,86	2.233,95 €
RIPOLL (HABITACLIA)	220,00	420.000,00	1.909,09	2.100,00 €
SANT JOAN ABADESSES (HABITACLIA)	364,00	750.000,00	2.060,44	2.266,48 €
LLANARS (HABITACLIA)	405,00	750.000,00	1.851,85	2.037,04 €
SANT JOAN ABADESSES (HABITACLIA)	350,00	430.000,00	1.228,57	1.351,43 €
SANT JOAN ABADESSES (PARTICULAR)	153,00	316.000,00	2.065,36	2.065,36 €
TOTAL			11.146,18	12.054,26 €
PROMIG			1.857,70	2.009,04 €

En tot cas i davant de la dificultat d'obtenir mostres representatives d'obra nova acudim als Valors basics dels immobles urbans de l'Agència Tributaria de Catalunya per l'any 2024, en la zona A11 categoria d'ubicació 3a i que es de 306 €/m2 st, Valor de repercussió del sol d'ús residencial per habitatges unifamiliars i plurifamiliars.

En l'estimació de cost de construcció s'ha pres com a referència els valors de construcció de que es determina en el darrer número del "Boletín Económico de la Construcción (BEC)", incloent el benefici industrial, honoraris tècnics, llicències d'edificació, costos en seguretat i salut i les despeses generals que es fixa en 1.407,17€/m²st per l'ús d'habitatge.

Amb aquestes consideracions, i aplicant el coeficient K que hem descrit, els valors de repercussió obtinguts aplicant el mètode residual són els següents:

a) Habitatge lliure

$$VRS = - 306,00 \text{ €/m}^2\text{st}$$

b) Habitatge de protecció

El mòdul en venda aprovat pel govern segons Decret Llei 50/2020, del 9/12/2020. Ripoll correspon a la zona b, i es de 2.241,96 €/m², que correspon al preu m² d'habitatge útil, al que l'hi correspondrà 1.681,47 €/m² construït. El cost de construcció segons "Boletín Económico de la Construcción (BEC)", es de 1.166,10 €/m².

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

$$VRS = (1.681,47 \text{ €/m}^2\text{st} / 1,25) - 1.166,10 \text{ €/m}^2\text{st}$$

$$VRS = 179,076 \text{ €/m}^2\text{st}$$

c) Residencial Sanitari

A falta de mostres a tenir en compte a l'entorn s'ha pres 1.555,00 €/m² i la K de 1,25 que es la mes baixa que permet el RVLS i un cost de construcció de 1.114,00 €/m²st.

d) AAEE.

El sòl destinat al servei de benzinera, a peu de la C-17 i en relació a la superfície comercial de mitjanes situat davant per davant es valora a raó de 280,00 €/m² s.

e) Habitatges existents

Atesa la singularitat dels habitatges existents que s'atorgaran els mateixos propietaris actuals se'ls hi atorga un valor del sòl equivalent al de l'HPO depreciat aproximadament en un 25 %.

6.6 Valor residual del sol urbanitzat

I per tant el valor del sòl urbanitzat de l'àmbit és el següent:

CLAU	Vv €/m2	m2 st	SÒL m2	K	Vc €/m2	VRS €/m2	VS €	CESSIÓ APU 10%	CESSIÓ APU 15 %
(8.3 Caselles)		8.750,00				306,00	2.677.500,00 €	267.750,00 €	
(9.6 Caselles)		2.530,00				306,00	774.180,00 €	77.418,00 €	
(10.4 Caselles)	1.681,47	4.904,00		1,25	1.166,10	179,08	878.188,70 €	87.818,87 €	
(10.2 Caselles)		644,60				134,85	86.924,31 €		
(15.1 Caselles)			3.312,50			280,00	927.500,00 €	92.750,00 €	
(rs Caselles)	1.555,00	5.828,63		1,25	1.114,00	130,00	757.721,90 €	2.508,61 €	109.895,37 €
(5.7 Caselles)		447,72				125,00	55.965,00 €	5.596,50 €	
TOTAL							6.157.979,91 €	533.841,98 €	109.895,37 €
TOTAL CESSIÓ APU								643.737,35 €	

La VRS de l'AAEE s'ha calculat en relació a la superfície de sòl destinada a aquets ús i no a la repercussió del m2st ates l'especificitat de l'activitat (estació de servei).

L'activitat econòmica d'edificar (costos) i posar en el mercat (ingressos) del 100% del sostre generador de rendiment econòmic de la modificació del POUM de Ripoll en el Sector de Caselles, allibera un saldo positiu de 6.157.979,91€.

6.7 Cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic

La cessió del 10 % i el 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector s'estima en fase de planejament en 643.737,35 €, que inclou la cessió del 10 % del valor de l'aprofitament determinat pel POUM mes l'increment de 5.635,66 m2 de sostre destinats a la clau rs Caselles que implica la cessió del 15 % per l'increment de sostre. (l'article 99 TRLU).

6.8 Valor residual del sol brut aportat

Per trobar el valor del sol brut aportat, primer cal actualitzar la carrega urbanística (CU) amb la taxa d'actualització que regula l'article 22.3 del Reglamento de la Ley de Suelo:

Per calcular el valor del sol residual, i per tant poder valorar si es suficient per garantir la viabilitat de l'actuació es descomptarà el valor del sol calculat anteriorment la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

$$VSo = VS - CU \times (1 + TLLR + PR + PRP)$$

VSo = Valor del sol descomptats els costos i carregues pendents, en euros.

VS= Valor del sol urbanitzat no edificat, en euros

CU= Costos d'urbanització pendents de materialitzar i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLLR= Taxa lliure de risc en tant per u (darrera referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern del deute públic de termini entre dos i sis anys, que és del 0,00110)

PR= Prima de risc, en tant per u (Segons Annex IV del RVLS:0,08)

PRP= Ponderació en funció del sostre da cada ús en el sector

VS= 6.157.979,91 €

CU= 4.661.982,13 €

TLLR= 0,00395

PR= 0,08

$$VSo = VS - CU \times (1 + TLLR + PR + PRP)$$

$$VSo = 6.157.979,91 - 4.661.982,13 \times (1 + 0,00395 + 0,08)$$

$$VSo = 1.104.624,38 \text{ €}$$

El valor residual del sol brut aportat es igual a 1.104.624,38 €. Aquest es el volum positiu de recursos atribuïble al sol urbanitzable aportat. Atès que l'àmbit de la modificació del POUM de Ripoll al Sector de Caselles, te un sol brut computable de 94.159,04 m2, el valor residual del m2 de sol urbanitzable aportat es de **11,7314 €/m2 valor que determina la viabilitat econòmica i financera del Sector de Caselles.**

7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

7.1 Objecte de l'Informe

L'informe de sostenibilitat econòmica, ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Més concretament, l'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 12.U del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que es refereix a la redacció del POUM, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors i també a les del planejament de caràcter general no adaptat a la legislació urbanística vigent, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

En aquest cas, la Modificació Puntual del POUM en el sector de Caselles del municipi de Ripoll no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, ni de les despeses. Així, el RDL 2/2008, 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, estableix a l'article 15 l'Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà dient que:

La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular el impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en el seu Art. 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental, afegeix una nova lletra d) a l'apartat 3 de l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

“d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.”

També es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 61 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, que queda redactada tal com segueix :

“d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi el impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.”

Igualment, es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix :

“d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi el impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.”

Finalment, s'afegeix un nou apartat 6 a l'article 110 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

“6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el què disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del què preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.”

Així, els aspectes legals als que ha de donar resposta l'informe de sostenibilitat econòmica són:

- La suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- L'impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.
- La implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.
- Els ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

7.2 Dades urbanístiques

La superfície total de la Modificació Puntual del POUM en el sector de Caselles del municipi de Ripoll és de 94.159,04m² de sòl distribuïts en 53.140,47m² de sòl públic i 41.018,57m² de sòl privat i un sostre edificable previst de 23.436,20 m².

En el quadre següent es mostra les dades urbanístiques de la Modificació Puntual del POUM en el sector de Caselles del municipi de Ripoll amb més detall:

QUADRE DE SUPERFÍCIES I SOSTRES DEL SECTOR

QUADRE DE DADES DEL SECTOR				
		CLAU	SÒL	%
SÒL PÚBLIC				
Viari		2	14.340,46	15,23
Espais lliures parc		3.1	27.205,93	28,89
E.LL Jardins i passeig		3.2	3.335,00	3,54
E.LL Protecció		3.3	3.418,89	3,63
Equipaments		4	4.800,19	5,10
Serveis Tècnics Instal.lacions d'electricitat		5.2	40,00	0,04
TOTAL SÒL PÚBLIC			53.140,47	56,44
SÒL PRIVAT				
Zona suburbana edificació aparellada		(8.3 Caselles)	16.803,08	17,85
Zona d'edificació aïllada unifamiliar		(9.6 Caselles)	5.340,16	5,67
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar de protecció pública		(10.4 Caselles)	3.390,69	3,60
Zona d'edificació aïllada amb volumetria consolidada		(10.2 Caselles)	2.803,90	2,98
Zona per activitats d'estació de serveis		(15.1 Caselles)	3.312,50	3,52
Zona residencial sanitari		(rs Caselles)	8.512,80	9,04
Zona de generació energètica		(5.7 Caselles)	855,44	0,91
TOTAL SÒL PRIVAT			41.018,57	43,56
TOTAL ÀMBIT			94.159,04	100,00

CLAU		Sostre max	% nou habit	Nº Habitatges	Mida x Habitatge
(8.3 Caselles)	Zona suburbana edificació aparellada	8.750,00	54,07	50	175,00
(9.6 Caselles)	Zona d'edificació aïllada unifamiliar	2.530,00	15,63	11	230,00
(10.4 Caselles)	Zona d'edificació aïllada plurifamiliar de protecció pública	4.904,00	30,30	51	96,16
(10.2 Caselles)	Zona d'edificació aïllada amb volumetria consolidada	644,60		2	
(15.1 Caselles)	Zona per activitats d'estació de serveis	331,25			
(rs Caselles)	Zona residencial sanitari	5.828,63			
(5.7 Caselles)	Zona de generació energètica	447,72			
	TOTAL SOSTRE PRIVAT	23.436,20	100,00	114	
		16.184,00			
	Densitat	12,1072			
	Edificabilitat	0,2489			

7.3 Anàlisi sintètica del pressupost municipal

Per donar resposta a l'impacte que la Modificació Puntual del POUM en el sector de Caselles del municipi de Ripoll tindrà sobre el pressupost municipal, es realitza una anàlisi sintètica dels pressupostos liquidats de 2020, 2021 i 2022

LIQUIDACIÓ DELS PRESSUPOSTOS DELS EXERCICIS 2020-2021-2022

ESTAT DELS INGRESSOS

PRESSUPOSTOS LIQUIDATS: INGRESSOS

Capítol	2020	2021	2022	2022/per persona
1. Impostos Directes	4.471.091,30	4.528.490,17	4.436.322,44	413,80
2. Impostos Indirectes	90.621,08	164.460,46	96.436,62	9,00
3. Taxes, preus públics i altres ingressos	2.395.422,15	2.768.057,74	3.218.694,74	300,22
4. Transferències corrents	3.549.108,07	4.170.918,06	4.086.830,61	381,20
5. Ingressos patrimonials	260.083,65	210.293,93	327.181,19	30,52
Total operacions corrents	10.766.326,25	11.842.220,36	12.165.465,60	1.134,73
6. Alienació d'inversions reals	0	2.140,00	230.962,24	21,54
7. Transferències de capital	96.519,17	259.012,05	443.036,08	41,32
9. Passius financers	717.000,00	1.563.555,40	980.000,00	91,41
Total	11.579.845,42	13.666.927,81	13.819.463,92	1.289,01

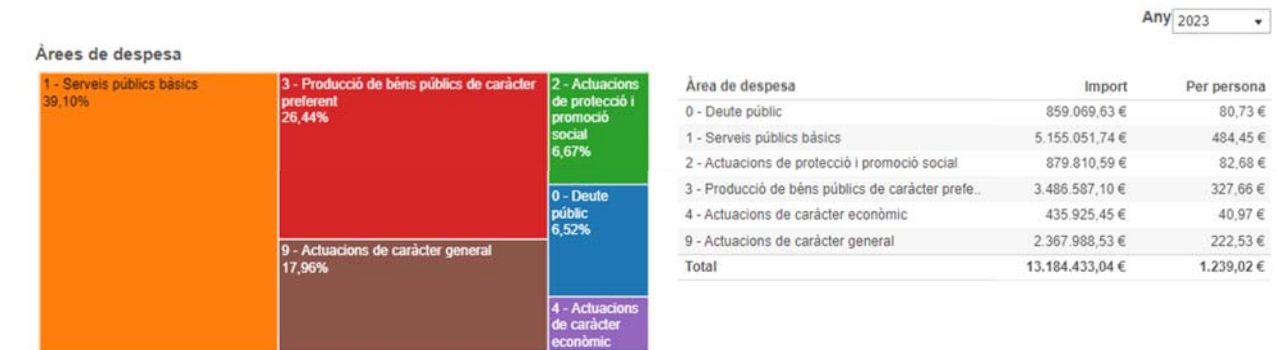
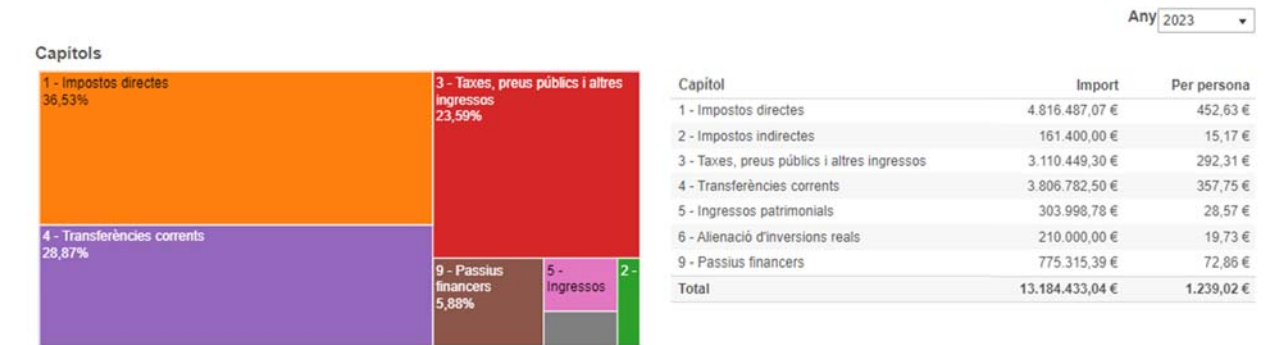
ESTAT DE DESPESES

PRESSUPOSTOS LIQUIDATS: DESPESES

Capítol	2020	2021	2022	2022/per persona
1. Despeses de personal	4.174.593,85	4.342.621,78	4.500.163,11	418,99
2. Despeses de béns corrents i serveis	3.441.301,67	3.597.325,31	4.537.960,07	422,49
3. Despeses financeres	97.388,27	82.625,84	79.812,18	7,43
4. Transferències corrents	2.175.770,36	2.477.886,31	2.429.510,02	226,19
Total operacions corrents	9.889.054,15	10.500.459,24	11.547.445,38	1.075,08
6. Inversions reals	649.253,26	563.964,68	2.171.800,06	202,20
7. Transferències de capital	17.934,34	17.934,34	0	0
8. Actius financers	10.000,00	0	0	0
9. Passius financers	701.863,67	1.145.722,57	900.404,18	83,83
Total	11.268.105,42	12.228.080,83	14.619.649,62	1.361,11

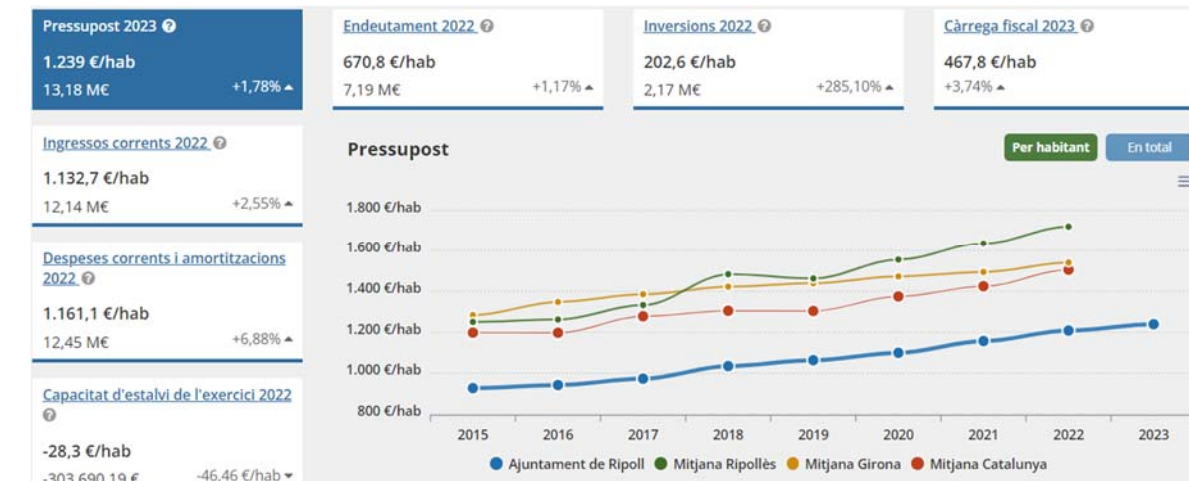
Font: <https://seu-e.cat/ca/web/ripoll/govern-obert-i-transparencia/gestio-economica/pressupost/liquidacio-del-pressupost>

PRESSUPOST DE L'EXERCICI 2023



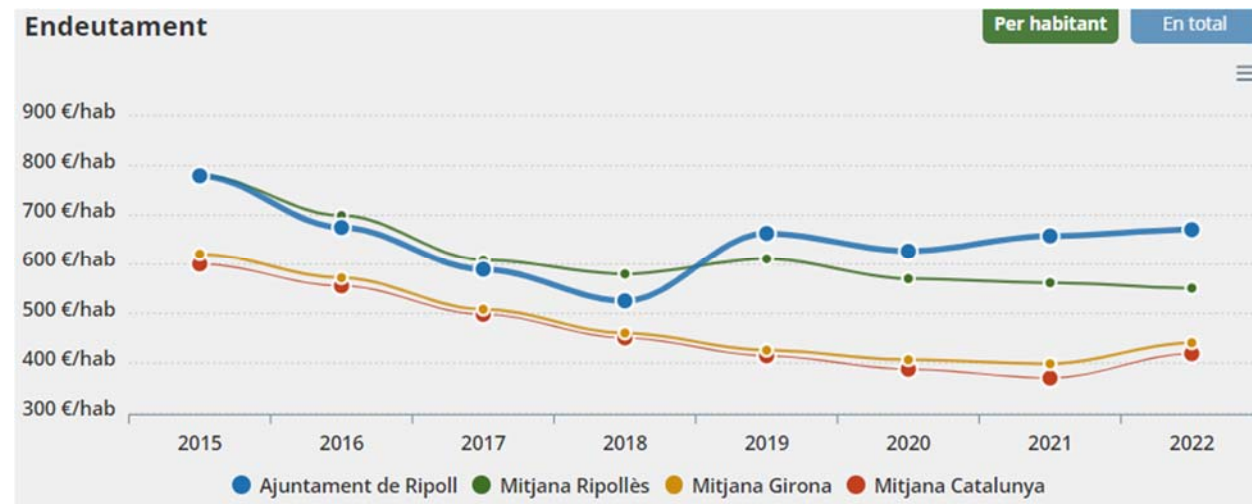
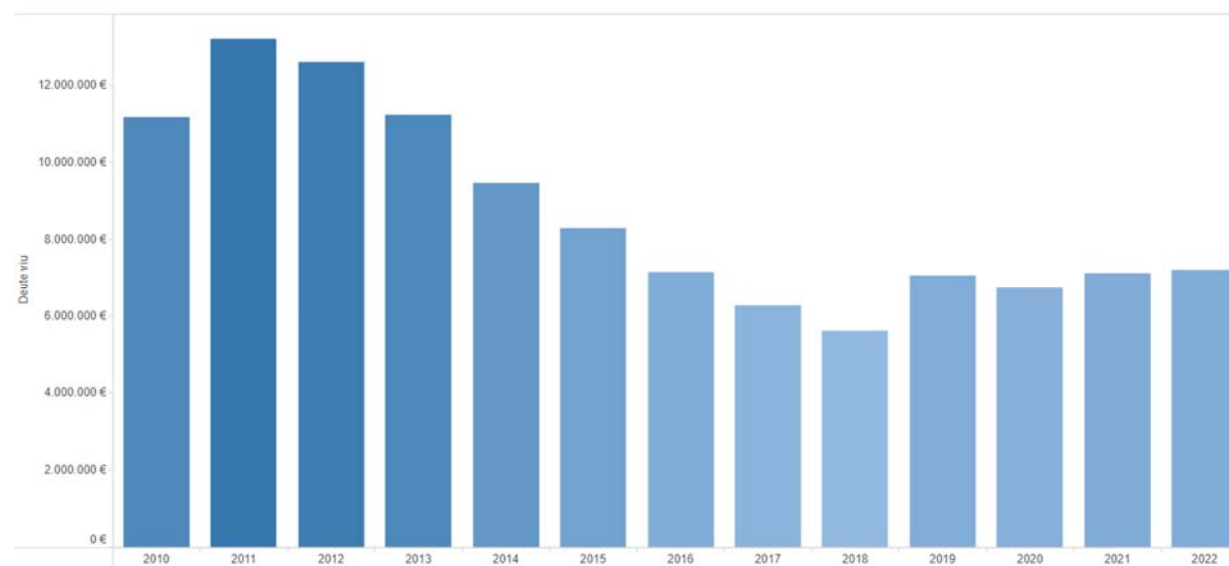
Font: <https://seu-e.cat/ca/web/ripoll/govern-obert-i-transparencia/gestio-economica/pressupost/pressupost/despeses-per-programa>

EVOLUCIÓ DEL PRESSUPOST



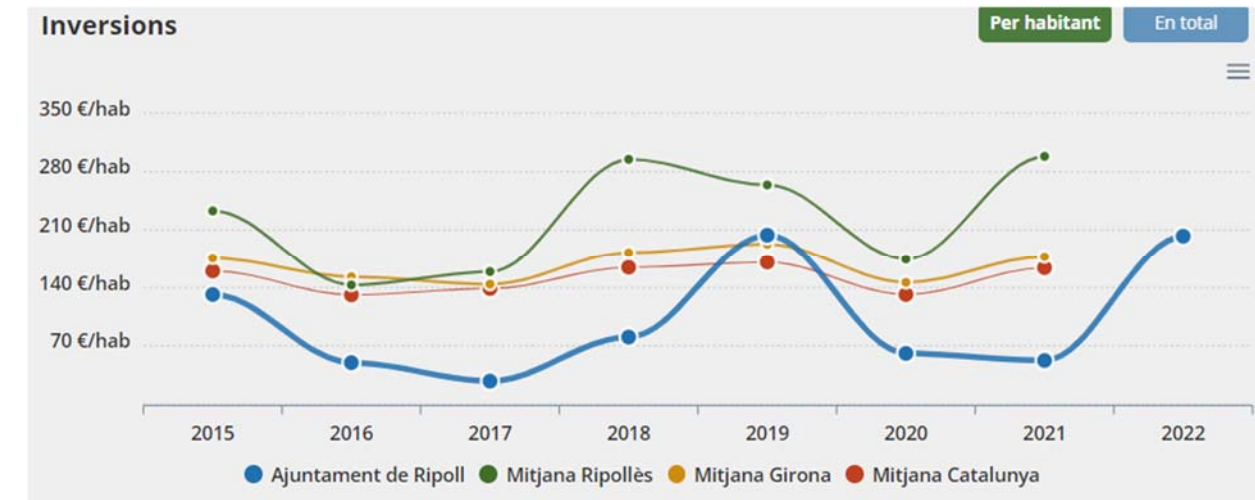
Font: <https://seu-e.cat/ca/web/ripoll/govern-obert-i-transparencia/gestio-economica>

EVOLUCIÓ DE L'ENDEUTAMENT



Font: <https://seu-e.cat/ca/web/ripoll/govern-obert-i-transparencia/gestio-economica/gestio-economica/endeutament>

EVOLUCIÓ DE LES INVERSIONS



Font: <https://seu-e.cat/ca/web/ripoll/govern-obert-i-transparencia/gestio-economica>

Com es pot veure en els quadres adjunts, els ingressos corrents tenen una tendència creixent en els últims 3 anys. Pel que fa a la composició dels ingressos, per una banda els impostos directes s'han mantingut estables en valor absolut i han disminuït en pes relatiu, passant del 42% al 37% dels ingressos corrents, i per una altra banda les taxes i preus públics han incrementat de forma significativa en valor absolut i relatiu, passant del 22% al 27% dels ingressos corrents. Aquestes dades mostren que la base econòmica del municipi és i es manté sòlida en el temps.

La segona característica a senyalar és la capacitat d'inversió del municipi, amb un total de 5,7M€ agregat en els últims 4 anys. A més, una part significativa d'aquesta inversió es finança via superàvit corrent, i en part també via transferències de capital i endeutament.

La tercera característica a remarcar és en l'apartat de despeses corrents, on les despeses de personal s'han reduït en pes relatiu, passant del 42% al 39%, mentre que les despeses en bens i serveis s'han incrementat, passant del 34% al 39% de les despeses corrents.

En el quadre que segueix a continuació s'analitza l'estalvi pressupostari dels darrers tres anys, per mostrar el nivell d'estalvi corrent que és capaç de generar el municipi.

ESTALVI PRESSUPOSTARI 2020-2022

Conceptes	2020	2021	2022
Ingressos per operacions corrents	10.766.326,25	11.842.220,36	12.165.465,60
Despeses per operacions corrents	9.889.054,15	10.500.459,24	11.547.445,38
Estalvi corrent	877.272,10	1.341.761,12	618.020,22

La mitjana del superàvit anual és de 945.684,48€ en els últims tres anys, que representa el 8,2% dels ingressos reconeguts en els tres darrers exercicis pressupostaris de mitjana.

Pel que fa al nivell d'endeutament del Municipi i la solvència financera, Ripoll ha anat reduint paulatinament el seu nivell d'endeutament des de l'any 2015, mantenint-se estable en els últims 4 anys.

En resum, d'acord amb les dades analitzades, la solvència econòmico-financera del municipi sembla garantida i permanent en el temps: una base econòmica sòlida per la generació d'ingressos per impostos i taxes, un nivell d'endeutament amb tendència a la baixa i a la estabilització en els últims anys, un pes de la despesa de personal sobre les despeses corrents inferior al 42% i amb tendència a la baixa en pes relatiu, una capacitat d'estalvi corrent que de mitjana es situa al 8,2% sobre els ingressos corrents i un nivell d'inversió anual significatiu. Totes elles són dades que avalen la suficiència i solvència econòmico-financera del municipi de cara a afrontar, si calgués, compromisos d'inversió a futur.

L'avaluació de la sostenibilitat econòmica del desenvolupament de la Modificació Puntual del POUM en el sector de Caselles del municipi de Ripoll es realitza analitzant l'impacte en els ingressos i en les despeses que hi tenen vinculació directa. D'una banda, es realitza una anàlisi de la naturalesa dels ingressos i de les despeses per identificar les partides que es veuran afectades; i d'altra banda, es quantifica monetàriament aquest efecte realitzant estimacions en base a uns criteris. Així, la Modificació Puntual del POUM en el sector de Caselles del municipi de Ripoll suposarà majors ingressos en forma d'impostos, taxes i altres figures i, evidentment, les despeses es veuran incrementades per la prestació dels serveis que necessitarà el territori urbanitzat.

L'objectiu d'aquest estudi és, doncs, mesurar si els nous ingressos generats són suficients per cobrir l'increment de les despeses municipals, de forma que no es produeixi un desequilibri en el pressupost corrent. També s'avaluarà, però de forma separada atesa la diferent naturalesa, l'impacte en les operacions de capital.

En els apartats següents es mostra l'anàlisi i la metodologia emprada en les estimacions realitzades i, finalment, es detalla les conclusions de l'estudi.

7.4 L'ingrés corrent potencial derivat de la Modificació Puntual del POUM en el Sector de Caselles.

L'impost sobre béns immobles

Per calcular l'ingrés potencial de l'IBI derivat de les construccions previstes al planejament del sector de Caselles, s'ha tingut en compte la superfície de m2 de sòl i sostre i el valor econòmic de cadascuna de les tipologies d'espai a desenvolupar al sector Caselles i s'ha aplicat la quota prevista d'IBI que apareix a les ordenances fiscals vigents del municipi.

En el quadre següent es presenten els càlculs corresponents per determinar l'ingrés previst per l'IBI del municipi:

INGRESSOS POTENCIALS IBI									
ZONA	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	m2sòl	€/m2sòl	TOTAL €	m2st	€/m2st	TOTAL €	TOTAL VALOR €	IBI 1,12 %
(8.3 Caselles)	Zon suburbana edificació aparellada	16.811,58	71,00	1.193.622,18	8.000,00	325,00	2.600.000,00	3.793.622,18	42.488,57
(9.6 Caselles)	Zona d'edificació aïllada unifamiliar	5.340,16	71,00	379.151,36	3.000,00	325,00	975.000,00	1.354.151,36	15.166,50
(rs Caselles)	Zona residencial sanitari	8.512,80	71,00	604.408,80	5.828,63	325,00	1.894.304,75	2.498.713,55	27.985,59
(10.2 Caselles)	Zona d'edificació aïllada amb volumetria consolidada	2.803,90	71,00	199.076,90	200,00	325,00	65.000,00	264.076,90	2.957,66
(10.4 Caselles)	Zona d'edificació aïllada plurifamiliar de protecció pública	3.390,69	47,00	159.362,43	4.714,29	325,00	1.532.144,25	1.691.506,68	18.944,87
(15.1 Caselles)	Zona per activitats d'estació de serveis	3.312,50	71,00	235.187,50	200,00	325,00	65.000,00	300.187,50	3.362,10
(5.7 Caselles)	Zona de generació energètica	855,44	71,00	60.736,24	447,72	325,00	145.509,00	206.245,24	2.309,95
TOTAL		41.027,07		2.831.545,41			7.276.958,00	10.108.503,41	113.215,24

L'impost sobre vehicles de tracció mecànica

Els ingressos potencials derivats de l'Impost sobre tracció mecànica s'ha calculat sobre les previsions de matriculació de vehicles censats al municipi, un cop desenvolupades les prescripcions del Pla.

S'estima que en els propers anys es censaran al municipi un 60% de turismes en els habitatges HPO i un 70% en els habitatges de renda lliure.

Total turismes: $(47 \cdot 60\%) + (65 \cdot 70\%) = 46 + 28 = 74$ turismes nous matriculats

Aplicant les ordenances fiscals vigents, dona el resultat següent:

Tipologia de turismes	Número	Tarifa	Total
Turismes de 8 fins a 11,99 cavalls fiscals	23	66,45	1.528,35€
Turismes de 12 fins a 15,99 cavalls fiscals	45	143,85	6.473,25€
Turismes de 16 fins a 19,99 cavalls fiscals	6	179,20	1.075,20€
Total	74		9.076,80€

L'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana

Per tal de calcular l'ingrés potencial de l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana derivat del Pla, fem una estimació de les possibles transaccions que es puguin produir per efecte de la implantació del Pla. Els càlculs estimats són els que segueixen a continuació:

Ingressos potencials IIVTNU¹	
Canvis de titularitat previstos	112
M ² de sòl per activitats residencials	25.542,43m ²
Previsió transaccions (x100)	2.554.243€
Quota tributària	99.878,21€
Total POUM Sector de Caselles (total anual distribuït en 4 anys)	24.969,55€

Es fa una estimació de les transaccions que es produiran en els propers anys per efecte de compravendes que es produeixin per desenvolupar les activitats residencials previstes. S'aplica l'ordenança fiscal de 2022 amb el tipus impositiu vigent del 17%. La superfície de sòl total de finques aportades és de 25.542,43m².

S'estima que totes les finques aportades al PPU canviaran de propietat en els propers anys, gràcies al desenvolupament del Pla. La previsió de transaccions es basa en assignar un valor de 100€/m² de sostre.

L'impost directe sobre activitats econòmiques

Els ingressos potencials derivats de l'IAE s'han calculat en base a l'article 86 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, l'epígraf de l'impost corresponent a l'activitat desenvolupada (residencial sanitari i benzinera), les quotes de IAE per epígraf d'activitat i els coeficients municipals i provincials establerts en les ordenances fiscals corresponents.

Ingressos potencials IAE	
Activitat econòmica	IAE estimat €
Residencial sanitari	932,34€
Benzinera	3.405,60€
Total	4.337,94€

El detall del càlcul de l'IAE es presenta a continuació:

- Estimació d'IAE d'una benzinera per tipologia activitats desenvolupades:
 - Venda de carburant: 700€

¹ El càlcul d'aquest impost es basa en el següent supòsit i aplicant les ordenances fiscals vigents de Ripoll:
Anys de tinença previstos de mitjana: 10 (en funció del període de generació)
Increment per anys: 10 x 2,3 (coeficient d'increment) = 23%
Base Imposable: 25.542,43 x 100 = 2.554.430€
2.554.430 x 23% = 587.518,90€
Tipus impositiu: 17%
Quota tributària: 99.878,21€

- Restaurant-Cafeteria: 400€
- Botiga: 1.100€
- Total Quota Municipal (A) 2.200€
- TOTAL I.A.E. (A x 1,29 x 1,20) = 3.405,60€

Font: Estudi d'explotació d'una estació de servei. Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana. https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/carreteras/A37-VA-3520/Anejo_n%C2%BA16_Estudio_de_Explotaci%C3%B3n.pdf

- Estimació d'IAE d'una residència sanitària:

Epígraf: Grup 951. Assistència i serveis socials per a nens, joves, disminuïts físics i ancians, a centres residencials.

- Quota base per epígraf IAE: 91,44€
- Superfície residència: 8.500m²
- Component superfície IAE: 0,060101€/m² = 510,85€
- Coeficient de ponderació: 1,29
- Coeficient de situació: 1,20
- Quota resultant IAE = 932,34€

L'impost sobre construccions, instal·lacions i obres

L'ingrés potencial per Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) derivat de les noves construccions a desenvolupar que preveuen el PPU al Sector de Caselles, i aplicant els paràmetres d'acord amb les ordenances fiscals publicades s'apliquen seguint la següent fórmula:

$$\text{Base} = P \times m^2$$

On: P: Valor de la construcció

m²: sostre del sector

$$\text{Base} = 800 \text{ €/m}^2 \times 23.436,20\text{m}^2 = 18.748.960,00\text{€}$$

Tipus de gravamen: 3,54%

Import previst: 663.713,18 € (mitjana a quatre anys: **165.928,30€**)

Aquest import és el que resultaria d'aplicar les ordenances fiscals vigents a les noves construccions que preveu el planejament. Com es veurà en el darrer apartat, aquests ingressos són per una sola vegada i per tant no és aconsellable que financin despesa corrent.

Les taxes i prestació de serveis

Per tal d'estimar l'ingrés potencial derivat de les determinacions del PPU al Sector de Caselles referent al capítol 3 taxes i altres ingressos, s'estima que les noves construccions suposaran el

cobrament d'una taxa per la prestació del servei de gestió de residus municipals, d'acord amb les ordenances fiscals vigents.

D'acord amb l'ordenança fiscal vigent, s'aplicarà la següent quota:

Nombre d'habitatges previstos	112
Tarifa per habitatges	165,65€
Total al Sector de Caselles	18.552,80 €

7.5 La despesa corrent potencial derivada de la modificació puntual del POUM al Sector de Caselles.

La despesa corrent futura vinculada directament al PPU al Sector de Caselles es concentra en la despesa municipal referent a la gestió i manteniment de zones lliures de parcs, jardins i passeigs d'una superfície de 27.205,93 m², una superfície d'espai lliure de protecció de 3.418,89 m² i una superfície de nous vials de 14.340,46m², amb la conseqüent despesa d'enllumenat, manteniment, recollida d'escombraries i altres despeses.

La despesa de personal

El PPU al Sector de Caselles no suposa, al nostre entendre, cap necessitat d'increment en la contractació de nou personal a l'Ajuntament de Ripoll.

La despesa en béns corrents i de serveis

Per abordar l'impacte d'aquest capítol en la Hisenda Municipal s'han tingut en compte les despeses derivades, que conformen el PPU al Sector de Caselles, pel que fa referència al manteniment de zones verdes i la nova vialitat. Això tindrà efecte sobre les següents despeses:

- Manteniment de zones verdes
- Manteniment de serveis d'enllumenat
- Servei de neteja i manteniment del viari
- Despesa en servei de recollida d'escombraries i residus
- Despesa corrent en xarxa de sanejament

Pel que fa al manteniment de zones verdes, el cost de manteniment s'estima en 0,16€/m² de la urbanització executada, que aplicat a la totalitat dels m² previstos en PPU al Sector de Caselles que són 30.540,93 m² suposarà una despesa màxima anual estimada de 4.886,55 €/any. Aquesta despesa anual inclou el manteniment dels espais verds, l'arbrat, l'arbustiu i la neteja. La intervenció en la nova zona verda prevista tracta de naturalitzar l'espai on s'assenta aquesta zona, amb un tractament mínim que vol conservar l'essència de l'entorn, i en conseqüència tindrà un baix cost de manteniment.

Despesa potencial corrent en manteniment d'espais lliures	
€/m ² urbanització executada	0,16€
Zones lliures i sistemes	30.540,93 m ²
TOTAL	4.886,55 €

La despesa anual en manteniment del sistema viari es pot estimar a partir dels quadres de superfície i dels costos estimats d'urbanització.

Costos vialitat	
Costos m ² manteniment	0,83€
M ² previstos de viari	14.340,46 m ²
TOTAL	11.902,60 €

La despesa de 0,83€/m² inclou els treballs addicionals corresponents a la neteja viària de la senyalística horitzontal i vertical, si cal, i al mobiliari urbà.

Pel que fa a la despesa derivada del servei d'enllumenat públic s'estima en una ràtio de 0,16€/m² per la urbanització executada. Aquesta despesa inclou la conservació dels punts de llum, el seu control de funcionament, etc.

Despesa potencial corrent del servei d'enllumenat públic	
€/m ² urbanització executada	0,16 €
NOU PPU Caselles (m ²)	14.340,46 m ²
TOTAL PPU Caselles	2.294,48 €

La despesa referent al manteniment de la xarxa de sanejament s'estima en còmput anual de 0,90€/m² amb el planejament completament desenvolupat. Aquesta despesa inclou el manteniment anual de les xarxes pluvials i residuals (pous, embornals, neteges preventives, especials, etc).

Despesa potencial corrent en xarxa de sanejament i aprofitament d'aigües freàtiques	
€/m ² urbanització executada	0,90 €
NOU PPU Caselles (m ²) vials	14.340,46 m ²
TOTAL PPU Caselles	12.906,14 €

Pel que fa a la despesa anual associada al servei de recollida d'escombraries i residus es calcula a partir del ràtio €/m² de la despesa total del municipi en el pressupost de 2022. Això

suposarà una despesa potencial anual de 11.482,21€ que quedarà coberta amb les taxes per recollida d'escombraries.

Despesa potencial corrent en recollida d'escombraries i residus urbans i recollida selectiva i orgànica	
€/m ² urbanització executada	0,80 €
Superfícies de vials (m ²)	14.340,46 m ²
TOTAL PPU Caselles	11.472,37 €

Els consums d'electricitat de l'enllumenat públic dels vials previstos suposaran una despesa de 0,18€/m² de vialitat, segons dades comparatives d'altres municipis de dimensió similar. Per tant, s'estima una despesa anual 2.581,28 € amb el PPU completament executat i a ple rendiment.

Despesa potencial corrent en consums d'electricitat	
€/m ² urbanització executada	0,18 €
Superfícies de vials (m ²)	14.340,46 m ²
TOTAL PPU al Sector Caselles	2.581,28 €

7.6 Balanç de l'impacte de l'execució del planejament al Sector de Caselles en el pressupost municipal.

Les taules resum que venen a continuació mostren el compte financer derivat del PPU al Sector de Caselles. El nou planejament s'estima que generarà un estalvi brut corrent positiu de 290.073,21 €, un cop s'hagin desenvolupat completament les prescripcions que preveu el planejament.

Pel que fa als ingressos ordinaris corrents en el temps, derivats de la implementació del Pla, assoleixen una xifra de 336.116,63 €.

Pel que fa a la despesa corrent, s'estima una xifra màxima de 46.043,42 € anuals.

Des d'aquesta òptica el Sector Caselles garanteix una balança fiscal corrent positiva i la sostenibilitat econòmica derivada de la implementació i desenvolupament del pla, en funcionament ordinari, està garantida des del punt de vista de les finances municipals de Ripoll.

L'altra referència que cal esmentar són els ingressos potencials derivats de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) que generarà el PPU al Sector Caselles, que s'estimen en 691.775,19€, amb una mitjana de 172.943,79€/any a 4 anys, que representarien

una part significativa dels ingressos municipals de Ripoll en els anys en que s'executessin les obres.

I per últim, també cal fer una estimació de l'impacte de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana (IIVTNU) que s'ha estimat en 99.878,21€, que distribuïts en 4 anys suposa una mitjana anual de 24.969,55€.

Ara bé, aquests darrers dos impostos (ICIO i IIVTNU) no s'han de considerar ingressos recurrents sinó puntuals, i per una sola vegada (tot i que en el cas de l'IIVTNU vindran segurament distribuïts en el temps), per això en el quadre resum que es presenta a continuació es distingeixen els ingressos recurrents que han de finançar, despesa recurrent (manteniment, subministraments, personal, etc.) dels ingressos puntuals que poden finançar despesa de l'any en que es produeixen, o bé generant estalvi corrent municipal o finançant inversions.

Balanç fiscal corrent derivat de l'execució del planejament al Sector Caselles

		Funcionament ordinari recurrent	Funcionament ordinari puntual
Impostos directes	151.635,53	126.665,98	24.969,55
<i>Impost béns immobles urbana</i>	113.215,24	113.215,24	
<i>Impost vehicles de tracció mecànica</i>	9.076,80	9.076,80	
<i>Impost increment valor terrenys naturalesa urbana</i>	24.969,55		24.969,55
<i>Impost activitats econòmiques</i>	4.337,94	4.337,94	
Impostos indirectes	165.928,30		165.928,30
<i>Impost construccions, instal·lacions i obres</i>	165.928,30		165.928,30
Taxes i altres ingressos	18.552,80	18.552,80	
<i>Taxes i preus públics</i>	18.552,80	18.552,80	
Transferències corrents	0	0	
INGRÉS CORRENT	336.116,63	170.188,33	190.897,85
Despesa de personal	0	0	
Despesa corrent béns i serveis	46.043,42	46.043,42	
<i>Manteniment de parcs urbans, jardins i places</i>	4.886,55	4.886,55	
<i>Manteniment i neteja viària</i>	11.902,60	11.902,60	
<i>Servei d'enllumenat</i>	2.294,48	2.294,48	

Manteniment Clavegueram	12.906,14	12.906,14	
Servei de recollida d'escombraries i residus	11.472,37	11.472,37	
Consums electricitat enllumenat públic	2.581,28	2.581,28	
Transferències corrents	0	0	
Despeses indirectes	0	0	
DESPESA CORRENT	46.043,42	46.043,42	0
Estalvi brut corrent	290.073,21	124.144,91	190.897,85

Font: Elaboració pròpia seguint l'esquema de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica de Cerdanyola del Vallés (Pla Director Urbanístic per a la delimitació i ordenació del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallés, Miquel Morell i Agustí Jové. Febrer de 2014).

8. IMPACTE DE GÈNERE

8.1 Introducció general

El present capítol desenvolupa l'avaluació d'impacte de gènere de la present Modificació del POUM de Ripoll en el sector de Caselles.

Aquest apartat analitza les necessitats pràctiques de les persones contemplant l'impacte de gènere, les obligacions relacionades amb la vida quotidiana, les diferents situacions de partida i els potencials efectes diferencials que es poden derivar de l'aplicació de les propostes d'ordenació. Així, és una part del document en el qual es fa una avaluació prospectiva de l'impacte de la proposta en funció del gènere i la resta de criteris de l'urbanisme inclusiu, amb objecte d'identificar i prevenir la producció, manteniment o increment de les desigualtats de gènere, tot realitzant propostes de modificació del projecte.

8.2 Marc normatiu

- La Llei 7/1985, reguladora de les bases de règim local, estableix que els municipis poden dur a terme activitats complementàries en el marc de les polítiques de "promoció de les dones"
- L'Estatut d'autonomia de Catalunya de 2006, que assenyala que els poders públics han de garantir el compliment del principi d'igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com la transversalitat en la incorporació de la perspectiva de gènere en totes les polítiques públiques.
- La Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, que especifica que les entitats locals han d'integrar el dret d'igualtat en l'exercici de les seves competències.

- La Llei 5/2008, del dret de les dones a erradicar la violència masclista, que estableix les competències dels municipis en provisió de serveis de la Xarxa d'Atenció i Recuperació Integral de les violències masclistes.
- La Llei 11/2014, de 10 d'octubre, per a garantir els drets de lesbianes, gais, bisexuals, transgènere i intersexuals i per a erradicar l'homofòbia, la bifòbia i la transfòbia, que també obliga els ens locals a garantir el dret a la igualtat i a la no-discriminació per raó d'orientació sexual, d'identitat de gènere o d'expressió de gènere, en els àmbits tant públics com privats sobre els quals els ens locals tenen competències.
- La Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, que en el seu article 6 determina les funcions dels ens locals en l'exercici de les seves competències en matèria de polítiques d'igualtat de gènere i especifica que han de dissenyar, aprovar, executar i avaluar plans d'igualtat.
- La Llei 17/2020, de 22 de desembre, de modificació de la Llei 5/2008 del dret de les dones a erradicar la violència masclista, per la qual, entre d'altres, s'inclouen nous col·lectius, s'incorporen noves formes de violència i nous àmbits on aquesta es produeix i s'estableix que les administracions públiques han d'elaborar un model d'atenció que tingui com a finalitat establir el marc de llur actuació per garantir que no es duu a terme la victimització secundària de les dones.

8.3 Disposicions normatives en matèria d'igualtat de gènere i urbanisme.

L'article 69 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que en el contingut de la memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal també ha de formar-hi part una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com les persones emigrants i la gent gran. L'objectiu és que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció. Aquesta avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius ha de contenir:

- a. Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, la identificació dels rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, les necessitats de benestar i estratègiques de dones i homes i els altres col·lectius en l'àmbit.
- b. La valoració de l'impacte social i de gènere del pla, la qual comprèn:
 - 1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.

3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius.

La Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, a la seva secció cinquena recull les mesures específiques en matèria de medi ambient i mobilitat, i estableix a l'Article 53 que la planificació d'aquest tipus de polítiques ha de:

- a. Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.
- b. Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

A l'article 53.2 s'estableix que les administracions públiques de Catalunya, per a complir les mesures que fa referència l'apartat anterior, han de garantir:

[...]

- b. La planificació en els àmbits de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin de detectar les desigualtats mesurables.
- c. Els estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en tant actuació urbanística, d'habitatge, de mobilitat o de medi ambient.
- d. L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i properes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats.
- e. Equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom. En aquest sentit, i en la mesura que sigui possible, cal habilitar zones per a l'atenció d'infants, especialment per a disposar de canviadors de bolquers, accessibles tant per a homes com per a dones.
- i. Una planificació de la mobilitat que doni prioritats als temps dels desplaçaments i que tingui en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral.

8.4 Vinculació amb objectius programàtics i disposicions normatives en matèria d'igualtat de gènere

L'objectiu general del Pla per la Justícia de gènere 2021-2025 és el de fomentar, des d'una perspectiva feminista i interseccional, uns barris i espais urbans que posin la vida quotidiana al centre, la facin més confortable i siguin més justos, igualitaris, segurs i sostenibles. Les ciutats no són neutres al gènere ja que són entorns en els quals les desigualtats de gènere condicionen l'accés, els usos, les tasques i activitats, la llibertat i la mobilitat de la diversitat de persones que hi viuen o hi transiten. Per tot això, el pla aborda aquest eix a partir de cinc àmbits:

Ecologia i sostenibilitat:

- Millorar el coneixement sobre la relació entre gènere i canvi climàtic, per tal de conèixer l'impacte específic que la crisi climàtica té sobre les dones a Ripoll (estudis, indicadors...) i poder definir actuacions per donar-hi resposta.
- Incorporar la perspectiva de gènere en els plans d'acció i programes municipals per afrontar l'emergència climàtica i així avançar cap a polítiques ecofeministes de la vila.
- Promoure la paritat i fomentar el lideratge de dones i nenes en accions climàtiques a la ciutat.

Espai urbà:

- Aprofundir en la diagnosi de gènere de l'espai públic i els seus elements urbans, especialment en els territoris més perifèrics de la ciutat.
- Garantir la incorporació dels criteris de gènere en els projectes urbans i el planejament urbanístic mitjançant la participació ciutadana.

Mobilitat:

- Fomentar l'autonomia (accés i seguretat) de les dones en els seus desplaçaments.
- Promoure una mobilitat amb perspectiva de gènere i interseccional que elimini les desigualtats.
- Fomentar la participació de les dones en el disseny de la mobilitat de la ciutat.

Prevenició i seguretat:

- Incorporar la perspectiva de gènere en els instruments d'informació de les polítiques de seguretat a la ciutat.
- Millorar la percepció de la seguretat i l'empoderament de les dones a l'espai públics.

Proximitat: serveis i equipaments als barris:

- Aprofundir en la incorporació de la perspectiva de gènere en les polítiques de proximitat fomentant el comerç de barri i les relacions veïnals.
- Incorporar la perspectiva de gènere en el disseny, la implantació i la gestió dels equipaments de la ciutat.
- Aprofundir en l'anàlisi amb perspectiva de gènere dels processos de gentrificació als barris.

- Incorporar la perspectiva de gènere en el disseny, regulació i gestió dels polígons industrials de la ciutat, i en les activitats que s'hi desenvolupen.

8.5 Anàlisi d'aspectes formals i metodològics. Llenguatge no sexista

L'ús del llenguatge és un reflex de les construccions socials i la seva projecció de futur. És fonamental, sobretot en textos de l'administració pública, no perpetuar l'exclusió i invisibilització ja sigui per motius de religió, origen, diversitat o la capacitat física o intel·lectual, condició sexual...

Per arribar a una societat igualitària cal desfer aquestes jerarquies que situen unes condicions per sobre d'altres, i la comunicació és una peça fonamental en aquesta deconstrucció, sobretot si aquest llenguatge construeix les normes que regulen la societat.

Hi ha directrius que són comunes en diferents guies i decàlegs sobre un ús no sexista i inclueix del llenguatge: evitar el masculí genèric, modificar la fórmula "estar + adjectiu" per un substantiu no sexuat, utilitzar formes no personals o fer ús de perífrasis per no concretar el subjecte són alguns exemples

8.6 Diagnosi

Els espais públics i privats que configura la present Modificació del POUM de Ripoll en el sector de Caselles seran llocs de trobada i socialització per a la ciutadania. Tant el nou espai públic connectat amb tres carrers, com el nou equipament públic i com el conjunt d'habitatge de protecció pública que hi faran front generen un espai urbà que serà utilitzat per persones de diferents procedències, estrats socials, condició de gènere, etc.

Els habitatges de protecció pública es situen en relació amb els espais públics i els equipaments formant part d'un teixit divers i viu, per evitar l'aïllament i la fractura social.

Els nous espais han de contribuir a la trobada de totes aquestes persones, i aconseguir que totes elles s'hi puguin desenvolupar de manera confortable i en peu d'igualtat. Per aquest motiu, han de ser espais inclusius, i el seu disseny, implantació i gestió no han de discriminar cap col·lectiu.

Dur a terme de forma còmoda i segura les activitats i treballs reproductius i de cura i facilitar la vida quotidiana a les persones que els duen a terme ha de ser un dels objectius principals de qualsevol ordenació urbanística.

En aquest sentit, el disseny dels espais públics i privats en el marc de la Modificació del POUM de Ripoll en el sector de Caselles ha de garantir els objectius següents:

- **Percepció de seguretat en l'espai públic:** La sensació de seguretat és una condició bàsica per garantir la igualtat d'accés als espais d'ús públic. La principal manera de millorar la percepció de seguretat és generant activitat.

- **Accessibilitat:** S'oferiran unes condicions d'accessibilitat que permetin l'autonomia i la participació a la vida col·lectiva de tots els ciutadans, independentment de les seves capacitats físiques o sensorials.

El planejament és el punt de partida per definir la ciutat i, per tant, les seves accions són determinants en el potencial d'accessibilitat resultant. La ubicació dels espais lliures en relació amb una xarxa d'itineraris accessibles és un aspecte que requereix reflexió

- **Elements urbans:** És important també analitzar els elements urbans que ocuparan l'espai a urbanitzar. Els criteris que cal tenir en consideració són:

La il·luminació: Una distribució uniforme de la llum en els espais lliures públics i privats, sense racons foscos ni obstruccions com arbres o cartells publicitaris, ajuden a una percepció de seguretat més gran.

Seients: Situats en punts adequats, adaptats a les diferents diversitats funcionals.

Jardineria: Biodiversitat dels espais verds, superfície plantada i arbrat viari.

Elements de joc: Afavorir el joc i les activitats esportives a l'espai lliure públic. Crear uns espais de joc inclusius i saludables, especialment per a infants.

Entorn existent

L'entorn on se situa el la Modificació del POUM de Ripoll en el sector de Caselles, té unes característiques singulars que s'han de tenir en compte.

L'àmbit s'ubica en continuïtat al barri de Caselles, ja consolidat, que forma part del teixit urbà de Ripoll, . Segons les dades d'IDESCAT, a 1 de gener de 2022, el municipi tenia una població total de 10.641 persones, 5.357 dones i 5.284 homes. La població estrangera es de 1.418 persones que representa una taxa del 13,33%. Per edats, els joves representen el 14,46%, els adults el 61,39%, i la gent gran el 24,14%. L'índex d'envelliment es del 166,03 i l'edat mitjana es de 46,16 anys.

L'àmbit es dins d'un barri ja consolidat del que aquesta peça que s'incorpora en representa una compleció i un relligat dels seus teixits, l'altre efecte important d'aquest instrument urbanístic és la generació d'una important bossa de nou habitatge (51), del que el 44,74 % es destina a habitatge de protecció.. Aquesta important implantació d'habitatge ha de donar lloc a un rejuveniment de la població, en franges que actualment estan per sota de la mitjana del municipi. Així mateix, aquesta transformació també significa una important dotació de nous espais lliures i equipament.

Pel que fa a l'activitat comercial, la determinació del planejament vigent que desenvolupa el nou sector de Caselles, on es preveu implantar edificació unifamiliar, i plurifamiliar destinada a l'habitatge de protecció pública, te absència d'una massa crítica important d'habitatge, (la densitat es de 12 habitatges hectàrea) o d'altres usos intensius ha portat a una oferta comercial inexistent o feble perquè només serà possible en les plantes baixes dels blocs d'habitatge de protecció pública, que amb prou feines ho mitigarà. De totes maneres el sector

confronta amb la zona de mitjanes comercials que connectada amb el pas de vianants existent assegura la proximitat al comerç de primera necessitat.

Proposta

L'àmbit objecte del de la Modificació del POUM de Ripoll al sector de Caselles, d'acord amb la descripció anterior, té l'avantatge d'inserir-se com ampliació de una trama urbana consolidada i clara, amb un veïnat existent, i amb una urbanització de qualitat que s'implantarà. El seu punt feble es el carrer on predominen l'activitat de residència unifamiliar, que poden donar lloc a un barri amb un teixit social poc intens i espais públics amb poca activitat, que poden generar sensació d'inseguretat.

En l'àmbit de les seves possibilitats, l'ordenació proposada intenta evitar aquests problemes mitjançant els següents mecanismes:

- **Espai públic:** la nova ordenació recupera el vial-parc com a espai principal de l'espai públic, generant noves alineacions que l'acompanyen i que permeten la generació d'espai de relació amb l'habitatge que ha de reforçar l'activitat en l'espai públic i portar aparellada una millora en la percepció de seguretat. El nou vial ha de passar a ser eix cívic i verd, respectivament, amb prioritat absoluta per a vianants.

La proposta integra les edificacions d'habitatge en aquest eix, proporcionant noves formes de relació social, i els connecta amb el teixit urbà del voltant generant un nou espai lliure públic.

- **Connectivitat:** la nova ordenació millora les connexions de vianants i la mobilitat, trencant l'aïllament de l'actual barri de Caselles - ara tancat sobre si mateix,-provoca sobre l'entorn urbà, i generant passatges o jardins intermedis als carrers principals. Aquests passatges i jardins fan més fàcil la mobilitat de vianants, especialment d'aquelles persones amb mobilitat reduïda o de més edat, i de les persones que s'ocupen de les tasques quotidianes i les cures, que es mouen més a peu .
- **Edificació:** l'ordenació proposada genera unes edificacions, que per la pròpia tipologia faran del carrer un espai de sociabilitat i per la petita escala més propera al carrer, generen amb un major control sobre l'espai públic i una accessibilitat més franca.
- **Equipaments:** la ubicació de l'equipament a l'espai immediat als habitatges de protecció pública vol generar una major integració del col·lectiu humà que els ocuparà, amb accés des del carrer nou i amb relació directa sobre l'espai lliure que permet l'apropiació de l'espai públic i una accessibilitat de vianants més tranquil·la i propera al carrer.

8.7 Conclusions i millores proposades

A banda de les millores que, per la forma urbana, es descriuen a l'apartat anterior, d'acord amb les directrius d'urbanisme de gènere explicades anteriorment, els projectes de les edificacions i de l'espai públic hauran de tenir en compte els aspectes següents:

- **Percepció de seguretat en l'espai públic:** el projecte d'urbanització haurà de proporcionar una distribució uniforme de la llum en els espais lliures públics i privats, sense racons foscos ni obstruccions com arbres o cartells publicitaris. Els projectes d'edificació hauran de prioritzar la transparència de les plantes baixes per a generar visuals en totes les direccions.
- **Accessibilitat:** en els espais públics i les edificacions s'oferiran unes condicions d'accessibilitat que permetin l'autonomia i la participació a la vida col·lectiva de tots els ciutadans, independentment de les seves capacitats físiques o sensorials, d'acord amb la legislació vigent en la matèria.

Elements urbans: Caldrà parar atenció a elements urbans com els seients, que hauran d'estar situats en punts adequats, adaptats a les diferents diversitats funcionals; la jardineria, que haurà de permetre maximitzar la biodiversitat dels espais verds, la superfície plantada i l'arbrat viari, que generen benestar especialment entre els col·lectius més desfavorits ; o els elements de joc, que hauran d'afavorir el joc i les activitats esportives inclusives i saludables, especialment per a infants però també per a la gent gran.

9. MEMORIA SOCIAL

De conformitat amb la disposició transitòria sisena, apartat 2, del TRLU, els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 del TRLU, n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible.

Tanmateix, la modificació del POUM de Ripoll al sector de Caselles, inclou una memòria social que avalua i justifica la proposta d'ordenació urbanística en matèria d'habitatge, sobretot, però també en equipaments.

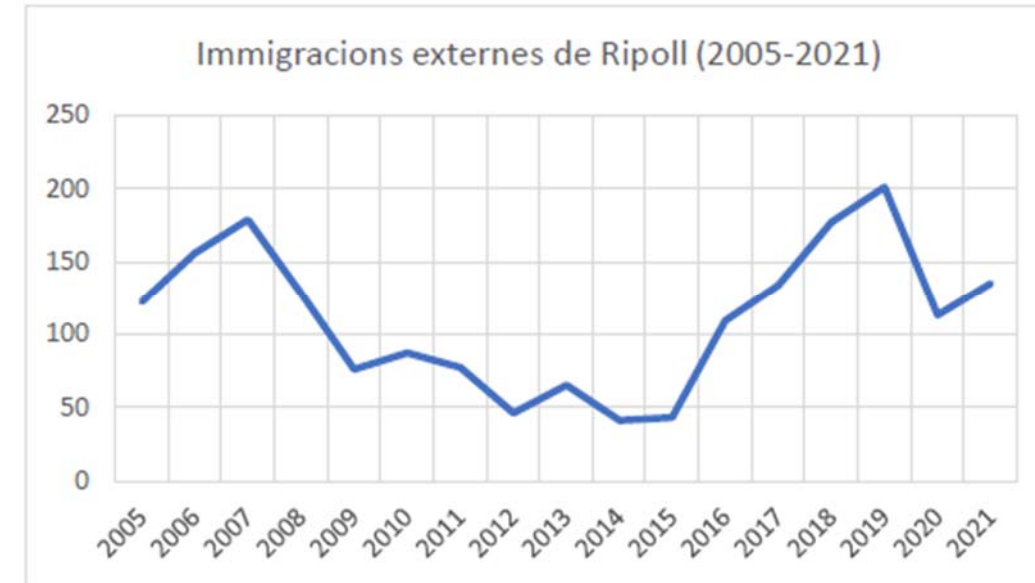
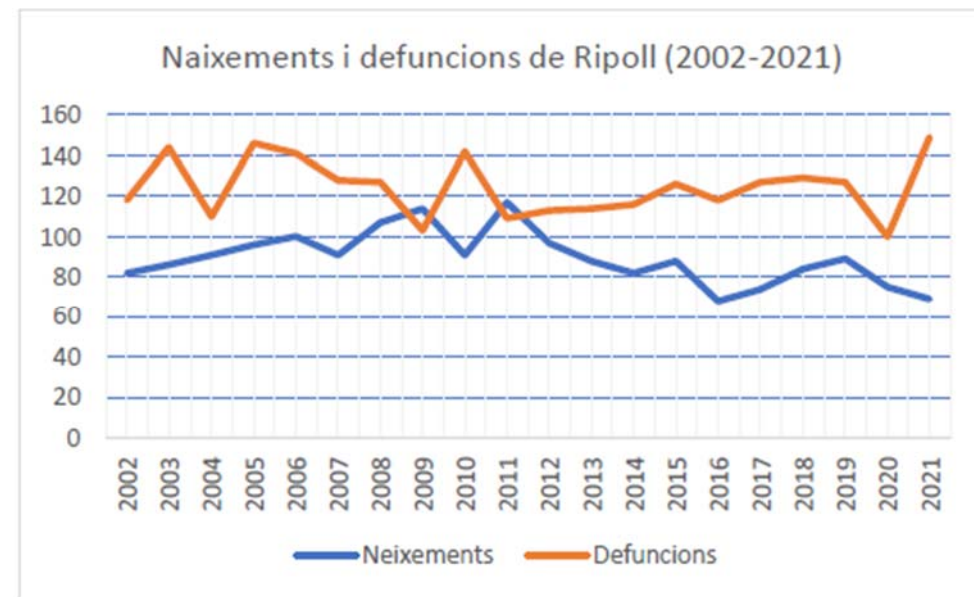
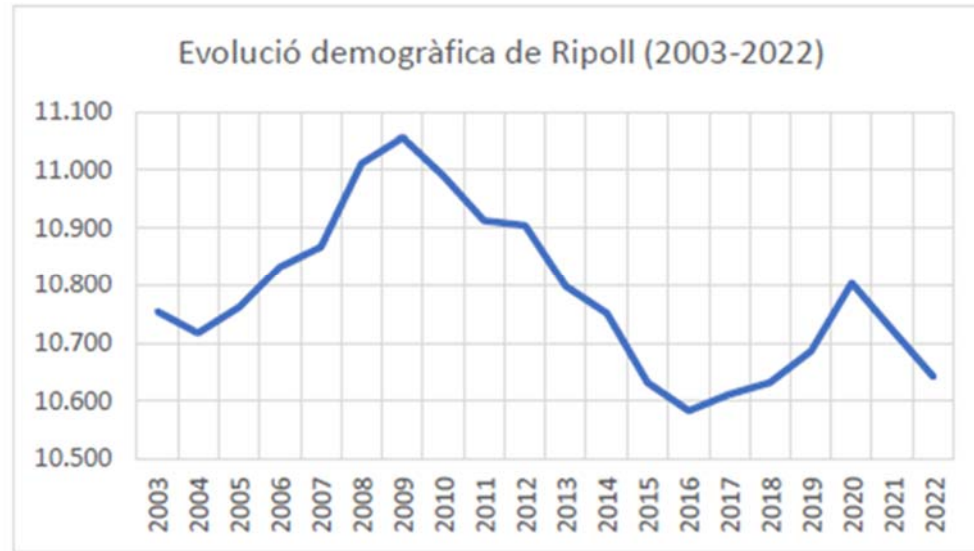
9.1 Objectiu de l'informe

La present memòria social té com a objectiu analitzar els principals indicadors disponibles relacionats amb la demanda i la oferta d'habitatge i places residencials del municipi de Ripoll i extreure les conclusions oportunes que justifiquin des d'un punt de vista social la construcció de nou habitatge lliure i protegit i de noves places residencials sanitàries.

9.2 Dades i indicadors demogràfics de Ripoll

Font: Idescat (Generalitat de Catalunya) i XIFRA (Diputació de Girona)

Evolució demogràfica



Anàlisi:

- Demografia amb tendència creixent en el període 2003-2009 i 2016-2020, i decreixent en el període 2009-2016 i 2020-2022.
- Naixements amb tendència creixent en el període 2002-2011 i decreixent en el període 2011-2021. Defuncions amb tendència variable en el període 2002-2021.
- Taxa de creixement natural negatiu en els últims 5 anys.
 - Immigracions amb tendència decreixent en el període 2007-2015 i creixent en el període 2015-2021.

Moviment natural	2017	2019	2021	Variació absoluta	
				2017 - 2019	2019 - 2021
Naixements	74	89	69	15	-20
Defuncions	127	127	149	0	22
Creixement natural	-53	-38	-80	15	-42

Estructura de la població

Evolució de la població	2018	2020	2022	Variació 2020-2022	
				Absoluts	%
Homes	5.251	5.369	5.284	-85	-1,58%
Dones	5.381	5.434	5.357	-77	-1,42%
Població de 0-15 anys	1.540	1.602	1.539	-63	-3,93%
Població de 16-64 anys	6.625	6.697	6.533	-164	-2,45%
Població de 65 i més anys	2.467	2.504	2.569	65	2,60%
Espanyols	9.480	9.437	9.305	-132	-1,40%
Estrangers	ND	1.195	1.498	303	25,36%
Població resident a l'estranger	348	366	379	13	3,55%
TOTAL	10.632	10.803	10.641	-162	-1,50%

Nacionalitat (% total població)	2016	2018	2020	Variació punts percentuals	
				2016 - 2018	2018 - 2020
Total espanyols	89,58%	88,76%	86,13%	-0,82	-2,63
Àfrica	6,31%	6,72%	7,95%	0,40	1,24
Amèrica	2,21%	2,58%	3,51%	0,37	0,93
Àsia	0,77%	0,78%	1,02%	0,01	0,24
Europa	1,11%	1,16%	1,37%	0,04	0,21
Resta del món	0,01%	0,01%	0,02%	0,00	0,01
Total estrangers	10,42%	11,24%	13,87%	0,82	2,63

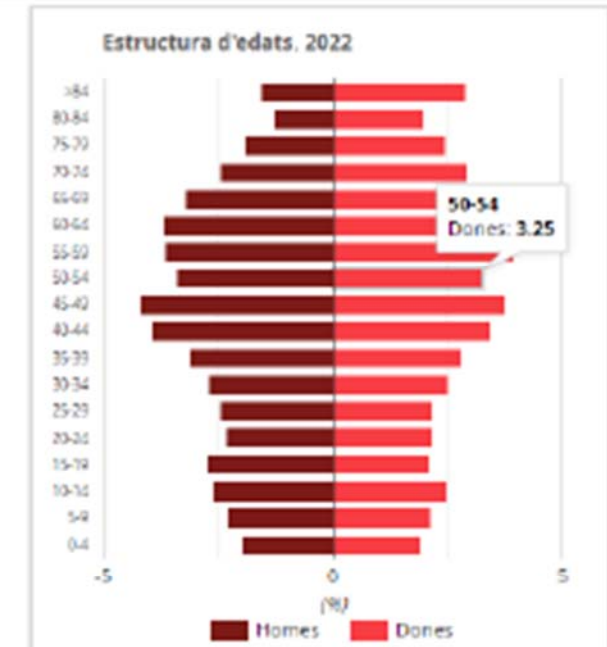
Estructura de la població	2018	2020	2022	Variació punts percentuals	
				2018-2020	2020-2022
Població de 0-15 anys	14,48%	14,83%	14,46%	0,34	-0,37
Població de 16-64 anys	62,31%	61,99%	61,39%	-0,32	-0,60
Població de 65 i més anys	23,20%	23,18%	24,14%	-0,02	0,96
Edat mitjana de la població	45,73	45,65	45,16	-0,08	0,51
Taxa de joventut	7,75	7,80	8,40	0,05	0,60
Índex d'envelliment	160,19	156,30	166,93	-3,89	10,62
Índex de dependència global	60,48	61,31	62,88	0,83	1,57
Índex de recanvi	169,61	158,52	153,74	-11,09	-4,77

Demografia 2022

Població total	10.641
Variació anual	-0,75%
Variació 2018-2022	0,08%
Habitants per km ²	144
Homes	5.284
Dones	5.357
Percentatge de joves	14,46%
Percentatge d'adults	61,39%
Percentatge pob. gran	24,14%
Índex d'envelliment	166,93
Edat mitjana	46,16
Índex de dependència global	62,88
Índex de recanvi	153,74
Població estacional	10.924
Població resident a l'estranger	379

Naixements	69
Índex sintètic de fecunditat	1,16
Defuncions	149
Taxa bruta de mortalitat	13,95

Població estrangera	1.418
Variació anual	-2,54%
Variació 2018-2022	18,66%
Edat mitjana	32,50
Taxa d'estrangeria	13,33%
5 principals nacionalitats	1.047
Marroc	705
Colòmbia	82
Pakistan	77
Romania	60
Xina	33



Origen de la població estrangera, 2022



Anàlisi:

- Tendència creixent de la població gran i estrangera.
- Tendència creixent de l'índex d'envelliment de la població.
- Creixement recent de la taxa de joventut de la població.

Projecció demogràfica

	Població a 1 de gener		Creixement 2021-2041		Població per edats 2041 (%)		
	2021	2041	Absolut	Relatiu (%)	0 a 15 anys	16 a 64 anys	65 anys o més
Ripoll	10.723	11.259	536	5,0	13,2	58,2	28,6

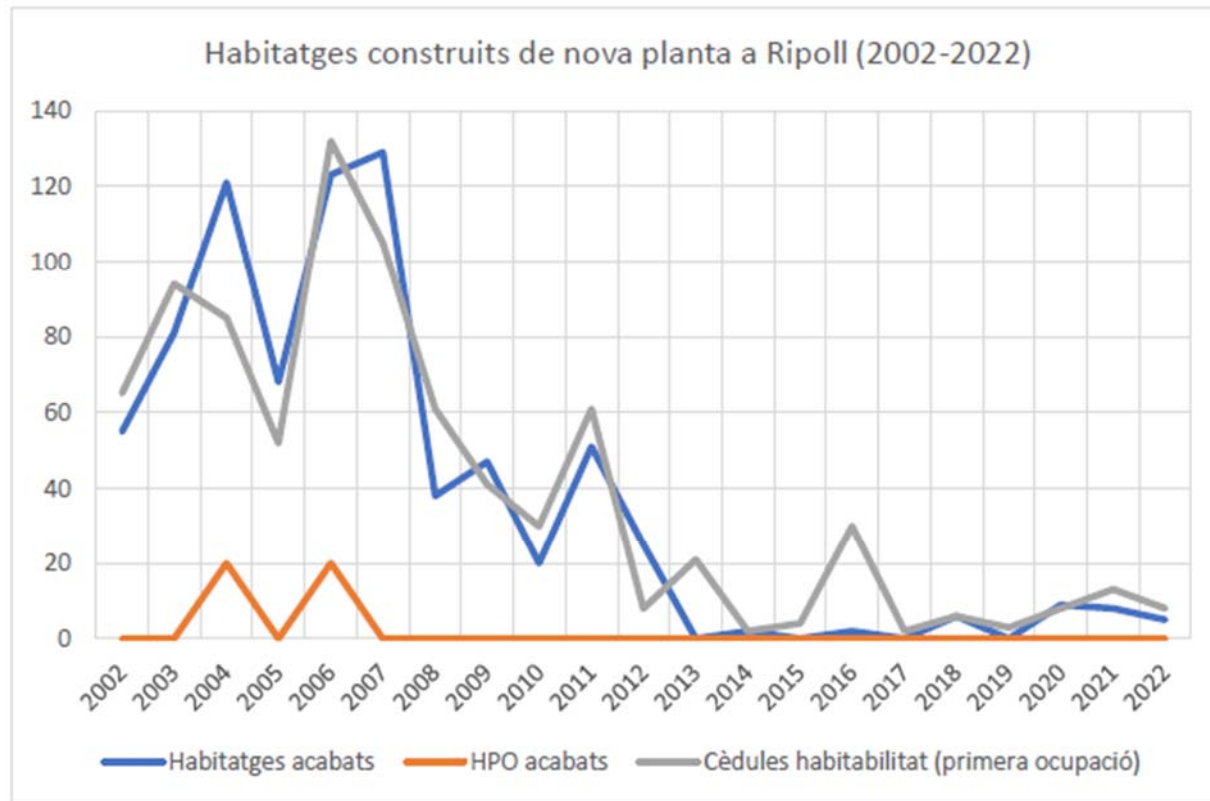
Anàlisi:

- Projecció demogràfica a 20 anys vista amb un creixement esperat del 5%.

9.3 Dades i indicadors de construcció i oferta residencial de Ripoll

Font: Idescat (Generalitat de Catalunya) i XIFRA (Diputació de Girona)

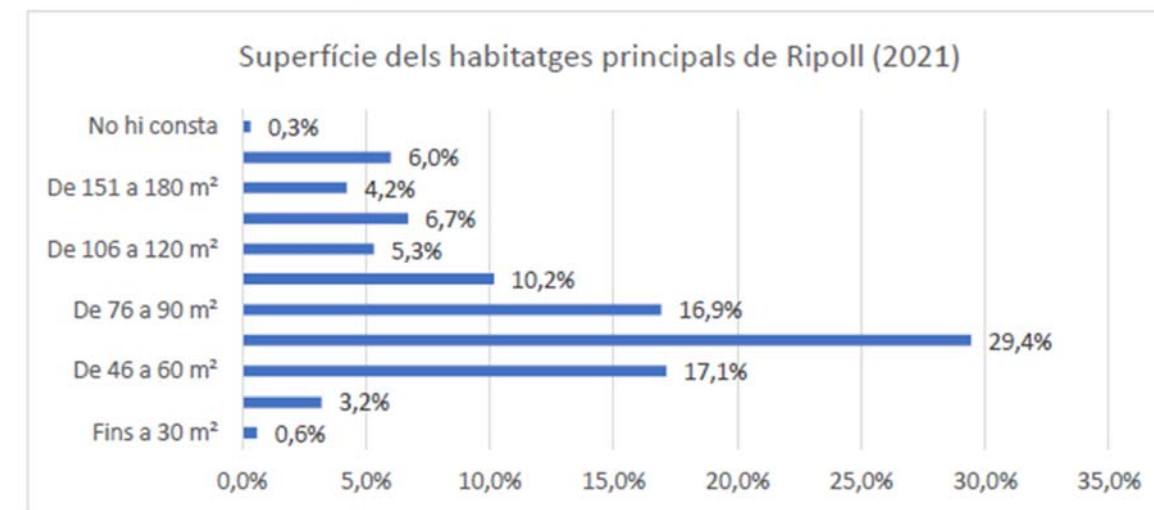
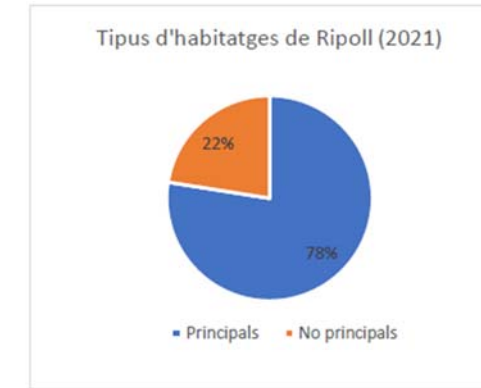
Construcció d'habitatge



Anàlisi:

- Tendència decreixent de la construcció d'habitatges en els últims 15 anys
- Construcció de HPO pràcticament inexistent en els últims 20 anys, a excepció dels anys 2004 i 2006, amb 20 habitatges cada any.

Tipus d'habitatge



Habitatge, edificis i locals

Taxa d'habitatges de lloguer

Ripoll
Any: 2021

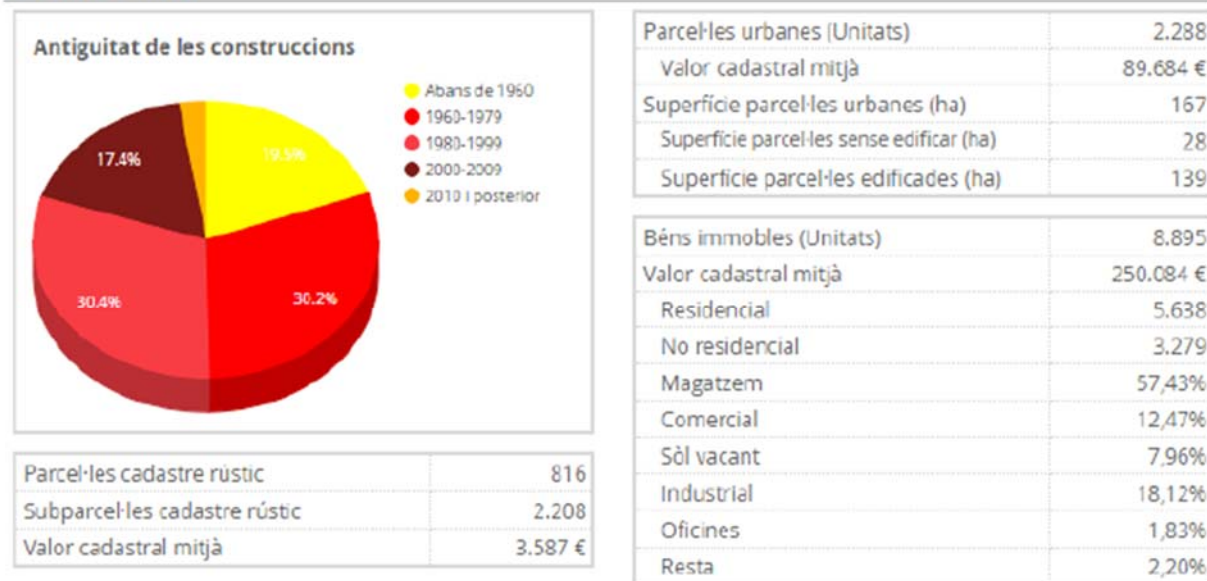
Codi INE	Municipi	Total
17147	Ripoll	16,84%
TOTAL		16,84%

Anàlisi:

- Majoria d'habitatges principals (78% del total)
- Minoria d'habitatges secundaris (22% del total).
- Majoria d'habitatges de mida petita i mitjana (78% de menys de 105m2).
- Majoria d'habitatges en règim de propietat (83% del total).

Cadastre

Cadastre 2022



Cadastre urbà	2021	2022
Parcel·les urbanes (unitats)	2.287	2.288
Superfície parcel·les urbanes (ha)	167	167
Superfície parcel·les sense edificar (ha)	28	28
Superfície parcel·les edificades (ha)	138	139
Béns immobles (unitats)	8.843	8.917
Residencial	5.604	5.638
No residencial	ND	3.279

Anàlisi:

- Disponibilitat d'espai sense edificar (7,90 % del total de parcel·les urbanes).
- Majoria de bens immobles d'ús residencial (63% del total de bens immobles).

Places residencials

Assistencial	2021	2022
Places en residències per a gent gran	70	70
Centres de dia per a gent gran	1	1

Anàlisi:

- Oferta de 70 places residencials (2,7% de la població major de 65 anys).

9.4 Conclusions

La comprensió de la **realitat demogràfica**, d'una banda, i la quantitat i característiques de l'**oferta d'habitatge** del municipi de Ripoll, de l'altra, és crucial per orientar les polítiques locals d'habitatge cap a les necessitats reals de les persones.

Pel que fa a la **demanda**, cal destacar que en els darrers 20 anys, la població de Ripoll s'ha mantingut al voltant de les 10.700 persones. Observem una tendència creixent de la població gran i immigrant, i recentment s'ha registrat un augment de la taxa de joventut. Les previsions futures indiquen un increment de la població del 5% en els propers 20 anys. Això implica un previsible augment de la demanda d'habitatge i places residencials per part de la població jove, gran i immigrant de Ripoll en els pròxims anys.

En quant a l'**oferta**, destaquem que en els darrers 20 anys, la construcció d'habitatge ha experimentat una forta caiguda i la construcció de Habitatges de Protecció Oficial (HPO) ha estat pràcticament inexistent. Respecte a les característiques del parc d'habitatge actual, predominen els habitatges principals de mida petita i mitjana, majoritàriament en règim de propietat. L'oferta de places residencials per a la gent gran representa només un 2,7% de la població major de 65 anys. També destaquem que encara hi ha un 7,9 % de superfície de parcel·les urbanes sense edificar.

La modificació puntual del **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)** en el **sector de Caselles** del municipi de Ripoll preveu el desenvolupament de 41.018,57 m2 de terreny privat per a la construcció de 114 nous habitatges, amb diverses tipologies com ara habitatges suburbans (50), edificacions aïllades (11) i Habitatges de Protecció Oficial (HPO) (51), i dos habitatges existents (2), així com un equipament residencial sanitari.

En **resum**, considerant les diverses variables que configuren la realitat demogràfica i del mercat immobiliari de Ripoll, es pot concloure que les previsions de nous habitatges i places residencials sanitàries establertes en el pla de desenvolupament proposat responen a les necessitats i demandes actuals i futures de diferents segments de la població de Ripoll, incloent-hi gent jove, gent gran i la població en general.

10. GARANTIES I COMPROMISOS DELS PROPIETARIS

Les persones propietàries del sòl compres en l'àmbit del polígon tenen la obligació de pagament de les despeses d'urbanització i la junta de compensació ha d'optar pel seu cobrament per la via de constrenyiment, com a mesura en cas d'incompliment.

En cas de no adhesió a la Junta de Compensació, el projecte de reparcel·lació por determinar, com alternativa a l'expropiació de les finques de les persones propietàries no adherides a la Junta de Compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació.

La junta de compensació ha d'optar pel seu cobrament per la via de constrenyiment, com a mesura en cas d'incompliment de pagament de les quotes d'urbanització.

Abans de la publicació de l'aprovació definitiva de la present Modificació puntual de POUM, els propietaris hauran de prestar garantia per l'import equivalent al 12% del cost estimat de la urbanització.

Igualment, en compliment de les determinacions del POUM es cedirà a l'Ajuntament de Ripoll, com administració actuant, el sòl necessari per a l'emplaçament del 10% de l'aprofitament del sector, i d'acord amb l'article 99 TRLU el 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

11. PLA D'ETAPES

El projecte d'urbanització d'obres complementaries preveurà l'execució de les obres per fases. En aquest sentit s'entén per fase la part del Polígon d'actuació que, després que siguin executades les obres que hi son compreses, poden entrar en servei immediatament perquè no depenen funcionalment de les obres pendents d'execució en la resta del polígon i permeten assolir la condició de solar a les parcel·les resultants.

A aquesta efecte els plànols d'ordenació determinen les fases d'urbanització que corresponen a àmbits físics concrets. El projecte d'urbanització ha de preveure justificadament aquesta contingència, d'acord amb l'article 72.5 de la Llei 2/2021 de 29 de desembre, que introdueix modificacions a la refosa del DL 1/2010. En aquest sentit, s'entén per fase la part del polígon d'actuació que, després que siguin executades les obres que ho son compreses, poden entrar en servei immediatament perquè no depenen funcionalment de les obres pendents d'execució en la resta del polígon i permeten assolir la condició de solar a les parcel·les resultants.

Fases de la urbanització:

La urbanització s'executarà en una sola fase, que s'estendrà en continuïtat al sòl urbà ja consolidat, això es el barri de Caselles, tant des del assentament residencial situat a la plana alta com el destinat a sistemes de verd i equipament situat al peu de la C-17.

S'estableix per l'àmbit una única actuació urbanitzadora que permeti la connexió de les dues zones residencials de la terrassa superior i inferior i que en garanteixi la plena dotació de serveis urbanístics.

12. SISTEMA D'ACTUACIÓ

L'execució i la gestió del Sector 4 CASELLES, s'efectuarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica d'acord amb l'article 121 del TRLU i l'article 130 i següents del Reglament de la Llei d'urbanisme.

II. NORMES URBANÍSTIQUES

1. Preàmbul

El Sector 4 CASELLES, te com a referència el planejament que es el POUM de Ripoll, aprovat definitivament i publicat al DOGC el 25 de juliol de 2008 per la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona, pel que fa als objectius, proposta i la normativa d'aplicació. Les zones son les que es regulen en el POUM per cada tipologia d'edificació i que s'utilitzen en l'ordenació del sector, incorporant criteris normatius propis de la Modificació del POUM al sector de Caselles.

Les normes urbanístiques del present document modifiquen lleugerament al POUM aprovat, i tenen el següent contingut:

Sobre la biodiversitat i permeabilitat

Es preveu una àrea verda en les franges dels marges que facilita la permeabilitat ecològica.

S'ha de tenir cura de la necessitat d'augmentar l'escorrentiu i limitar la impermeabilització del sòl. El disseny de les àrees verdes es realitzarà de manera que es retingui al màxim les aigües i s'afavoreixi la infiltració.

Impacte en el terreny i en els límits

És important el manteniment de la topografia, sense que els vials i els edificis originin moviments desproporcionats del relleu. Per aquest motiu s'estableix la condició de conservar substancialment els murs que limiten els camps.

En relació a l'estabilització de marges, caldrà emprar tècniques de bioenginyeria fluvial.

Sobre el paisatge

Les condicions de protecció del paisatge fan referència a el manteniment de la topografia i a parts importants de l'antiga vegetació agrícola.

Caldrà garantir, que les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'ajustin a la tipologia adequada al paisatge natural i evitin la formació de pantalles arquitectòniques.

Condicions quantitatives i estàndards

Densitat: 12,1072 habitatges /Ha

Edificabilitat bruta total: 0,2769 m²st/m²s

Cessions : 56,44 %

Usos

Ús dominant:

Ús general residencial. Densitat mitjana i baixa.

També s'admeten les activitats econòmiques en edificació existent (17) i generació d'energia en la zona residencial sanitària (sr)

Usos compatibles:

Ús general d'equipaments comunitaris.

(usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religions)

Usos complementaris.

Els vinculats a un altre ús principal.

Usos incompatibles: *Els altres usos restants.*

Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Cessió d'aprofitament

Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector.

Reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública

En aplicació de l'article 57.3 de la LU, segons redactat del decret llei, en aquest sector caldria fer una reserva per a la construcció d'habitatge de protecció pública, corresponent al 30 % del sostre que es qualifica per a l'ús d'habitatge de nova implantació, però atenent el POUM de Ripoll serà el corresponent al 30,30 % distribuïts de la següent manera:

- 18,20 % destinat a habitatges amb protecció oficial, regim general i regim especial.

- 12,10 % destinat a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

El pla parcial definirà detalladament les condicions d'inserció amb protecció oficial en el conjunt urbà.

A tal efecte delimitarà els polígons corresponents i les Ordenances d'Edificació.

El terminis per a la construcció de l'habitatge de protecció oficial són: de tres anys des de la recepció de les obres d'urbanització, per a l'inici de les obres, i de tres anys des de l'obtenció de la llicència per a la finalització.

Carreques externes

1. *S'inclou el sistema general de vialitat grafiat en els plànols.*

2. *També s'inclou la urbanització d'un nou accés, com a vial que uneix la plana de baix amb la plana de dalt de la urbanització.*

Art. 1 Àmbit d'aplicació. Polígon d'actuació

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Sector 4 CASELLES, segons els plànols que el delimiten, i que s'acompanyen al present document.

Tot el sector constitueix un únic polígon d'actuació urbanística al efectes de la seva gestió urbanística integrada.

Art. 2 Marc legal de referencia

L'àmbit del present planejament es el vigent del sector 4 CASELLES. En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en les presents normes o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el POUM.

1. Aquesta modificació està redactada d'acord amb el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme en la seva redacció vigent (TRLUC), d'acord amb el Decret 205/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), d'acord amb la legislació sectorial vigent i normatives d'aplicació i d'acord amb el POUM de Ripoll en el sector de Caselles.
2. Qualsevol referència, en les presents normes, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos normatius.
3. Pel que no quedi expressament regulat en la present modificació, o sigui de dubtosa interpretació serà d'aplicació la normativa del POUM i la normativa sectorial vigent.

Art.3 Definició de conceptes

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes normes, els conceptes que s'hi empen seran d'aplicació els definits al POUM de RIPOLL, i per tant, no serà admesa cap altre interpretació.

Art. 4 Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present modificació podran redactar-se Projectes d'Urbanització complementaris i el Projecte de reparcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del POUM, com a planejament superior.

Art. 5 Projectes d'urbanització

D'acord amb el que determina l'article 65.2.e del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, els projectes d'urbanització precisaran les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a que es refereix l'article 72.2, i n'avaluen el cost i en divideixen l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, i estableixen uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses

d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris.

- Les despeses de modificació de la urbanització aniran a càrrec dels propietaris del sector. Art. 120.
- Les obres d'urbanització per simplificació administrativa es tramitaran en únic document conjuntament en aquesta modificació, que integrarà el projecte d'obres bàsiques d'urbanització.

Art. 6 Vigència i Modificacions

Les modificacions del present document, respectaran les determinacions, establertes en el POUM de RIPOLL, en allò que no es modifiquen i s'ajustaran al que prescriu els articles 96 al 100 del Decret Legislatiu 1/2010, 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

1. Aquesta modificació entra en vigor l'endemà de la publicació de l'edicta de la seva aprovació definitiva i de la corresponent normativa urbanística en el DOGC i té vigència indefinida.
2. Les previsions d'aquesta modificació puntual podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació preveu la legislació vigent.
3. No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no distorsionin l'estructura general del sector 4 de Caselles, ni modifiquin les superfícies de les illes en més d'un 5% i tampoc ho seran les petites variacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització que no suposin modificacions en superfície superior al 5%. Aquests ajustaments, en cap cas podran comportar la pèrdua de sòl destinat a sistemes.

REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 7 Qualificació del sòl

El sol compres en l'àmbit d'aquest Sector 4 CASELLES es qualifica en zones i sistemes. S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present pla, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema, els terrenys que, en virtut de l'aplicació dels articles 34 i 44 del Decret Legislatiu 1/20210, 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

Art. 8 (Arti. 9 del POUM) Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública

1. D'acord amb l'article 57.3 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, aquest pla ha de reservar amb caràcter general per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30,30% del sostre que, per a l'ús residencial de nova implantació. De l'esmentat percentatge, un 18,20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 12,10 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.
La present modificació reserva el 30,30 % de l'habitatge de protecció pública en regim general ateses les necessitats del municipi de Ripoll i en estar declarat zona tensa per les necessitats d'habitatge protegit.
2. Les necessitats d'habitatge de protecció pública i el fet que els darrers 20 anys no s'ha produït aquesta oferta, i al fet l'habitatge de preu concertat tingui un preu semblant al de mercat lliure, motiven que el present planejament destina el 30,30 % del sostre edificable a habitatge de protecció pública a regim general.
3. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb els articles 3 i 57.6 del DL 1/2010.

SISTEMES URBANÍSTICS

Art. 9 Definició i qualificació

1. Els sistemes que configuren l'estructura general del sector i determinen el seu desenvolupament urbanístic son:
 - Sistema de comunicacions
 - Sistema d'espais lliures
 - Sistema d'equipaments comunitaris
2. Constitueixen els sistemes urbanístics aquells elements que determinen l'estructura general del pla.
Estan al servei del conjunt del sol i la seva delimitació s'efectua en els plànols d'ordenació.

Art. 10 Titularitat i afectació del sol

El sol que el sector CASELLES afecte a sistemes urbanístics, queda vinculat aquest destí. La titularitat i afectació pública es al servei públic, llevat del sistema de servei tècnic que es

destina a estació transformadora i de mesura que es cedirà a l'empresa concessionària del servei, per qualsevol de les formes previstes per la legislació.

Art. 11 Sistema de comunicacions xarxa viària

Constitueix la xarxa viària els vials, passeig, camins que garanteixen l'accessibilitat a tots els indrets del sector a partir de la xarxa urbana bàsica per a la mobilitat de vehicles, vianants i bicicletes a l'interior del sector.

Art. 12 Alineacions i rasants

Les alineacions i rasants de la xarxa viària son les assenyalades directament per aquest document. Els dimensionats i les seccions es defineixen en els plànols corresponents d'ordenació.

Art. 13 Espais de protecció, servitud i reserva del sistema de comunicacions

Els espais de protecció i servitud dels sistemes de comunicació son els espais lliures d'edificació que per la seva proximitat els diferents elements dels sistemes estan subjectes aquest sistema i no poden ser edificats.

Art. 14 Sistema d'espais lliures

Tenen la consideració d'espais lliures els sols de protecció i servitud, els parcs i jardins urbans, els espais coixí respecte el sol no urbanitzable i el passeig urbà, i les àrees d'esport i lleure. (espais lliures – parc, passeig i places, i protecció).

Art. 15 Sistema d'equipaments, àrea d'esport i lleure

Son els terrenys que aquest pla preveu per esser destinats a la practica de l'esport a l'aire lliure, al lleure i el esbarjo. Sobre aquest terrenys només s'hi admetran les instal·lacions i construccions mínimes i imprescindibles per la activitat a que es destinin.

Les construccions es separaran 25 m de la C-17, seran aïllades i d'una sola planta com a màxim, i amb un sostre màxim de 150 m2.st. Es minimitzaran les pavimentacions i impermeabilitzacions del terreny.

Art. 16 Zona de serveis de generació energètica

S'afegeix a l'Article 107 l'apartat 5.7 Instal·lacions de Generació d'Energia.

Compren el sol destinat al servei tècnic d'infraestructura elèctrica de proveïment del sector, i la central de districte, la seva posició i superfície es reflecteix en els plànols d'ordenació, la seva titularitat serà privada.

Art. 17 Zones

D'acord amb el que disposa el POUM es defineixen set zones:

- Zona suburbana d'edificació aparellada (8.3 Caselles)
- Zona d'edificació aïllada unifamiliar (9.6 Caselles)
- Zona d'edificació aïllada plurifamiliar de protecció pública (10.4 Caselles)
- Zona d'edificació aïllada amb volumetria consolidada (10.2 Caselles)
- Zona per activitat d'estació de serveis (15.1 Caselles)
- Zona residencial sanitari (rs Caselles)
- Zona de generació energètica (5.7 Caselles)

La present modificació incorpora una noves zones: la (rs Caselles), modula les condicions d'edificació de la zona suburbana (8.3 Caselles) i la d'edificació unifamiliar aïllada (9.6 Caselles) i regula les condicions de l'edificació existent amb volumetria consolidada (10.2 Caselles), i la zona d'edificació aïllada plurifamiliar de protecció pública (10.4 Caselles), i així com la zona per activitats d'estació de serveis (15.1 Caselles) i la zona de generació energètica (5.7 Caselles), que només s'aplicaran al Sector 4 Caselles.

Art. 18 Zona suburbana d'edificació aparellada (8.3 Caselles)

Definició:

Aquesta zona es correspon amb aquelles àrees que es desenvolupen a partir d'un tipus edificatori constituït per habitatges unifamiliars, o plurifamiliars entre mitgeres, baixa alçada, amb jardí, de promoció individual, conjunta, o formant rengles d'edificació. La present modificació crea una nova clau la **Zona suburbana en edificació aparellada (8.3 Caselles)**.

Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació es correspon a l'edificació aparellada amb façanes alineades al vial, o reculades per a l'establiment de jardins frontals.

Divisió en zones:

En funció dels usos admesos i de les condicions d'edificació es crea una nova zona suburbana d'edificació aparellada-. La regulació té com a objectiu desenvolupar preferentment el programa d'habitatge en planta baixa, però permet l'edificació en planta pis per completar un programa de major dimensió fins als 175 m² per parcel·la, que no inclou l'edificació en soterrani.

- **Zona suburbana edificació aparellada (8.3 Caselles)**

Regulació de l'ús:

Zona Suburbana d'habitatges unifamiliars aparellats:

Els usos permesos són:

Ús dominant:

Habitatge:

1a) Habitatge unifamiliar.

Usos compatibles:

Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.

- Oficines i serveis.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):
- Aparcament.
- Magatzem.
- Usos incompatibles:
- Els usos restants.

Condicions comunes d'ordenació de l'edificació:

Les condicions que regeixen l'edificació a la zona suburbana són les següents:

1. Alineacions i reculaments:

Per millorar l'adaptació a la topografia, i reduir els moviments de terres les façanes s'alinearan al front de carrer, en aquelles parcel·les amb pendent ascendent des del vial a que donen front.

Es regularan necessàriament en aquells fronts de carrer que es senyalen les alternatives d'ordenació previstes en aquesta modificació.

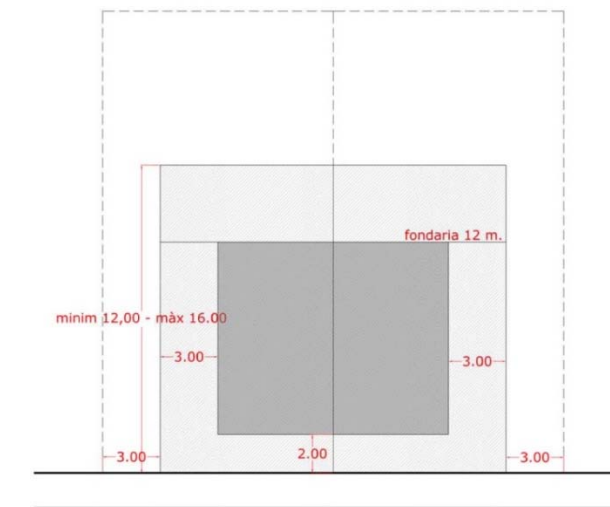
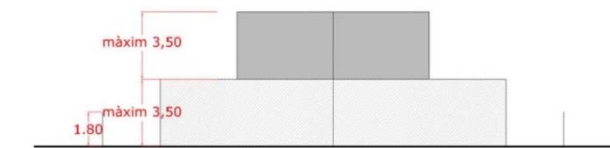
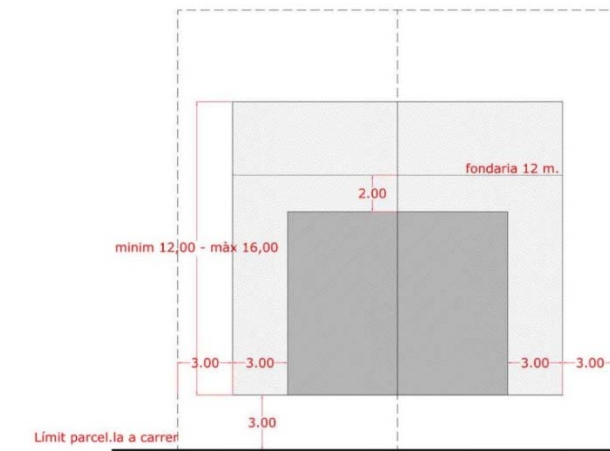
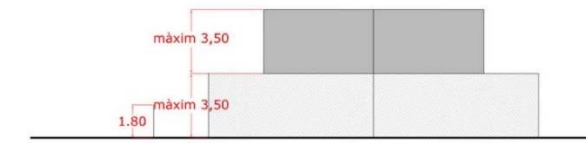
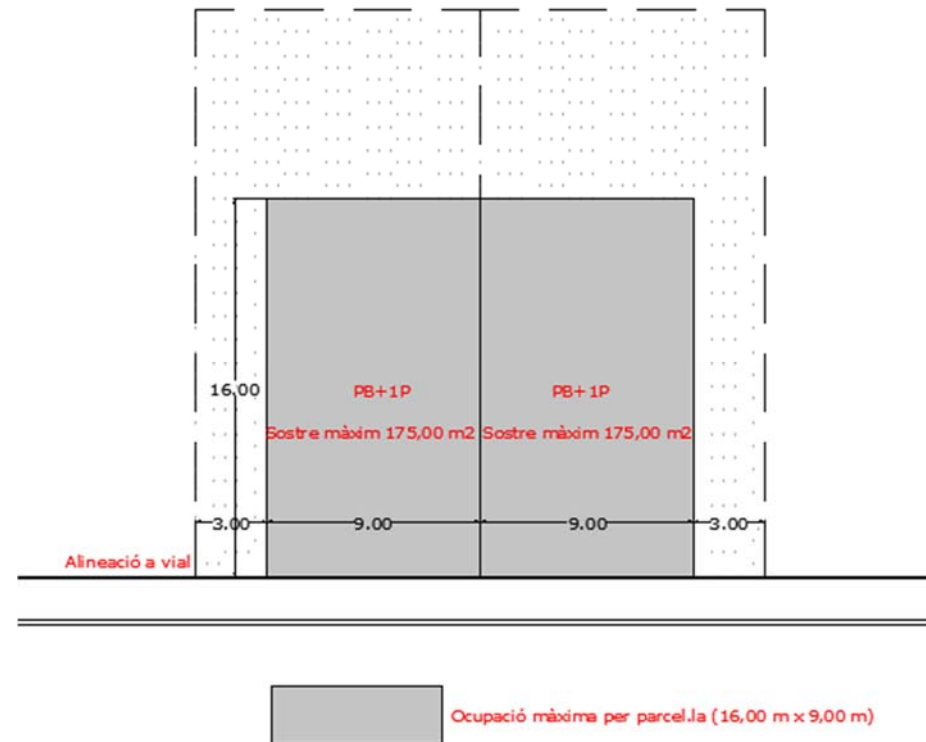
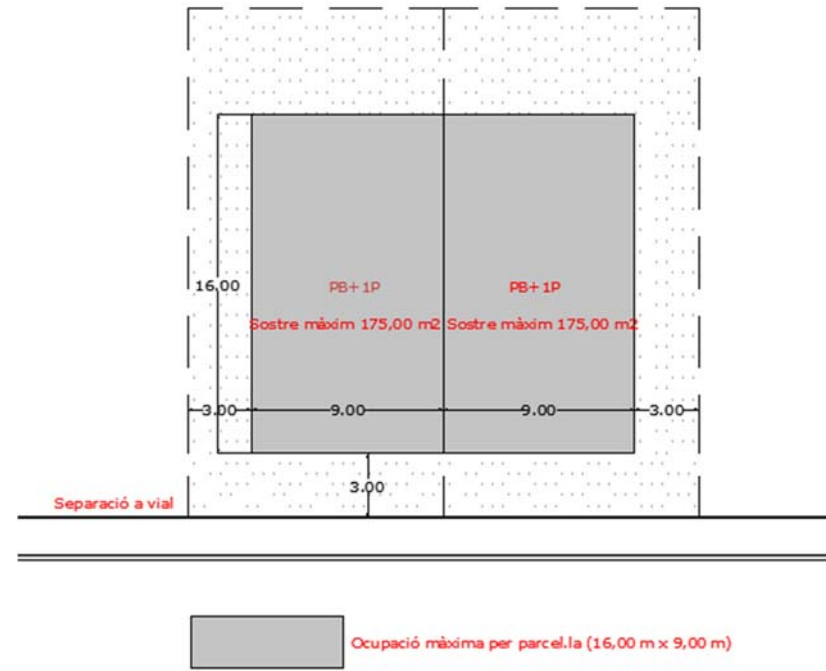
Els volums edificatoris s'ordenaran dins les parcel·les d'edificació aparellada amb l'objectiu de aconseguir un millor aïllament, una major privacitat, respecte als veïns, una major integració urbana i l'aprofitament del potencial sòstre edificable.

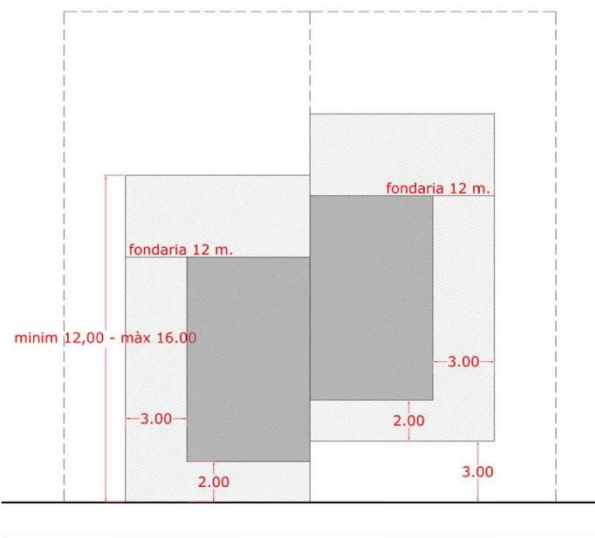
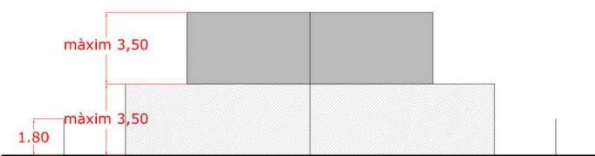
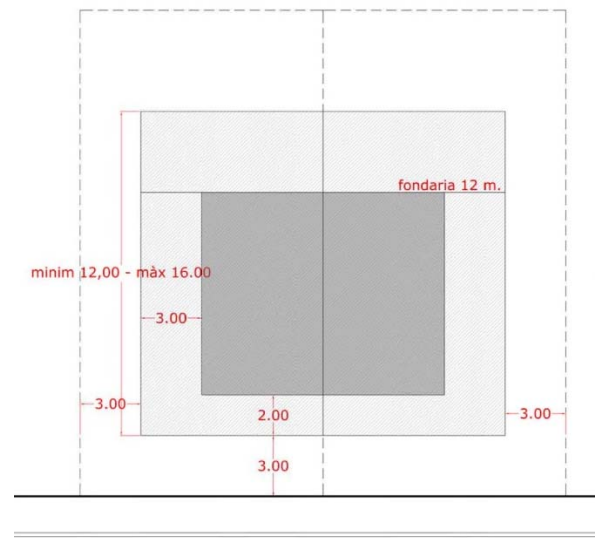
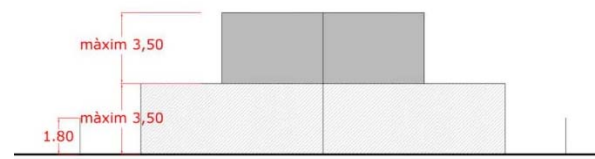
2. Ocupació i edificabilitat:

Els gàlils màxims de l'edificació es situarà en un espai de 16 m x 9 m, reculat o alineat a vial.

Dins d'aquesta superfície i amb un sostre màxim de 175,00 m² es podrà assolir una alçada de 7,00 m equivalent a planta baixa i pis, sempre que s'inscriu en el gàlib normatiu d'aquest article.

Les alternatives indicatives d'ordenació delimiten a cada planta l'espai ocupable per l'edificació:





3. Alçades i nombre màxim de plantes.

L'alçada reguladora màxima es de 7,00 m. i el nombre màxim de plantes és dues . Les alçades que corresponen al nombre de plantes són les següents:

Núm. màxim de plantes Alçada reguladora màxima

PB 3,5 m

PB+ 1PP 7,00 m

El paviment de la planta baixa es situarà a la cota del punt d'aplicació de la planta baixa.

4. Cossos volats.

No s'admeten cossos volats que sobrevolin la vorera.

a) Cossos volats oberts.

Els balcons podran volar com a màxim 1,20 m., a les façanes principals, en façanes enretirades de vial.

En situació de alineació a vial el volat dels balcons serà com a màxim 0,80 m.

b) Cossos volats tancats i mig tancats.

Es podran construir cossos volats tancats o mig tancats d'una dimensió màxima de vol de 1,20m. en façanes enretirades de vial.

En projecció horitzontal aquests cossos no ocuparan més d'una tercera part de la longitud de façana.

c) La longitud total del cossos volats, en projecció horitzontal no ocuparà més de les dues terceres parts de l'amplada de la façana.

5. Fondària edificable:

La fondària edificable màxima no excedeix dels 16.00 m en planta baixa. En planta pis podran ocupar en el gàlib que s'assenyala en l'apartat 2 d'aquest article.

6. Espai lliure d'illa.

L'espai no ocupat per l'edificació segons el que estableixen les condicions d'ordenació, tindrà el caràcter de jardí privat, lliure d'edificació. No s'hi permeten les edificacions permanents independentment de la seva finalitat, tret d'allò previst al punt següent.

Les piscines a l'aire lliure d'ús privat no es computaran a efectes de edificabilitat i podran situar-se en els jardins privats lliures d'edificació quan quedin inserides o encastades dins el nivell definitiu de les terres, amb l'adaptació topogràfica definida per aquesta zona.

El vas de la piscina mantindrà una separació mínima d'1 m respecte a tots els límits de la parcel·la.

Amb l'acord de la propietat veïna, el vas de la piscina podrà mantenir una separació mínima de 0,60 m respecte dels límits de les finques contigües.

7. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la parcel·la ocupable per l'edificació en planta baixa podrà ser ocupat en planta soterrani.

8. Condicions de parcel·lació i d'edificació:

Zona Suburbana d'edificació unifamiliar aparellada.

a) Lot mínim i segregacions:

A la zona suburbana d'edificació unifamiliar aparellada, als efectes de regulació de la parcel·lació i l'edificació es distingeixen: els lots edificables, i les parcel·les dels habitatges unifamiliars. Cada lot ha de ser objecte d'un projecte d'edificació unitari.

El lot és la superfície de terreny assignada a cada agrupació d'edificació que es objecte d'ordenació volumètrica d'acord amb l'apartat 1. Cada lot ha de tenir una superfície com a mínim, equivalent a la suma de dues parcel·les mínimes.

Parcel·la és la superfície que s'adscriu a cadascun dels habitatges unifamiliars, es permet l'agrupació de dues parcel·les per l'edificació d'un sol habitatge.

b) Amplada mínima dels habitatges i parcel·la mínima.

L'amplada mínima de cada habitatge unifamiliar és de 6,00 m. i la superfície mínima de parcel·la és de 250 m².

c) Condicions de l'agrupació d'edificació, en la zona nova ordenació volumètrica.

El nombre màxim d'habitatges agrupats és de dos, la longitud mínima és l'equivalent a la de dos habitatges.

La separació mínima entre agrupació de cases aparellades i altres edificacions és de 6m.

d) Edificació en planta soterrani.

Amb caràcter general s'admet l'edificació en planta soterrani a les parcel·les que per raó del desnivell existent entre la cota de parcel·la i la rasant del carrer permeti encastar-la totalment dins el terreny. Amb les condicions regulades a l'article 211.6 de les Normes del POUM, pel que fa a les condicions comunes d'ordenació de l'edificació de la zona 8.1.

e) Pareds de tanca:

Les pareds de tanca dels solars seran d'obra fins a un màxim de 0,60 m. i fins una alçada total de 1,80 m. podran ésser tancats amb un element de reixa o amb plantes de jardí.

f) Coberta:

S'incorporaran sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica a les cobertes dels edificis. Per tal que puguin aprofitar l'asolellament màxim es permet la coberta plana en totes les edificacions.

g) Les piscines a l'aire lliure d'ús privat:

No es computaran a efectes de edificabilitat i podran situar-se en els jardins privats lliures d'edificació quan quedin inserides o encastades dins el nivell definitiu de les terres, amb l'adaptació topogràfica definida per aquesta zona.

El vas de la piscina mantindrà una separació mínima d'1 m respecte a tots els límits de la parcel·la.

Amb l'acord de la propietat veïna, el vas de la piscina podrà mantenir una separació mínima de 0,60 m respecte dels límits de les finques contigües.

- **Art. 19 Zona d'edificació aïllada (9)**

Definició:

Comprèn aquelles àrees destinades a usos residencials, en que els espais no edificats de la parcel·la n'ocupen la major extensió, i en les que les edificacions estan separades respecte de tots o quasi tots els límits de la parcel·la.

En la present modificació comprèn únicament la zona amb característiques de ciutat-jardí, es crea la nova subzona, **Zona d'edificació aïllada unifamiliar (9.6 Caselles)**.

En funció de la mida de les parcel·les i de les intensitats d'edificació i d'ús permeses i de la tipologia dels habitatges, es diferencien les següents zones:

- Zona d'edificació aïllada unifamiliar

Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.

- **Zona d'edificació aïllada unifamiliar (9.6 Caselles)**

Divisió en zones:

En funció de la superfície de parcel·la i de la intensitat d'edificació es distingeixen les següents zones d'edificació aïllada unifamiliar:

- **Zona d'edificació aïllada unifamiliar (9.6 Caselles)**

Regulació de l'ús:

Ús dominant:

Habitatge:

1a) Habitatge unifamiliar. Un habitatge per parcel·la, en cadascuna de les zones.

Usos compatibles:

Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hotelers.

Comerç:

4.a). Comerç petit, només en les parcel·les que confronten amb vials de la xarxa viària urbana bàsica, fins a 50m² de superfície de venda al públic.

Oficines i serveis, fins a un 25% del sostre edificat en cada parcel·la.

Restauració.

Educatiu.

Sanitari.

Assistencial.

Cultural.

Associatiu.

Religiós.

Usos incompatibles:

Els usos restants.

Condicions d'edificació:

Les condicions d'edificació per a les zones d'edificació aïllada unifamiliar són les següents:

g) Superfície mínima i front mínim de parcel·la:

	Front mínim (m)	Superfície mínima (m ²)
Zona d'intensitat 1	24	1.000
Zona d'intensitat 2	20	800
Zona d'intensitat 3	20	600
Zona d'intensitat 4	16	400
Zona d'intensitat 5	14	200
Zona d'intensitat 6	16	400

h) Separacions mínimes

	Front Vial	Fons de parcel·la	Laterals	Entre edificacions
Zona d'intensitat 1	6	6	4	10
Zona d'intensitat 2	6	6	3	6
Zona d'intensitat 3	3	5	3	6
Zona d'intensitat 4	3	3	3	6
Zona d'intensitat 5	3	3	3	6
Zona d'intensitat 6	3	3	3	6

En la subzona d'intensitat 4 , 5 i 6 es permetrà adossar lateralment les edificacions de dues parcel·les contigües respecte del límit comú quan la promoció i construcció sigui simultània. En el cas que la parcel·la limiti directament amb una edificació existent en una parcel·la veïna,

la nova edificació també s'hi permetrà adossar, sense separació lateral, en una longitud i alçada no superiors a la d'aquella edificació existent.

Les edificacions auxiliars admeses respectaran les separacions als límits de parcel·la tret d'aquelles que per raó del desnivell existent entre la cota del terreny de la parcel·la i la rasant del carrer permeti encastar-la totalment dins el terreny. En aquest cas, l'edificació podrà alinear-se al vial.

Les separacions de les edificacions que s'estableixen en aquest article s'aplicaran a les noves edificacions. Nogensmenys, les noves edificacions compreses entre parcel·les ja edificades, i les ampliacions de les edificacions existents, podran seguir l'alineació consolidada per les separacions establertes pel planejament anteriorment vigent.

i) Ocupació de parcel·la i edificabilitat màximes:

L'ocupació màxima serà del 40 % de la superfície de la parcel·la.

El sostre edificable sobre les parcel·les de la zona 9.6 Sector Caselles, es per aquets sector de 230 m² st.

j) Alçada màxima de l'edificació i nombre màxim de plantes:

L'alçada màxima de les noves edificacions és de 7,00 m per a la subzona d'edificació unifamiliar, i el nombre màxim de plantes és de planta baixa i una planta pis.

k) Edificació en planta soterrani:

Amb caràcter general s'admet l'edificació en planta soterrani, en aquelles parcel·les que per raó del desnivell existent entre la cota de parcel·la i la rasant del carrer permeti encastar-la totalment dins el terreny. En aquest cas, l'edificació auxiliar podrà alinear-se al vial, i la seva alçada total màxima és de 2,50 m. En aquest cas l'alçada màxima des de la cota del carrer serà de 9,50 m.

l) Ocupació del subsòl:

El subsòl de la parcel·la podrà ser ocupat amb una planta soterrani, amb les limitacions d'ocupació global per l'edificació, i separacions que s'estableixen en el punt dos anterior.

m) Densitat d'habitatges per parcel·la:

Es permet un habitatge per parcel·la com a màxim, en cadascuna de les zones.

n) Parets de tanca:

Les parets de tanca dels solars seran d'obra fins a un màxim de 0,60 m. i fins una alçada total de 1,80 m. podran ésser tancats amb un element de reixa o amb plantes de jardí.

ñ) Les piscines a l'aire lliure d'ús privat:

No es computaran a efectes de edificabilitat i podran situar-se en els jardins privats lliures d'edificació quan quedin inserides o encastades dins el nivell definitiu de les terres, amb l'adaptació topogràfica definida per aquesta zona.

El vas de la piscina mantindrà una separació mínima d'1 m respecte a tots els límits de la parcel·la.

Amb l'acord de la propietat veïna, el vas de la piscina podrà mantenir una separació mínima de 0,60 m respecte dels límits de les finques contigües.

Art.20 Zona d'edificació aïllada plurifamiliar de protecció pública (10.4 Caselles)

Definició

La zona d'edificació aïllada plurifamiliar correspon a la zona 10 amb volumetria específica que determina el present planejament urbanístic.

Tipus d'ordenació.

La zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 10, correspon al sòl ordenat segons el present planejament urbanístic, i que serà objecte de nova edificació destinada a habitatges de protecció pública.

Condicions de l'edificació en la zona d'edificació aïllada plurifamiliar amb volumetria específica.

1. La superfície mínima i front mínim de parcel·la son les que indica el plànol d'ordenació.
 2. Separacions mínimes:
 3. Front de vial: 3 m.
 4. Fons de parcel·la 6 m.
 5. Laterals: 3 m.
 6. Entre edificis: 6 m.
 7. Ocupació: La indicada en el plànol d'ordenació. La planta soterrani podrà ocupar un 10% més de la parcel·la sempre que es destini a aparcament i assegurí que, en planta baixa, l'espai ocupat quedarà ordenat com a jardí i respectin també per aquelles plantes les separacions mínimes.
 8. Edificabilitat màximes de parcel·la: 1,44 m²/m²
 9. Alçada de l'edificació: 10,50 m.
 10. Nombre màxim de plantes: PB+2PP
 11. Es obligatòria la construcció de cossos volats oberts de 2,00 m., d'amplada per reduir l'impacte acústic.
 12. Façana mínima de 20,00 m
 13. Regulació de l'ús
- Els usos permesos en aquesta zona són:

- Ús dominant:
- Habitatge plurifamiliar
- Usos compatibles:
- Oficines i serveis en planta baixa.
- Comerç petit
- Educatiu
- Sanitari
- Assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Administratiu
- Religios
- Serveis urbans

14. El projecte de reparcel·lació adjudicarà parcel·les independents evitant l'adjudicació amb proindivís.

15. Nombre màxim d'habitatges: 51

16. Tanques: Al front de carrer no si construiran tanques de separació, llevat que l'ús sigui residencial. En aquest cas es podran construir tanques vegetals.

17. Piscines: Les piscines a l'aire lliure d'ús privat, no es computaran a efectes de edificabilitat i podran situar-se a l'espai lliure de parcel·la, no ocupable per l'edificació quan quedin inserits dins del nivell corresponent a la planta baixa.

El vas de la piscina mantindrà una separació mínima d'1 m respecte a tots els límits de la parcel·la.

Amb l'acord de la propietat veïna, el vas de la piscina podrà mantenir una separació mínima de 0,60 m respecte dels límits de les finques contigües.

Art. 21 Zona per activitats d'estació de serveis (15.1 Caselles)

Definició:

Correspon a l'àrea destinada a la implantació d'activitats econòmiques terciàries i serveis (estació de servei) a les quals el tipus d'ordenació es el d'edificació aïllada.

Condicions d'ordenació:

1. Front mínim i superfície mínima de parcel·la:
 - Superfície mínima : 2.500,00 m²
 - Front mínim : 20 m

2. Ocupació de parcel·la i edificabilitat màxima:

- Ocupació màxima de parcel·la: 50 %
- Edificabilitat màxima: 0,1 m²/m²

3. Alçada màxima i nombre màxim de plantes:

- L'alçada màxima es de 8 m. El nombre màxim de plantes es de planta baixa.

4. Separacions:

- Alineació, la grafiada als plànols d'ordenació.
- Altres límits de parcel·la: 5 m.

5. Densitat d'establiments:

- S'admet fins a un establiment per parcel·la mínima. Els accessos al establiment s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la.

6. Condicions d'ús:

- Usos dominants:
Estació de Servei i serveis tècnics i ambientals, Serveis urbans.

La incorporació d'activitats complementaries no podrà comportar la divisió de la titularitat última dels terrenys del conjunt, que ha de ser única.

- S'admeten també com a usos compatibles, els equipaments previstos en el sistema d'equipaments comunitaris, llevat dels de l'epígraf 5 i 6 del POUM. La titularitat dels quals serà privada.

Condicions d'edificació:

L'edificació d'aquesta àrea s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'ús que està destinat, el paisatge, a les condicions ambientals, a la integració dins del sector en que es localitza, i a les normativa sectorial que regulin la seva construcció.

La parcel·la es indivisible i la seva edificació es realitzarà mitjançant projecte unitari.

Les diverses edificacions seran del tipus aïllat a una alçada no superior a la corresponent a planta baixa i planta pis, per minorar l'impacte acústic la façana a la C-17 tindrà en compte les mesures que determina el pla, amb la construcció de vols de dos metres d'amplada, o altres mesures que ho justifiquin.

El projecte s'acompanyarà d'un Estudi d'Integració Paisatgística que tingui en compte els següents aspectes:

- Les zones verdes suposaran un percentatge elevat de la parcel·la de manera que es concentri l'aprofitament i es compacti l'edificació.
- Es trencarà l'aïllament físic i funcional potenciant la permeabilitat entre l'espai edificat i els espais adjacents teixint una xarxa de relacions complexa i estreta entre les parts.
- S'establiran zones de transició perimetrals, amb la previsió de franges d'espai lliure d'amplitud variable al perímetre de l'espai construït, permetent suavitzar el contacte amb els espais adjacents. Es donarà un tractament adient aquest espai de transició que contribuirà a cohesionar amb l'entorn mitjançant l'establiment de filtres i connexions.
- Es preveurà l'adaptació topogràfica per resoldre els desnivells realitzant mitjançant amargenaments de petites dimensions, que permetin mantenir la morfologia original i s'integrin amb més facilitat al paisatge.
- Per evitar els punts més visibles s'acompanyarà el front de la C-17 amb masses de vegetació autòctona amb plantacions de vegetació similars a les formacions de l'entorn, que facin de filtre visual des de els encontorns.
- L'organització acurada dels volums construïts anirà acompanyada de la interposició de vegetació arbòria com a mecanisme per crear ritmes i per a reduir l'alteració de les vistes.
- S'adoptaran tipologies amb criteris unitaris per donar coherència global al conjunt.
- Es indispensable assegurar l'accessibilitat a totes les persones amb mobilitat reduïda.
- S'evitarà la presència d'elements publicitaris.

Art 22 Zona residencial sanitari (rs Caselles)

Definició:

Aquesta modificació del POUM destina a equipament privat tipus residencial – sanitari els terrenys que en els plànols d'ordenació corresponents s'identifiquen. S'ordenarà com a parc equipat amb predomini del verd, amb un conjunt d'edificacions aïllades entre si i relacionades amb el nucli principal de serveis.

Es determina la titularitat privada.

Dins aquest tipus d'equipament s'admet:

- Residencial – sanitari: son els terrenys destinats a residències socials, residències per gent gran, residències per joves, amb la modalitat de cohabitatge, o hospitalària inclosa la restauració.
El programa funcional podrà incorporar activitats complementaries, enteses com aquelles activitats directament vinculades amb la funció principal, que son necessàries per aportar diversitat funcional i donar un millor servei als seus usuaris.

- Es mantindrà la línia d'horitzó.
- S'utilitzarà el cromatisme per alleugerir la presència de les edificacions.
- S'utilitzarà la vegetació per diversificar la imatge perimetral amb la presència de masses vegetals alternades que donin qualitat al conjunt i alleugereixi la presència de les edificacions.
- Considerar l'arquitectura i el cromatisme de manera integral, cal evitar les superfícies brillants o blanques que produeixen reflexos.
- S'utilitzaran paviments permeables a l'exterior sempre que sigui possible.
- S'han de concebre els espais verds com elements vertebradors.
- S'utilitzaran preferentment tanques homogènies i senzilles, evitant l'ús d'una gran diversitat de materials. Es reduirà la utilització de tanques opaques, emprant la vegetació d'acompanyament en la construcció de les tanques.
- S'incorporaran criteris ambientals, com la recollida de l'aigua pluvial i el seu ús per a reg.
- S'adaptarà la il·luminació a les necessitats en cada espai perquè la seva presència no esdevingui un punt focal, evitant l'excés de protagonisme de les lluminàries.
- La forma i distribució dels cossos de l'edificació hauran de permetre la sistematització de l'espai de l'interior del solar per jardins i patis.
- L'índex d'edificabilitat serà de 0,685 m2/m2 referit a la parcel·la qualificada com a residencial – sanitari.
- Ocupació màxima de la planta baixa 50 per 100.
- La separació de les edificacions respecte els límits de parcel·la serà:
 - A la carretera C-17: 25 m.
 - Al sud i oest: 5 m
 - Al nord: 5 m.

Art. 23 Zona d'edificació aïllada amb volumetria consolidada. (10.2 Caselles)

Definició:

Aquesta zona compren les parcel·les amb edificacions destinades a usos residencials, ordenades segons el tipus d'ordenació aïllada. Aquestes edificacions dins d'aquesta zona no poden ésser objecte d'augment de la volumetria existent.

Condicions d'ordenació:

Les condicions d'ordenació de l'edificació es corresponen amb les de l'edificació existent. Aquestes condicions exhaureixen les condicions de parcel·la, el sostre edificable, l'alçada i

també el nombre màxim d'habitatges permesos, si el seu nombre ultrapassa la proporció d'un habitatge per cada 100 m2 de superfície útil.

Aquestes edificacions podran ésser objecte de enderroc i de reconstrucció respectant les condicions establertes al primer paràgraf i les condicions de separació de l'edificació respecte els espais públics.

Si podran autoritzar els usos de petit comerç i restauració, a més dels existents.

Art. 24 Zona serveis de generació energètica (5.7 Caselles)

Compren les construccions i instal·lacions adscrites als serveis de subministrament d'energia elèctrica, biomassa o district heating, amb la clau 5.7 Sector Caselles. Aquests espais s'adjudicaran a les empreses proveïdores d'aquest servei.

Les estacions transformadores tindran un sostre edificable de 20 m2 i la central del district heating s'adaptarà a les condicions de les instal·lacions amb una superfície màxima edificable de 407,42 m2 st. Es construiran totes amb planta baixa i la seva edificació s'integrarà en l'entorn natural.

Art. 25 Criteris generals sobre les condicions de paisatge i l'estètica

El criteri principal de protecció del paisatge en aquesta zona es el respecte a la topografia i l'assentament dels edificis de tal manera que es minimitzi el seu impacte en el relleu.

Es conservaran i restituïran les parets seques de Sant Quintí i el forn de pa. S'adoptaran les mesures ambientals previstes a l'annex 1 de la normativa del POUM per el desenvolupament del sol urbanitzable delimitat. Es regulen les condicions i tractament de límits i tanques amb el sol no urbanitzable.

També és criteri general la protecció del paisatge, les visuals i la vegetació existent.

Tanques

Les tanques en el límit entre el sol urbanitzable i el no urbanitzable, es realitzaran amb elements vegetals, matolls, estaques, filats o similars. Seran de caràcter diàfans i congruents amb el caràcter rural de l'espai.

No s'admetran tancats opacs de fabrica n'hi els que tinguin característiques pròpies de les tanques urbanes.

S'admet la formació de tancats de paret de pedra de la zona a l'entorn immediat de les edificacions.

Tindran una alçada màxima d'1 metre. Fins a 1,80 m es permeten els tancament diàfans de vegetals vius o transformats.

Relacions entre els cossos edificats nous i els existents a l'entorn.

Els projectes han de demostrar que no afectin substancialment la topografia existent, murs, camps, etc. A tal efecte inclouran plànols de la topografia modificada, seccions referides als nivells del terreny, perspectives etc.

En els edificis situats en les àrees de contacte i ruptura, els marges, etc., així com les visuals dels camins es tindrà una cura especial e no trencar línies de visual conformadores del paisatge.

Volum bàsic dels edificis.

Seràn d'aplicació les normes generals de la zona nucli urbà i no es permetrà formes arbitràries, per exemple els torreons, ni falsament historicistes com els arcs i balustrades.

L'edificació tindrà una composició arquitectònica simple i funcional que proporcioni una sensació d'ordre i faciliti la formació d'una imatge de conjunt harmònica.

S'integraran les necessitats productives en l'edifici principal sempre tendint establir una composició unitària.

S'establirà una relació cromàtica amb l'entorn, requisits per la integració paisatgística que tindrà en compte els materials els colors i les textures dels paraments exteriors. La coberta ha de ser considerada com una façana més.

Es mantindrà la unitat formal de les tanques preferentment homogènies i senzilles.

Es prioritzarà l'ús de la vegetació de manera que pugui arribar a ser l'únic element visible.

CONDICIONS QUE REGULEN LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

Cicle de l'aigua

Art. 26 Infiltració

1. En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats).
2. Les edificacions de parcel·les públiques o privades amb espai verd incorporat, preferiblement hauran de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes

no transitables i, si és el cas, hauran de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries per als usos als que es destinaria l'aigua (regs i rentats).

Art. 27 Sanejament d'aigua

1. Preferiblement cal preveure xarxes de sanejament separatives en les edificacions del sector, encara que la legislació només ho prevegi per a habitatges (Decret 21/2006 d'eficiència i CTE, quan no existeix xarxa de sanejament).
2. Únicament es podran abocar a la xarxa de clavegueram les aigües residuals assimilables a urbanes. Si, com a conseqüència dels processos industrials, es generessin aigües no assimilables a urbanes, la indústria estarà obligada a establir un tractament previ al seu vessament a la xarxa.
3. Les aigües provinents de la recollida de pluvials, sempre que es prevegi el seu aprofitament, tant per a la determinació dels usos d'aquestes aigües com per a la qualitat de les mateixes, s'haurà de donar compliment al *Reial Decret 638/2016 de 9 de desembre pel que es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic*.
4. Per a l'aprofitament de les aigües residuals regenerades provinents de les estacions de depuració, s'haurà de donar compliment al *Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització d'aigües depurades*.

Art. 28 Estalvi d'aigua

- Quan l'edifici prevegi la recollida i emmagatzematge de l'aigua de pluja, la superfície de reg de l'espai verd privat i de l'espai verd de parcel·la pública, estarà limitat per l'aigua pluvial recollida i per la tipologia de vegetació segons la seva ETP (evapotranspiració). La superfície màxima en reg amb una dotació completa (6.500 m³/ha) serà pel total de l'àmbit de la modificació de 33.000 m²
 - La superfície de captació en relació a la superfície de reg de l'espai verd (m² teulada + cobertes no transitables / 1 m² superfície de reg d'espai verd), és de 3:1. Aquesta relació depèn del règim pluviomètric (com major és la precipitació mitjana anual, caldrà menys superfície de captació per regar 1 m² d'espai verd privat).
 - La relació anterior també permetrà concretar la relació del volum necessari d'aigua pluvial per m² de superfície de reg de l'espai verd, podent així dimensionar correctament el dipòsit, que serà de 50l/m² de reg
1. El sistema de reg haurà de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i, si es creu adient, regulat en funció del grau d'humitat (sensors de pluja i/o d'humitat). Caldrà considerar que l'aigua emprada per al sistema de reg en espai verd privat i espai verd de parcel·la pública serà, prioritàriament aigua pluvial

emmagatzemada (provinent de la recollida de teulades i cobertes no transitables) i, en el seu defecte, aigües freàtiques.

2. Per als casos en que s'hagi previst reutilitzar aigües residuals regenerades provinents de les estacions de depuració, aquestes també poden ser incorporades al sistema de reg, complint els requeriments que per aquest ús es determinen al *Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització d'aigües depurades*.
3. Cal donar compliment a l'Exigència Bàsica HS4 de Subministrament d'aigua del Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant CTE), aprovat pel Reial Decret 314/2006, així com a les seves posteriors modificacions. En ella s'indica que els edificis on es prevegi la necessitat d'abastament d'aigua per al consum humà i per al seu ús en relació a la higiene de les persones han d'incorporar mitjans que permetin l'estalvi i el control de l'aigua.
4. En el sentit de complir les prescripcions de l'apartat anterior, les aixetes de lavabos i dutxes situades en espais destinats a ús d'oficina o d'altres exclusius de personal (queden exclosos les àrees de taller o emmagatzematge i les àrees de processos industrials) han de dotar-se de dispositius per a l'estalvi d'aigua, acollint-se així a l'article 3 de paràmetres d'ecoeficiència relatiu a l'aigua del *Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis*.
5. Així mateix, les cisternes dels vàters han de disposar de mecanismes de doble descàrrega o descàrrega interrompible. Als projectes d'edificació, s'ha de valorar la possibilitat i la idoneïtat de recuperació i regeneració d'aigües residuals procedents de dutxes i rentamans per al seu ús en cisternes de WC. Les noves edificacions disposaran d'emmagatzematge d'aigua de pluja per rec i utilització per omplir cisternes, rentadores i piscines.
6. Les aixetes i sanitaris, preferentment disposaran del Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental d'acord amb la *Resolució MAH/1603/2004 de 21 de maig, per la qual s'estableixen els criteris mediambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental als productes i als sistemes que afavoreixen l'estalvi d'aigua*.
7. Les activitats que requereixin elevades necessitats d'abastament d'aigua, hauran de justificar els seus consums a l'hora d'obtenir les autoritzacions d'acord a la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats (PACA). En aquesta justificació, cal determinar l'ús d'aigua pluvial o regenerada apte per als usos que es determinin, segons la normativa aplicable.

Energia

Art. 29 Enllumenat exterior

Les instal·lacions d'enllumenat exterior han de complir, entre altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció.

El planejament derivat definirà mesures específiques quant a la contaminació lluminosa, que com a mínim serà:

- Evitar la il·luminació de les naus industrials per sobre de 7 m. d'alçada, que es defineix com a línia d'il·luminació.
- Evitar rètols lluminosos corporatius en els careners dels edificis, per sobre la línia d'il·luminació.
- Il·luminar els patis industrials des del límit de la parcel·la cap a l'interior, i mai a l'inrevés.

Art. 30 Criteris de sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació

1. En les edificacions que incloguin espais destinats a ús d'oficina o d'altres exclusius de personal (queden exclosos les àrees de taller o emmagatzematge i les àrees de processos industrials), s'ha de donar compliment als requeriments relatiu a l'estalvi energètic establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant CTE), aprovat pel Reial Decret 314/2006, així com a les seves posteriors modificacions. Aquests requeriments d'estalvi energètic es troben al DB HE: Estalvi d'energia, estructurant-se en els següents apartats:

- **Es dissenyaran les noves edificacions inserint a les cobertes captadors d'energia solar fotovoltaica que aprofitin la major part de les superfícies.**

- Exigència bàsica HE 1: **Limitació de demanda energètica**

Els edificis disposaran d'un embolcall de característiques tals que limitin adequadament la demanda energètica necessària per assolir el benestar tèrmic, en funció del clima de la localitat, de l'ús de l'edifici i del règim d'estiu i hivern, així com per les seves característiques d'aïllament i inèrcia, permeabilitat a l'aire i exposició a la radiació solar, etc.

Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'hauran d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE1 del CTE.

- Exigència bàsica HE 2: **Rendiment de les instal·lacions tèrmiques**

Els edificis disposaran de instal·lacions apropiades destinades a proporcionar el benestar tèrmic dels seus ocupants.

Aquesta exigència es desenvolupa pel Reglament vigent de Instal·lacions Tèrmiques dels Edificis (RITE) i la seva aplicació ha de quedar definida al projecte de l'edifici.

- Exigència bàsica HE 3: **Eficiència energètica de les instal·lacions de il·luminació.**

Els edificis disposaran de instal·lacions de il·luminació adequades a les necessitats dels seus usuaris i a la vegada eficaces energèticament, disposant de uns sistema de control que permeti ajustar l'encesa a l'ocupació real de la zona, així com un sistema de regulació que optimitzi l'aprofitament de la llum natural. Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'hauran d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE3 del CTE.

- Exigència bàsica HE 4: **Contribució Solar mínima Aigua Calenta Sanitària (ACS)**

Els edificis amb previsió de demanda d'ACS o de climatització de piscina coberta, una part de les necessitats energètiques es cobrirà amb la incorporació de sistemes de captació, emmagatzemant i utilització d'energia solar de baixa temperatura, adequada a la radiació solar de l'emplaçament i a la demanda d'ACS. Els valors establerts en aquesta HE 3 són mínims, podent-se sempre incrementar, per contribuir així una millora de la sostenibilitat ambiental de la instal·lació. Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'hauran d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE4 del CTE.

- Exigència bàsica HE 5: **Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica**

S'incorporaran sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica, per a edificis d'hipermercats, multi botiga i centres d'oci, naus d'emmagatzematge, edificis administratius, hotels i hostals, hospitals i clíniques i pavellons de recintes firals, quan aquests superin els límits de superfície i ocupació determinats al CTE, reflectits en la taula següent.

Tipo de uso	Límite de aplicación
Hipermercado	5.000 m ² construidos
Multitienda y centros de ocio	3.000 m ² construidos
Nave de almacenamiento	10.000 m ² construidos
Administrativos	4.000 m ² construidos
Hoteles y hostales	100 plazas
Hospitales y clínicas	100 camas
Pabellones de recintos feriales	10.000 m ² construidos

Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'hauran d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE5 del CTE.

2. Els sistemes de ventilació dels aparcaments i garatges de qualsevol tipus d'edificació (d'acord al DB de Salubritat HS3 del CTE), preferentment seran de ventilació natural, evitant així el consum energètic que implica la ventilació mecànica.
3. A més d'aplicar els criteris d'estalvi energètic considerats al CTE, caldrà valorar la millora de la sostenibilitat global de l'edifici, tenint en compte el següent:

- Ús de fonts d'energia renovables per a obtenir la climatització (calefacció i/o refrigeració) i l'aigua calenta sanitària (ACS), millorant les prescripcions d'obligatori compliment del CTE, en el que s'especifica la necessitat de cobrir part de la demanda de l'ACS amb plaques solars tèrmiques.

- Adhesió a xarxes de distribució de calor / fred per districte, per a la climatització i l'ACS.

- Millora de l'aïllament global de l'edifici, respecte les prescripcions establertes al CTE.

- Construcció de façanes ventilades quan aquestes estan orientades cap al SW.

- Enjardinament de la coberta de l'edificació utilitzant la vegetació com a controlador ambiental passiu.

- Construcció de cobertes ventilades.

- Consideració de l'orientació de la façana principal de l'edifici, per a minimitzar les necessitats energètiques de climatització.

- Disseny òptim de les obertures de l'edifici, en dimensió i col·locació, per a minimitzar les necessitats energètiques, tant per a la climatització i com per a la il·luminació.

4. L'obligatorietat d'obtenir el certificat d'eficiència energètica d'un edifici o d'una unitat d'edifici està regulat a la Directiva 2010/31/UE d'eficiència energètica. En dita Directiva també s'indica que el Certificat d'Eficiència Energètica ha d'informar també sobre:

- l'impacte de necessitats de calefacció i refrigeració en relació al total de l'edifici
- del consum d'energia primària de l'edifici
- de les seves emissions de CO2

5. En les edificacions de nova construcció que incloguin espais destinats a ús d'oficina o d'altres exclusius de personal (queden exclosos les àrees que romanguin obertes, àrees de taller o emmagatzematge i les àrees de processos industrials), s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica superior a "D", d'acord al *Real Decret 47/2007, de 19 de gener, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis de nova construcció.*

6. Es dotaran d'espai lliure les cobertes de noves edificacions, minimitzant les ombres, per tal de facilitar la instal·lació de captadors solars (tèrmics i/o fotovoltaics), per així possibilitar la generació d'energia solar fotovoltaica per a derivar-la a la xarxa elèctrica o per possibilitar l'ús d'energia solar tèrmica per cobrir part de la demanda d'ACS.

7. Els captadors solars han d'integrar-se en l'arquitectura i disseny dels edificis i infraestructures (per exemple cobertes inclinades 30-45º, a orientació sud, murs

façana fotovoltaics, elements sortints de façana, etc), en funció de la tipologia urbanística i l'orientació de les parcel·les.

8. En previsió de complir els objectius ambientals i energètics marcats per la *Directiva Europea 2010/31/UE d'eficiència energètica* per a l'any 2020 (reducció d'emissions de CO², reducció de consum d'energia primària, increment de producció d'energia renovable i edificacions amb un consum energètic "quasi nul", per al 2018 si són públiques), es fomentarà la contractació de gestors energètics a nivell de sector o a nivell d'edifici, per a que aquests puguin gestionar tots els sistemes productius (subministrament i generació d'energia, sistemes de climatització i refrigeració, sistemes de producció d'ACS, enllumenat públic, etc.), cercant l'eficiència energètica, la reducció d'emissions de gasos efecte hivernacle i la millora econòmica del preu de recepció dels serveis prestats per als usuaris en relació als sistemes individuals de contractació d'aquests serveis.

Soroll

Art. 31 Objectius de qualitat acústica

Fora dels límits de la parcel·la, s'han de mantenir els objectius de qualitat acústica preexistents, d'acord amb la qualificació del sòl de l'entorn i els usos que s'hi desenvolupen. Aquests objectius de qualitat acústica, segons la legislació vigent (*Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos*) són els que es mostren a la taula següent:

Zona sensibilitat acústica i usos de sòl	Valor límit d'immissió LAr dB(A)		
	Matí (7-21h)	Vespre (21-23h)	Nit (23-7h)
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	57	57	47
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport	65	65	55

Zona sensibilitat acústica i usos de sòl	Valor límit d'immissió LAr dB(A)		
existents			
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

Art. 32 Mesures correctores de l'impacte acústic

1. Sempre que una activitat sigui la causant de l'alteració de la qualitat acústica fora dels límits de la seva parcel·la, haurà de prendre les mesures escaients per minimitzar les seves emissions sonores (aïllament en les edificacions on es desenvolupa l'activitat, apantallaments acústics en l'espai lliure privat de la parcel·la, etc.), amb la finalitat de mantenir els objectius de qualitat acústica establerts per la legislació.
2. En aquest sentit, per obtenir la llicència d'activitats, s'haurà de presentar un estudi d'impacte acústic amb el contingut que estableix l'annex 10 de la *Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica*.

Contaminació atmosfèrica

Art. 33 Emissions atmosfèriques procedents de les activitats del sector

Totes les activitats que generin emissions a l'atmosfera pels processos industrials que desenvolupin, inclouran, per a l'obtenció de l'autorització o llicència de l'activitat, un estudi que ha de recollir, entre d'altres, la previsió del tipus i volum de gasos i partícules en suspensió que es preveu generar amb l'activitat i, també, les mesures correctores que s'apliquen per a minimitzar la seva generació i per complir la legislació vigent en matèria de contaminació atmosfèrica.

Contaminació lluminosa

Art. 34 Regulacions referides a la contaminació lluminosa

En les zones de protecció (E2, E3 i E4) es recomanable l'ús de làmpades de vapor de sodi o del tipus LED ample. En el cas que les exigències funcionals de la instal·lació requereixin l'ús de làmpades diferents, s'ha de tenir en compte la tecnologia disponible en eficiència energètica i les làmpades han d'emetre preferentment radiació de l'espectre visible de longitud d'ona llarga (l'emissió de radiacions en longitud d'ona inferiors a 440 nm ha de ser mínima).

- La zonificació lumínica de l'espai serà E3, tot i considerar la consideració de zones E1, tant l'espai de connector del Fluvià, com en la mesura del possible els espais lliures que complementen la seva funcionalitat. En aquest sentit, s'asseguraran, amb la il·luminació del sector, nivells d'intrusió lluminosa cap a aquests espais propis de zones E1
- Les instal·lacions d'enllumenat exterior han de complir, entre altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció.
- El planejament defineix mesures específiques quant a la contaminació lluminosa, que com a mínim serà:
 - Evitar la il·luminació de les naus industrials per sobre de 7 m. d'alçada, que es defineix com a línia d'il·luminació.
 - Evitar rètols lluminosos corporatius en els careners dels edificis, per sobre la línia d'il·luminació.
 - Il·luminar els patis industrials des del límit de la parcel·la cap a l'interior, i mai a l'inrevés.
 - Evitar la intrusió lluminosa cap a l'Oest, coincidint amb el connector del riu Fluvià, i el connector interior del sector, que té un caràcter estrictament naturalitzat.

Contaminació electromagnètica

Art. 35 Implicacions normatives

Cal respectar els criteris que fixa la legislació referents a la ubicació de les noves infraestructures elèctriques, considerant, els criteris de protecció sanitària de la població indicats.

Materials i residus

Art. 36 Contenidors i altres dispositius per a la recollida de residus

El projecte d'urbanització contemplarà l'espai necessari de sòl públic per a l'emplaçament dels contenidors, o altres dispositius, per a la recollida selectiva de residus, d'acord amb els criteris municipals que s'estableixin al respecte.

Art. 37 Tipus de materials i minimització de residus de construcció

1. Als projectes d'edificació és recomanable que es contempli l'ús de materials reciclats o reutilitzats, principalment els generats dins de la pròpia obra, com ara la runa i àrids procedents d'enderrocs i demolicions (després de la seva classificació, trituració i neteja) o el tot-u provinent de la demolició de paviment existent. Aquest criteri és prioritari en la realització de soleres i paviments. Així mateix, també caldria considerar la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (plàstic, vidre, neumàtic fora d'ús, àrid reciclat, escòries siderúrgiques, etc.), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, pilones, etc.), panells de senyalització, paviments de seguretat, elements delimitadors de parterres, peces de construcció prefabricades (llambordes, blocs, vorades, etc.) etc. Durant la fase d'obra, cal que es sol·liciti el Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental als fabricants o subministradors de material reciclat o productes que en contenen. Aquest distintiu acredita la correcta gestió i ús del material que ha estat reciclat per a emprar-lo en els nous elements.
2. Tots els elements que continguin fusta, han d'acreditar que aquesta prové d'explotacions gestionades assegurant la sostenibilitat de les actuacions per a la regeneració natural dels ecosistemes explotats (Certificat FSC *Forest Stewardship Council* o PEFC *Programme for the Endorsement of Forest Certification*).
3. En l'edificació s'hauran de prioritzar l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.
4. Com a norma general, la selecció d'alternatives de materials i solucions constructives haurà de considerar l'impacte ambiental de la totalitat del seu cicle de vida, tenint en compte el següent:
 - Valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació.
 - Prioritzar els productes locals, fabricats o estrets de l'entorn proper
 - Considerar la possibilitat del seu reciclatge posterior
 - Els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades
 - Potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental i altres acreditacions de gestió sostenible.

5. Els projectes d'edificació han d'incorporar un estudi de gestió dels residus que es preveu generar, d'acord amb el *Reial Decret 105/2008, de 1 de febrer, pel que es regula la producció y gestió dels residus de construcció i demolició*. Aquest estudi, a banda de reflectir la previsió de l, de generació de residus (en tipologia i volum) i de marcar les directrius generals per a la seva correcta gestió (d'acord amb la legislació vigent), ha de reflectir també la valorització, dins i fora de les obres, dels residus generats que siguin susceptibles de ser emprats com a material (com ara àrids provinents del matxuqueix de runa o de residu petri).

Zones verdes i enjardinament

Art. 38 Criteris d'enjardinament de zones verdes i espais lliures urbans

1. Les espècies emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment.
2. Llevat en els casos en que una àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar (veure article següent), s'empraran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor, especialment quan les àrees a enjardinar limitin amb àmbits naturals.
3. D'acord a la Resolució AAR/2999/2007, resta prohibit plantar espècies vegetals susceptibles al foc bacterià als espais públics de les províncies de Girona i Lleida. Aquestes espècies es llisten al *Decret 42/2007, de 20 de febrer, pel que s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià*.

Art. 39 Prevenció d'incendis forestals

1. A les àrees properes a zones boscoses, i especialment als municipis amb alt risc d'incendi, en l'enjardinament de les zones verdes que limitin amb àrees naturals o agrícoles, es recomana emprar plantes de baixa inflamabilitat (relacionades a l'annex 2 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana).
2. Es donarà compliment a les previsions de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions, en especial a garantir una franja de protecció perimetral de 25 m al voltant del sector, lliure de vegetació.

Art. 40 Plagues vegetals

Durant la fase de les obres, cal sol·licitar el passaport fitosanitari per a totes aquelles espècies vegetals que es preveu plantar i que requereixen la seva emissió. El Servei de Sanitat Vegetal del Departament d'Agricultura publica el llistat d'espècies per a les que cal emetre passaport fitosanitari.

Art. 41 Xarxa recollida d'aigües pluvials

La xarxa de recollida d'aigües pluvials haurà de disposar, en els punts previs a l'abocament al medi, de càmeres de retenció o sistemes de decantació dels sòlids i hidrocarburs que hagin pogut ésser arrossegats en la xarxa de vials i les cobertes dels edificis a fi i efecte de prevenir la contaminació. Aquesta mesura s'ha de garantir tant si es tracte de nous punts d'abocament com de l'adaptació dels existents en el polígon els quals es connectarà la xarxa del nou sector,

Art. 42 Paviments

Es dissenyaran paviments permeables en espais públics destinats a aparcaments i zones no edificades.

Art. 43 Enllumenat públic

Es dissenyarà l'enllumenat públic amb criteris de minimitzar el consum d'energia i prevenir la contaminació lluminosa, i es donarà compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

El sistema d'il·luminació que es defineixi en el projecte d'urbanització no afectarà negativament als usuaris de la carretera. Si es produís enlluernament en la via, el promotor executarà les mesures adients per solucionar-ho, dintre els costos finals d'urbanització.

Art. 44 Altres Mesures Preventives i Correctores

1. Geologia i sols

- Caldrà donar compliment a l'Ordre APM/1007/2007, de 10 d'octubre, sobre normes generals de valorització de materials naturals excavats per la seva utilització en operacions de rebliment i obres diferents d'aquelles en que es van generar.
- Destinar els excedents de terres generats durant la construcció, com a material de reblert en la pròpia obra, disminuint les necessitats de zones d'abocador de terres.
- Es garantirà la correcta gestió de les externalitats a través de gestos autoritzats de residus.

2. Hidrologia superficial i subterrània. Descàrrega del drenatge.

- Garantir la suficiència de les instal·lacions de sanejament d'aigües residuals.
- Implantar tractaments específics per les aigües pluvials. La justificació del tractament d'aigües pluvials en xarxes separatives es deriva de que aquestes aigües en cap cas es poden considerar com a "netes", tant pels contaminants que arrosseguen com pels sòlids carretejats (zones de desbast).
- Definir sistemes de descàrrega de les aigües pluvials al riu.

Durant la fase de construcció s'hauran de prendre mesures preventives, quan a la gestió de residus per evitar l'abocament de productes, concentrant les activitats de major impacte, i limitant les activitats en les instal·lacions auxiliars. Es realitzarà un control de les aigües sortints, amb un control del drenatge.

3. Hidrologia. Qualitat de les aigües.

- Les aigües residuals es conduiran a la xarxa general del sector.

4. Vegetació. Revegetació d'espais degradats.

5. Gestió de residus.

La gestió de residus, diferenciant les obres de construcció i l'explotació del sector d'activitat contemplaran:

- Durant les obres
 - Gestionar els residus d'enderrocs, de la construcció i d'excavació que es puguin generar en el desenvolupament de les actuacions d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.
 - En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, així com al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus. Aquests residus es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.
 - En cas que els terrenys objecte de la present modificació puntual esdevinguin deficitaris o excedents en terres, caldrà donar compliment a l'Ordre APM/1007/2017, de 10 d'octubre, sobre normes generals de valorització de materials naturals excavats per a la seva utilització en operacions de rebliment i obres diferents d'aquelles en què es van generar.
- Durant l'explotació

Fomentar la correcta gestió dels residus municipals i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament, d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

6. Energia i canvi climàtic.

- Tenir en consideració les fonts d'energies locals i renovables, especialment solar, per a l'enllumenat. Cobrir la demanda energètica prevista en enllumenat públic utilitzant els elements de mobiliari urbà com a suport d'instal·lacions d'energia tèrmica i elèctrica.
- Donades les característiques del sector, amb indústria de gran superfície i amb pocs gestors, potenciar la generació d'energia solar fotovoltaica que cobreixi al màxim el consum de la pròpia indústria, i fins i tot pugui compensar, durant la seva vida útil, les emissions de la construcció.
- En tot cas, anar més enllà de la generació mínima prevista en el CTE:

Per edificis de nova construcció amb sostre superior a 3.000 m², potencia superior (kW) al 1% de la superfície de l'edifici.

- Potenciar l'ús del vehicle elèctric oferint la estacions de càrrega suficients, abastides, si s'escau amb energia fotovoltaica, en els aparcaments interiors.
- Potenciar modes de transport basats en el transport públic.
- Es preveu la instal·lació District Heating, això es un sistema de subministra d'aigua calenta sanitària i calefacció que es distribuirà per una xarxa de canalització urbana. El pla reserva un espai de servei tècnic per la central tèrmica a partir de biomassa, amb una construcció exclusiva per el seu ús. Un cop generada l'aigua calenta es procedirà a la seva distribució als diferents edificis mitjançant una xarxa de canonades aïllades tèrmicament per estalviar les pèrdues de calor. Aquesta línia de transport de calor consta de dues conduccions, una d'anada i una altre pel retorn

7. Impacte lumínic.

- La zonificació lumínica de l'espai serà E3, tot i considerar la consideració de zones E1, tant l'espai límit amb el sòl no urbanitzable, com en la mesura del possible els espais lliures que complementen la seva funcionalitat. En aquest sentit, s'asseguraran, amb la il·luminació del sector, nivells d'intrusió lluminosa cap a aquests espais propis de zones E1
- Les instal·lacions d'enllumenat exterior han de complir, entre altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció.
- El planejament derivat definirà mesures específiques quant a la contaminació lluminosa, que com a mínim serà:

Evitar la il·luminació de les naus industrials per sobre de 7 m. d'alçada, que es defineix com a línia d'il·luminació.

Evitar rètols lluminosos corporatius en els careners dels edificis, per sobre la línia d'il·luminació.

Il·luminar els patis industrials des del límit de la parcel·la cap a l'interior, i mai a l'inrevés.

8. Atmosfera

- Es valoraran les emissions de GEH, en funció de les demandes energètiques i de l'increment de sostre.

Art. 45 Compliment de la resolució de la OTAAGI20220260

La resolució de la OTAA incideix en les mesures per la reducció de l'impacte ambiental de La Modificació del POUM en el sector de Caselles i el seu Projecte d'urbanització i no valora l'edificabilitat. En tot cas l'Ajuntament sol·licitarà entre els informes sectorials a la OTAA un nou informe després de l'aprovació inicial.

1. El projecte d'urbanització dimensionarà l'estructura de pas sobre el torrent innominat de forma que permeti la permeabilitat i connexió biològica entre l'àmbit de sol no urbanitzable que queda confinat dins del sector i la resta de l'espai obert de l'entorn.
2. Els edificis que s'hagin de construir per a serveis tècnics han d'assolir una tipologia, uns materials i una coloració concordants amb el medi rural en que confronten.
3. Els projectes d'urbanització que desenvolupin el sector hauran d'incorporar un estudi acústic específic on es determinin i s'avaluin les mesures aplicables necessàries per complir els límits d'immissió establerts per la legislació vigent en tots els usos residencials i caldrà obtenir un informe favorable del servei de prevenció i control de la contaminació acústica i lumínica prèviament a l'aprovació definitiva dels projectes.
El present document ja contempla a la seva normativa aquestes mesures pel que fa els edificis residencials afectats per contaminació acústica.
4. L'enllumenat que confronti amb el sol no urbanitzable haurà de complir amb els nivells límit d'immissió previstos a la legislació vigent per a una zona de protecció alta E2.

Pere Solà i Busquets, arquitecte
Setembre de 2024

III. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ, D'ORDENACIÓ I PROJECTE D'OBRES BASIQUES D'URBANITZACIÓ

INFORMACIÓ

- I.1 Situació i Emplaçament
- I.2 Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines
- I.3 Classificació del Sol POUM Vigent
- I.4 Qualificació del Sol Urbanitzable POUM Vigent
- I.5 Estat Actual (edificis, serveis etc...)
- I.6 Topogràfic
- I.7 Límit del Pla relació respecte el nucli urbà

ORDENACIÓ

- o.01 Classificació del sol
- o.02 Estructura de la Propietat
- o.03 Qualificació del sol
- o.04 Distribució de les edificacions, esquema
- o.05 Proposta de l'ordenació de l'edificació
- o.06 Planta Vialitat
- o.07 Seccions transversals
- o.08 Seccions Longitudinals
- o.09 Seccions Longitudinals
- o.10 Ordenació urbanització detall
- o.11 Ordenació urbanització detall
- o.12 Detall de la proposta indicativa diferents tipologies residencials
- o.13 Detall de la proposta indicativa residencial – sanitari
- o.14 Xarxa de clavegueram
- o.15 Xarxa de clavegueram seccions
- o.16 Xarxa de clavegueram seccions
- o.17 Xarxa de clavegueram seccions
- o.18 Xarxa de clavegueram seccions
- o.19 Xarxa de clavegueram seccions
- o.20 Xarxa de clavegueram detalls
- o.21 Xarxa d'aigua potable
- o.22 Xarxa d'aigua potable detalls
- o.23 Xarxa enllumenat públic
- o.24 Xarxa enllumenat públic detalls
- o.25 Xarxa recollida d'aigües pluvials
- o.26 Ordenació
- o.27 Planta paviments
- o.28 Planta paviments
- o.29 Planta jardineria
- o.30 Seccions tipus



Situació sobre ortofoto



Situació sobre cartografia



Emplaçament sobre ortofoto

Llegenda sectors

— Sector Caselles

RIPOLL


Modificació del POUM de Ripoll
al sector de Caselles

SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

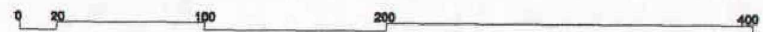
Pere Solà i Busquets, arquitecte.
Plaça Sant Eudald núm. 5 2n.1a .
17500 RIPOLL. Tel. 972 70 13 38

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
Plaça Ajuntament, 1
17500 RIPOLL

DIN A3
E= 1/—
I.1
Desembre 2023



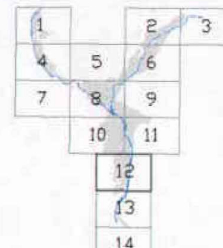
- SÒL URBA**
- SÒL URBA CONSOLIDAT**
 - SÒL URBA NO CONSOLIDAT**
 - PA** Polígon d'Actuació
 - PMU** Pla de Millora Urbana
- Polígons i parcel·les amb d'habitatges de protecció**
- PA** Polígon amb d'habitatges
 - RHP1** Parcel·les amb d'habitatges
- SÒL URBANITZABLE**
- SÒL URBANITZABLE DELIMITAT**
- LIMITS CLASSES DE SÒL**
- Límit sòl urbà
 - Límit sòl urbanitzable



A3 1:4000

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 09 ABR. 2008

La secretària



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

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL URBA I URBANITZABLE
 ÀMBITS DE PA, PMU, PP I RESERVES PER HPP **1.12**

RIPOLL

Modificació del POUM de Ripoll al sector de Caselles

CLASSIFICACIÓ DEL SOL POUM VIGENT

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
 Plaça Sant Eudald núm. 5 2n.1a .
 17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

DIN A3
 E= 1/2.000
I.3 Desembre 2023

USOS DEL SÒL URBANITZABLE

- Sòl residencial unifamiliar
- Sòl residencial plurifamiliar
- Sòl industrial
- Sòl per activitats econòmiques

- Sistemes hídrics
- Espai lliures, zones verdes
- Equipaments

LIMITS CLASSES DE SÒL

- Límit sòl urbà
- Límit sòl urbanitzable



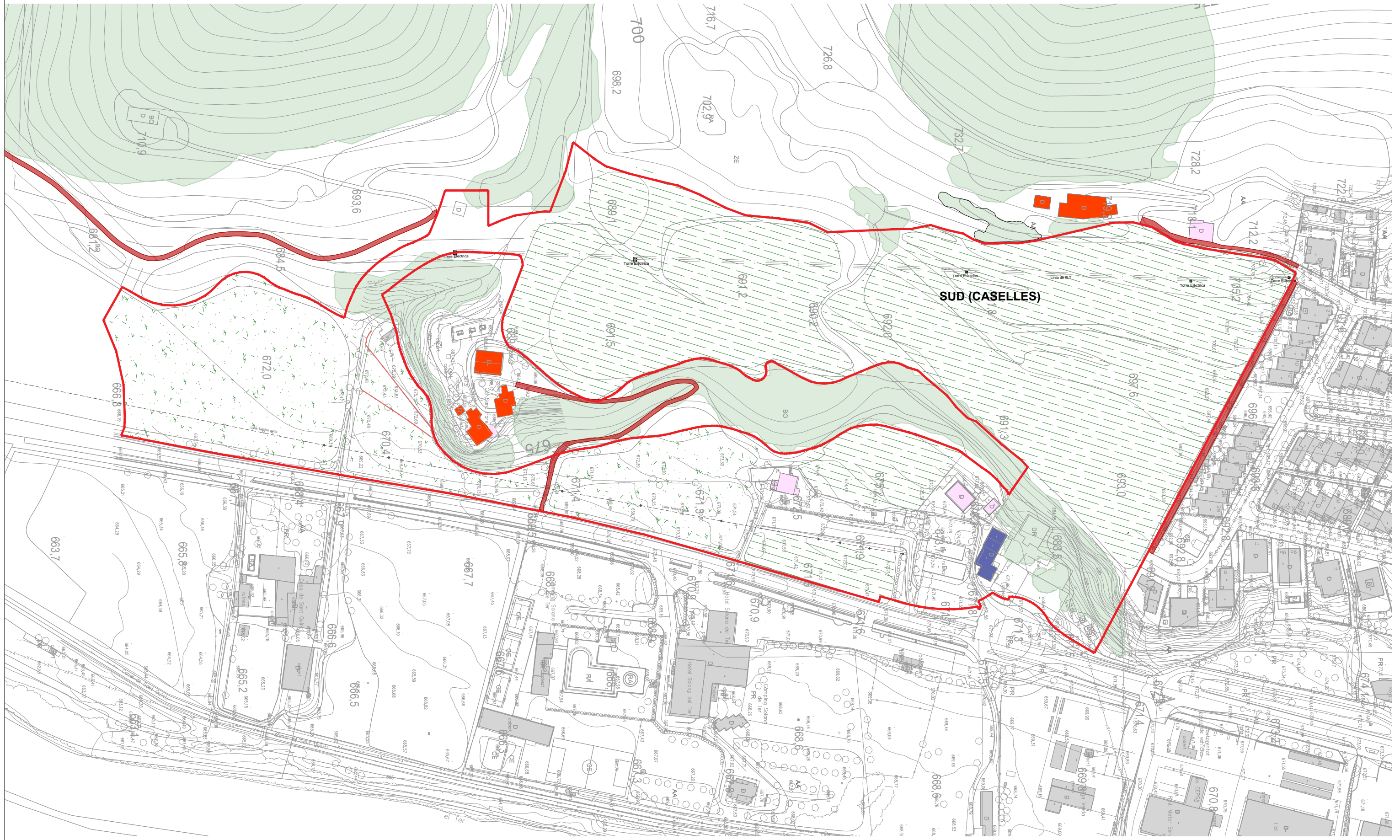
0 20 100 200 400

A3 1:4000 A1 1:2000
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Aprobat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la
 sessió de data **09 ABR. 2008**
 La secretària

1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	
12		
13		
14		

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

QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE 4.12



SUD (CASELLES)

Legenda sectors	
	Sector Caselles
	Edificis d'habitatges Existents
	Estructura Industrial en ruïnes
	Masies incloses al Catàleg de Masies i Cases Rurals
	Massa forestal

	Sòl de conreu
	Sòl de pastura
	Bancals existents
	Camí existent

RIPOLL

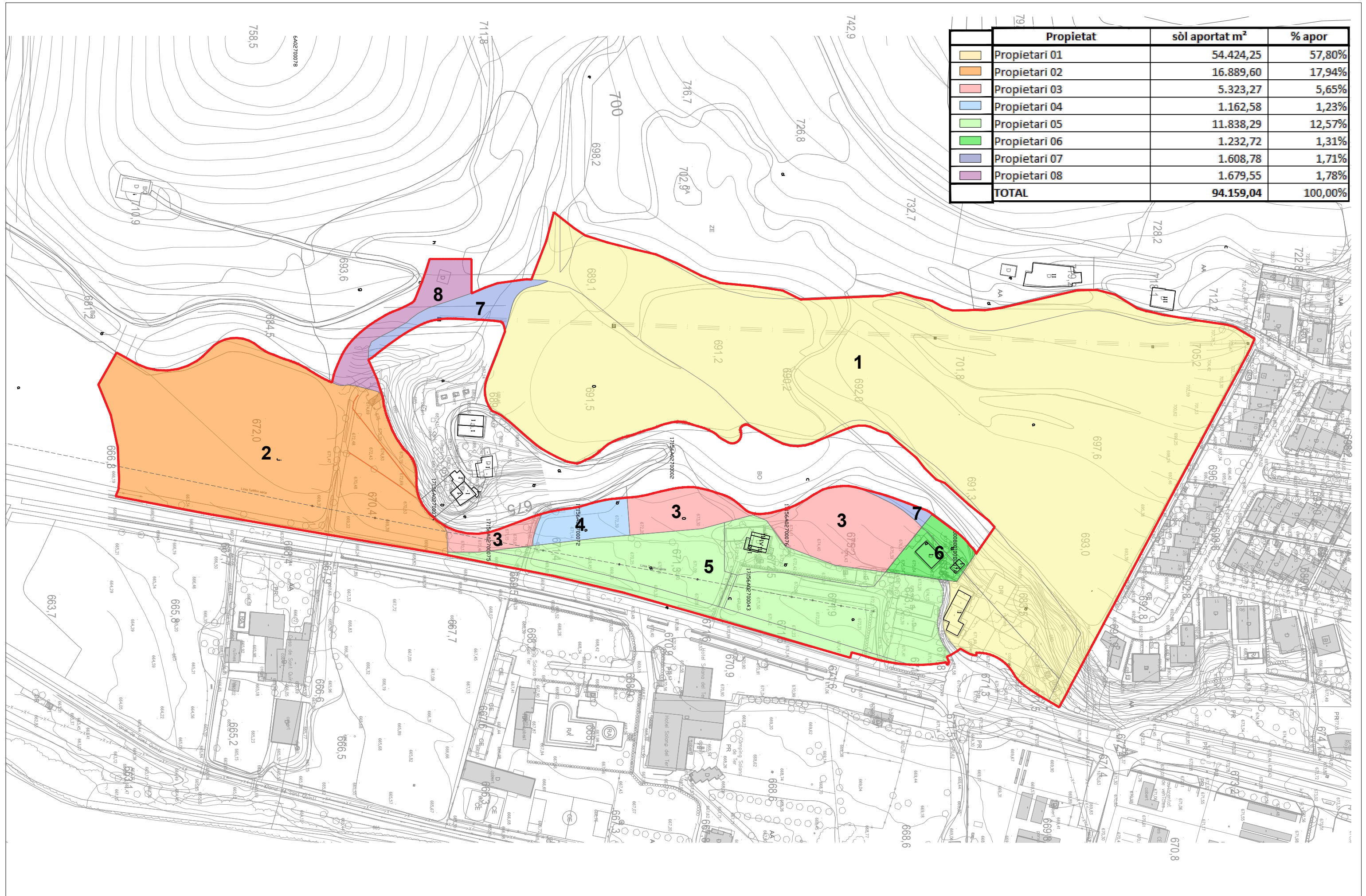
**Modificació del POUm de Ripoll
al sector de Caselles**

ESTAT ACTUAL (edificis, serveis, etc.)

Pere Solà i Busquets, arquitecte.
Plaça Sant Eudald núm. 5 2n.1a .
17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
Plaça Ajuntament, 1
17500 RIPOLL

DIN A3
E= 1/2.000
I.5
Desembre 2023



	Propietat	sòl aportat m ²	% apor
	Propietari 01	54.424,25	57,80%
	Propietari 02	16.889,60	17,94%
	Propietari 03	5.323,27	5,65%
	Propietari 04	1.162,58	1,23%
	Propietari 05	11.838,29	12,57%
	Propietari 06	1.232,72	1,31%
	Propietari 07	1.608,78	1,71%
	Propietari 08	1.679,55	1,78%
	TOTAL	94.159,04	100,00%

Llegenda sectors
 Sector Caselles

RIPOLL
 Modificació del POUm de Ripoll
 al sector de Caselles

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
 Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
 Plaça Sant Eudald n.º 5 2n.1a .
 17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

DIN A3
 E= 1/2.000
I.6
 Desembre 2023



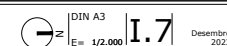
Llegenda sectors

— Sector Caselles

RIPOLL

Modificació del POUM de Ripoll
al sector de Caselles

LIMIT DEL PLA RELACIÓ RESPECTE EL NUCLI URBÀ

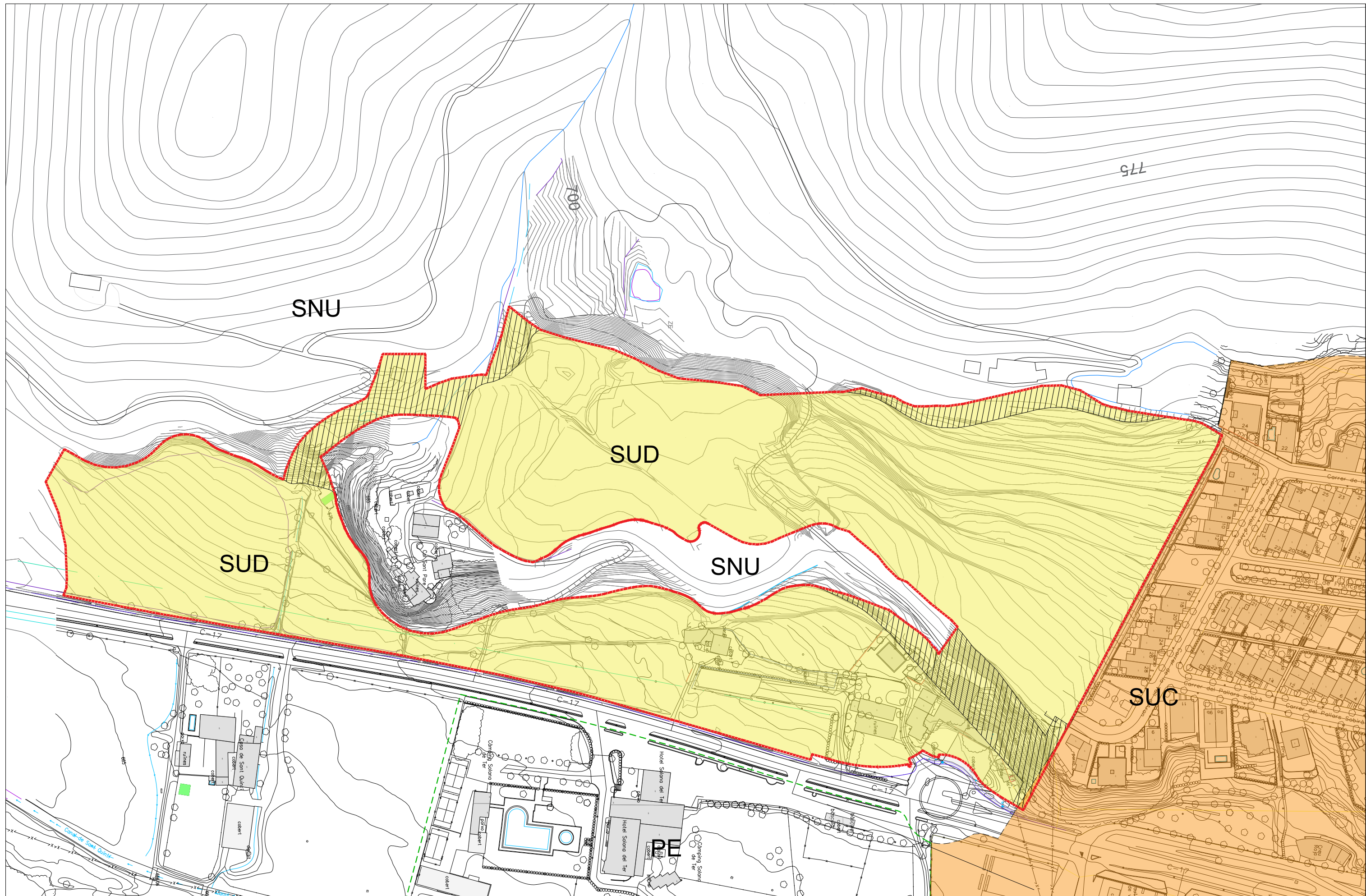


Pere Solà i Busquets, arquitecte.
Plaça Sant Eudald n.ºm. 5 2n.1a .
17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

Promotor:

AJUNTAMENT DE RIPOLL
Plaça Ajuntament, 1
17500 RIPOLL



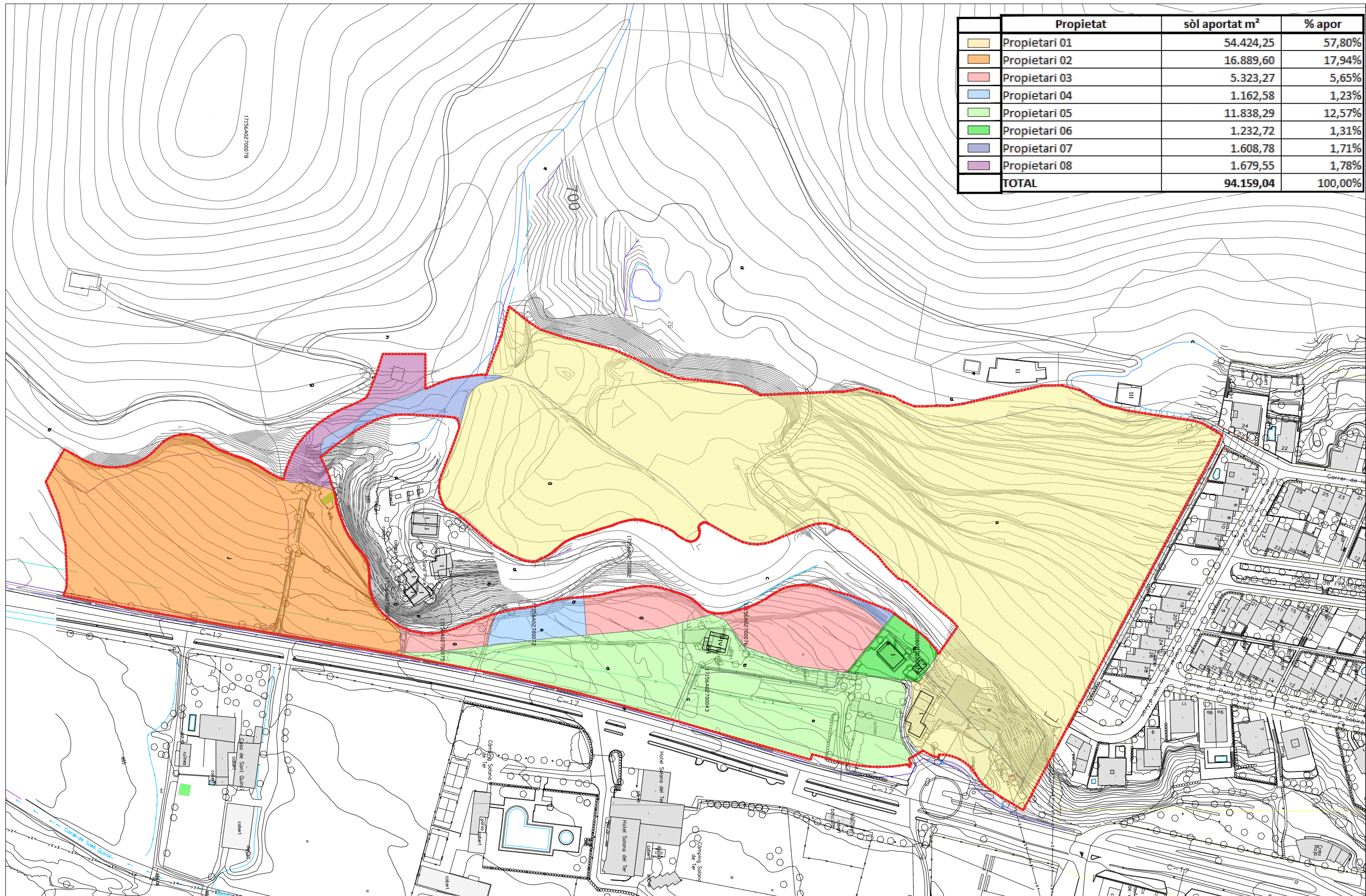


Legenda àmbits		CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	
	Sector Caselles		SNU
	SUD		SNUD
	SUC		SNC
	Sòls que canvien de classificació de SNU a SUD: 8.189,42m²		

RIPOLL

Modificació del POUM de Ripoll
al sector de Caselles

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL		DIN A3	0.01	Desembre 2023
Pere Solà i Busquets, arquitecte.	AJUNTAMENT DE RIPOLL			
Plaça Sant Eudald n.º 5 2n.1a 17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38	17500 RIPOLL			



Legenda àmbits

— Sector Caselles

RIPOLL

Modificació del POUM de Ripoll
al sector de Caselles

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

DIN A3
E= 1/2.000

0.02

Desembre 2023

Pere Solà i Busquets, arquitecte.

Plaça Sant Eudald núm. 5 2n.1a
17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL

17500 RIPOLL



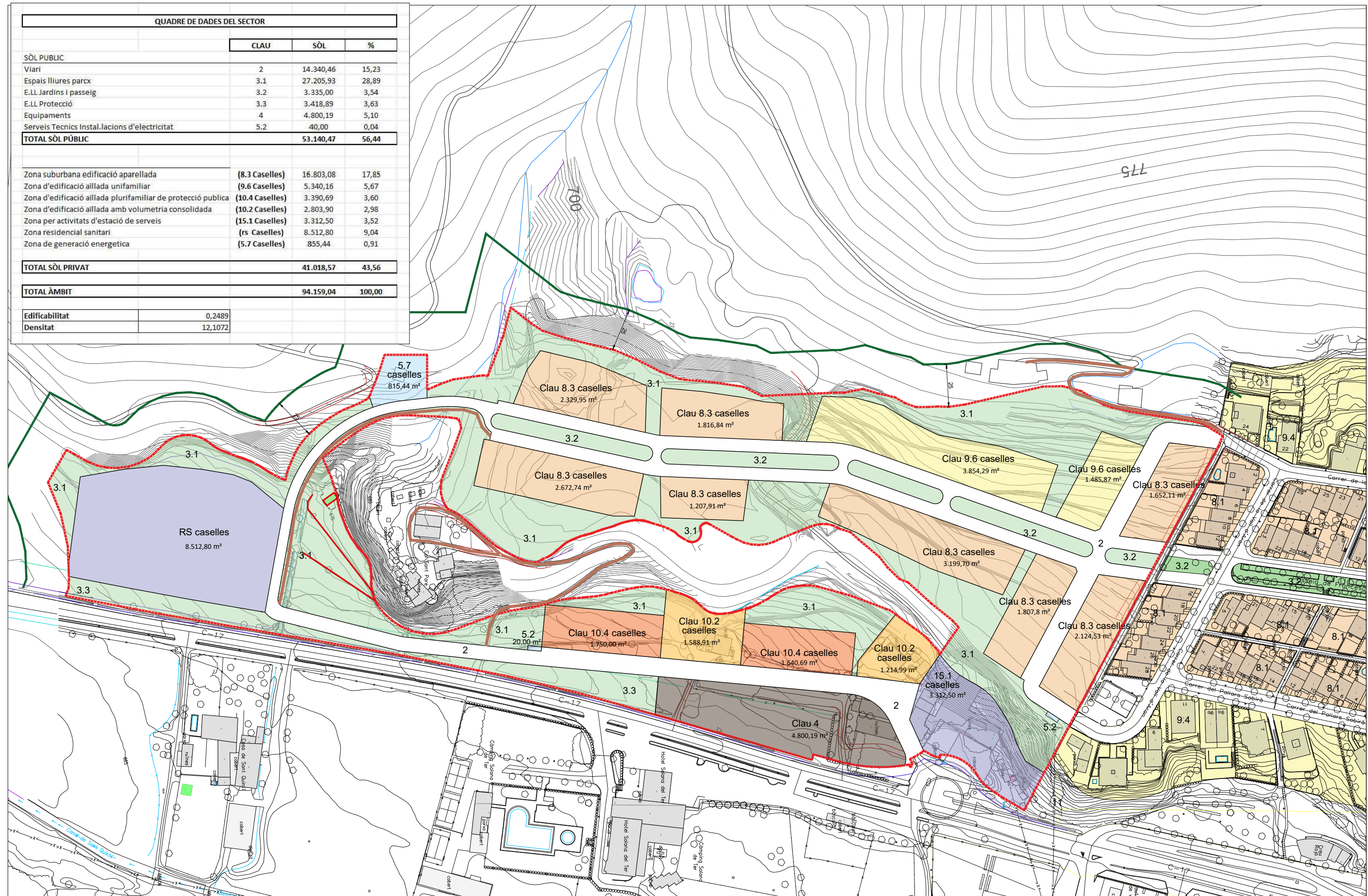
QUADRE DE DADES DEL SECTOR			
	CLAU	SÒL	%
SÒL PÚBLIC			
Vuari	2	14.340,46	15,23
Espais lliures parcx	3.1	27.205,93	28,89
E.LL Jardins i passeig	3.2	3.335,00	3,54
E.LL Protecció	3.3	3.418,89	3,63
Equipaments	4	4.800,19	5,10
Serveis Tècnics Instal.lacions d'electricitat	5.2	40,00	0,04
TOTAL SÒL PÚBLIC		53.140,47	56,44

Zona suburbana edificació aparellada	(8.3 Caselles)	16.803,08	17,85
Zona d'edificació aïllada unifamiliar	(9.6 Caselles)	5.340,16	5,67
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar de protecció pública	(10.4 Caselles)	3.390,69	3,60
Zona d'edificació aïllada amb volumetria consolidada	(10.2 Caselles)	2.803,90	2,98
Zona per activitats d'estació de serveis	(15.1 Caselles)	3.312,50	3,52
Zona residencial sanitari	(rs Caselles)	8.512,80	9,04
Zona de generació energètica	(5.7 Caselles)	855,44	0,91

TOTAL SÒL PRIVAT		41.018,57	43,56
-------------------------	--	------------------	--------------

TOTAL ÀMBIT		94.159,04	100,00
--------------------	--	------------------	---------------

Edificabilitat	0,2489
Densitat	12,1072



Llegenda	
2. Comunicacions	4 Equipaments comunitaris
3.1 Espais lliures-Parcs	5.2 Serveis tècnics
3.2 E.LL.Passeig i places	5.7 Zona generació energètica
3.3 E.LL Protecció de sist.	8.3 Suburbana edif. aparellada
9.6 Edificació aïllada unifamiliar	10.2 Edificació aïllada plurif. consolidada
10.4 Edif. aïllada plurif protecció públ.	15.1 Activ. d'estació de serveis
RS Residencial sanitari	Línia de 25m respecte límit oest, lliure de veg. arb.
Forn de pa a conservar	Murs de pedra seca

RIPOLL

Modificació del POUM de Ripoll
al sector de Caselles

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

DIN A3
E=1/2.000
0.03

Desembre 2023

Pere Solà i Busquets, arquitecte.

Plaça Sant Eudald núm. 5 2n.1a
17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

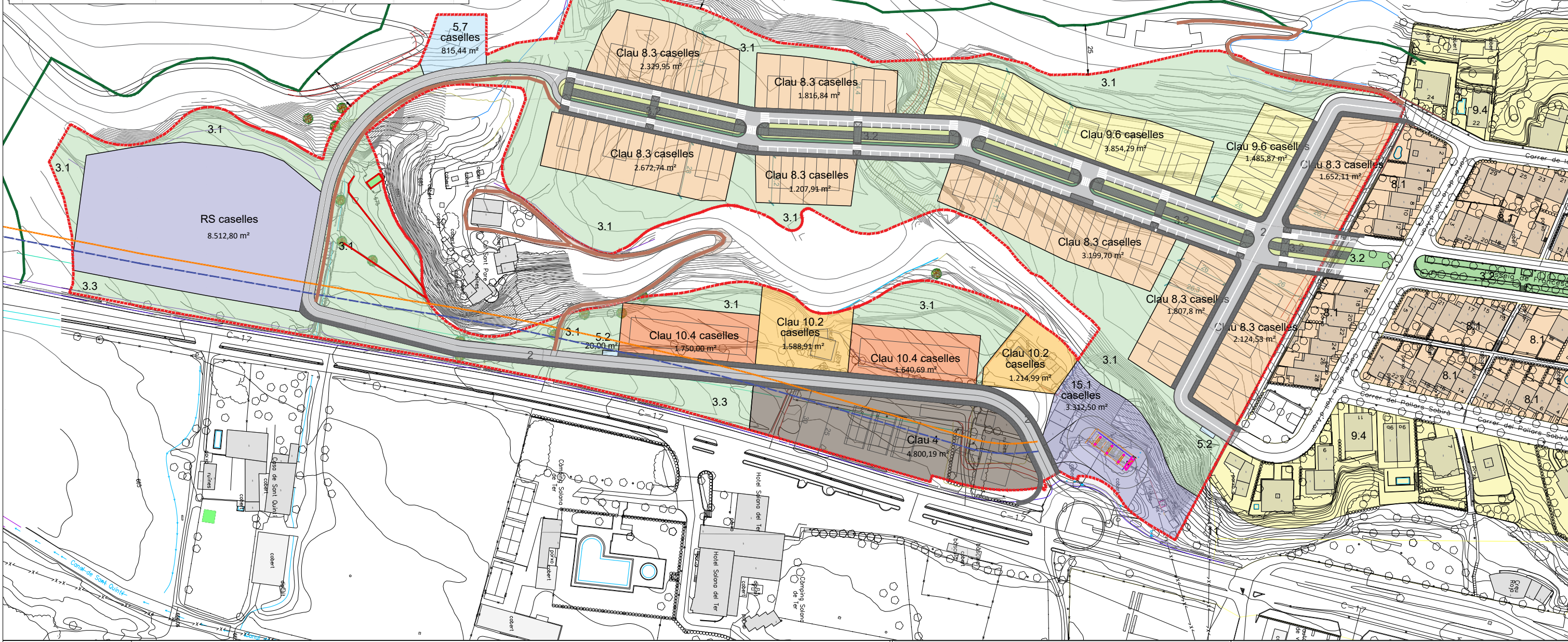
Promotor:

AJUNTAMENT DE RIPOLL

17500 RIPOLL

QUADRE DE DADES DEL SECTOR			
	CLAU	SÒL	%
SÒL PÚBLIC			
Viari	2	14.340,46	15,23
Espais lliures parcx	3.1	27.205,93	28,89
E.LL Jardins i passeig	3.2	3.335,00	3,54
E.LL Protecció	3.3	3.418,89	3,63
Equipaments	4	4.800,19	5,10
Serveis Tecnics Instal.lacions d'electricitat	5.2	40,00	0,04
TOTAL SÒL PÚBLIC		53.140,47	56,44
SÒL PRIVAT			
Zona suburbana edificació aparellada	(8.3 Caselles)	16.803,08	17,85
Zona d'edificació aïllada unifamiliar	(9.6 Caselles)	5.340,16	5,67
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar de protecció pública	(10.4 Caselles)	3.390,69	3,60
Zona d'edificació aïllada amb volumetria consolidada	(10.2 Caselles)	2.803,90	2,98
Zona per activitats d'estació de serveis	(15.1 Caselles)	3.312,50	3,52
Zona residencial sanitari	(rs Caselles)	8.512,80	9,04
Zona de generació energetica	(5.7 Caselles)	855,44	0,91
TOTAL SÒL PRIVAT		41.018,57	43,56
TOTAL ÀMBIT		94.159,04	100,00
Edificabilitat	0,2489		
Densitat	12,1072		

CLAU	Sostre max	% nou habit	Nº Habitats
(8.3 Caselles) Zona suburbana edificació aparellada	8.750,00	54,07	50
(9.6 Caselles) Zona d'edificació aïllada unifamiliar	2.530,00	15,63	11
(10.4 Caselles) Zona d'edificació aïllada plurifamiliar de protecció pública	4.904,00	30,30	51
(10.2 Caselles) Zona d'edificació aïllada amb volumetria consolidada	644,60		2
(15.1 Caselles) Zona per activitats d'estació de serveis	331,25		
(rs Caselles) Zona residencial sanitari	5.828,63		
(5.7 Caselles) Zona de generació energetica	447,72		
TOTAL SOSTRE PRIVAT	23.436,20	100,00	114
	16.184,00		
Densitat	12,1072		
Edificabilitat	0,2489		



Llegenda			
2. Comunicacions	4. Equipaments comunitaris	9.6. Edificació aïllada unifamiliar	RS. Residencial sanitari
3.1. Espais lliures-Parcs	5.2. Serveis tècnics	10.2. Edificació aïllada plurif. consolidada	Línia de 25m respecte límit oest, lliure de veg. arb.
3.2. E.LL.Passeig i places	5.7. Zona generació energética	10.4. Edif. aïllada plurif protecció públ.	Forn de pa a conservar
3.3. E.LL. Protecció de sist.	8.3. Suburbana edif. aparellada	15.1. Activ. d'estació de serveis	Murs de pedra seca

RIPOLL

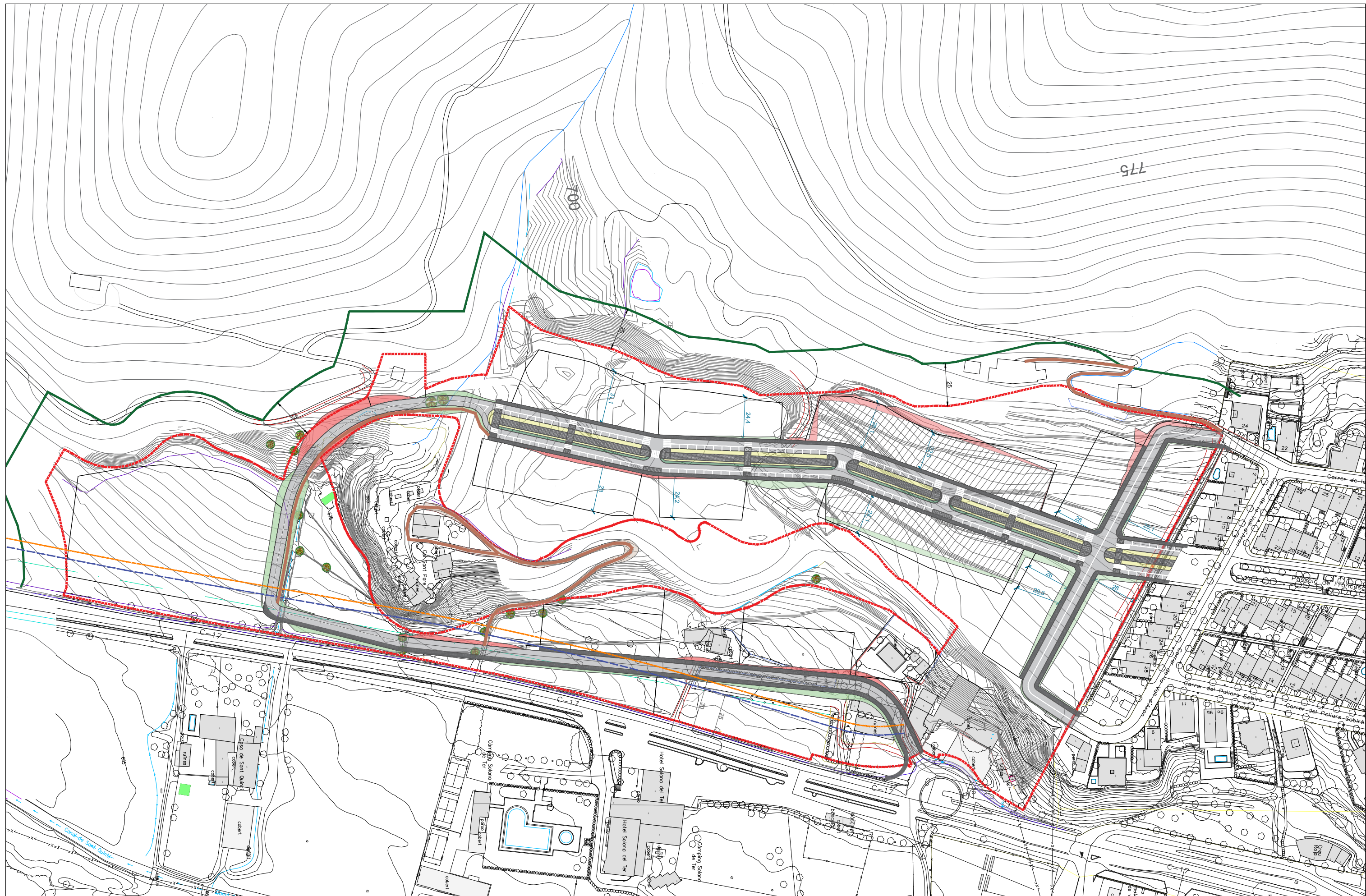
Modificació del POUM de Ripoll al sector de Caselles

Vialitat i esquema de l'edificació

DIN A3
E= 1/2.000
0.04
Desembre 2023

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
17500 RIPOLL

Pere Solà i Busquets, arquitecte.
Plaça Sant Eudald núm. 5 2n.1a.
17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38



Legenda àmbits		Legenda	
---	Sector Caselles		Calçada
			Vorera
			Plantació prat
			Plantació Tapissants i arbustiva
			Esplanació del terreny
			Límit d'edificació carretera C-17
			Límit d'afecció Carretera C-17
			camins
			Línia de 25m respecte límit oest, lliure de veg. arb.

RIPOLL

**Modificació del POUM de Ripoll
al sector de Caselles**

PLANTA VIALITAT I TALUSSOS

Pere Solà i Busquets, arquitecte.

Plaça Sant Eudald núm. 5 2n.1a
17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

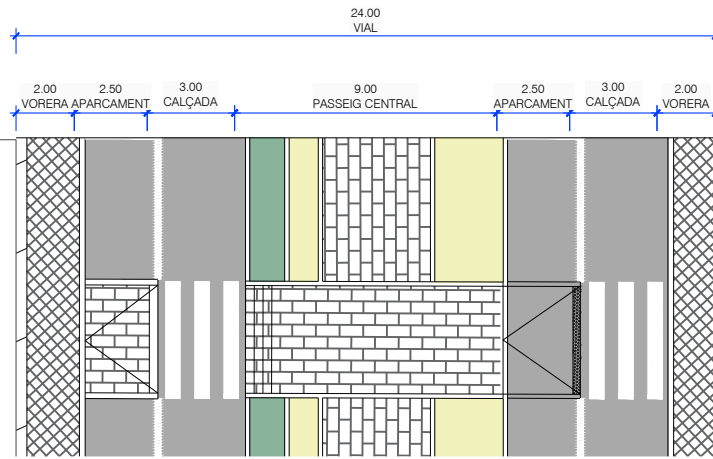
DIN A3
E= 1/2.000

0.05

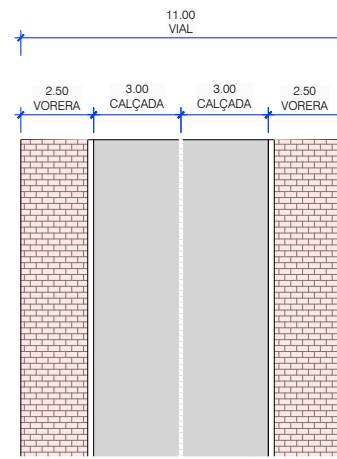
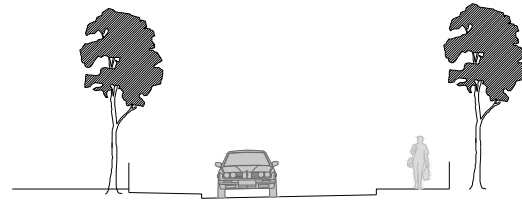
Desembre 2023

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL

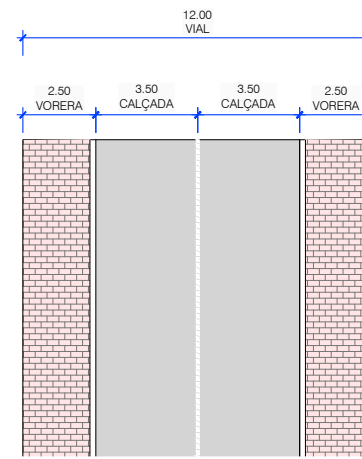
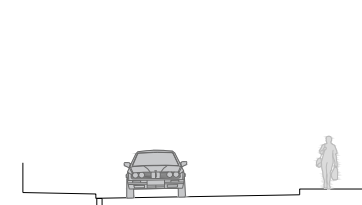
17500 RIPOLL



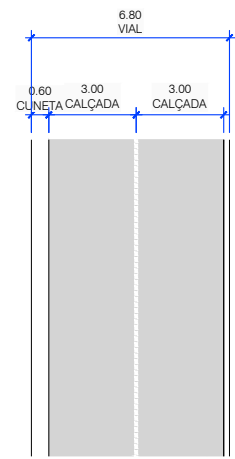
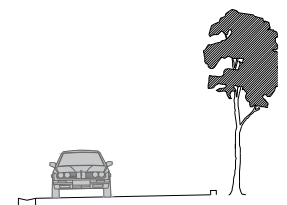
S1 Secció passeig central vials A1 i A2



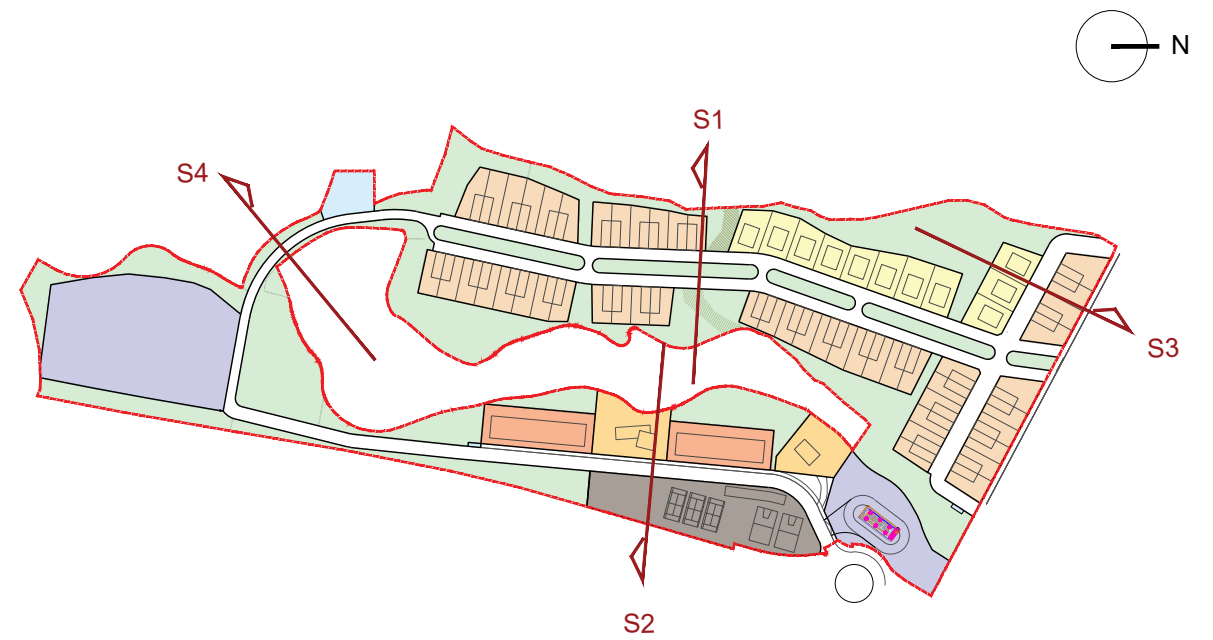
S2 Secció vial B1



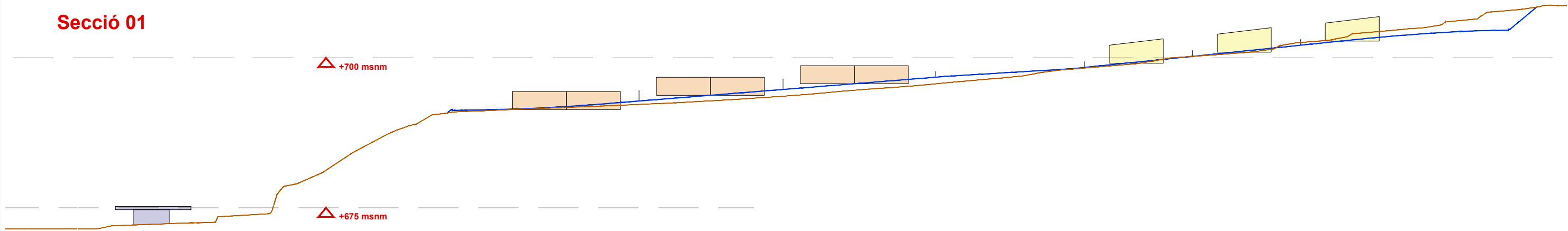
S3 Secció vial A3



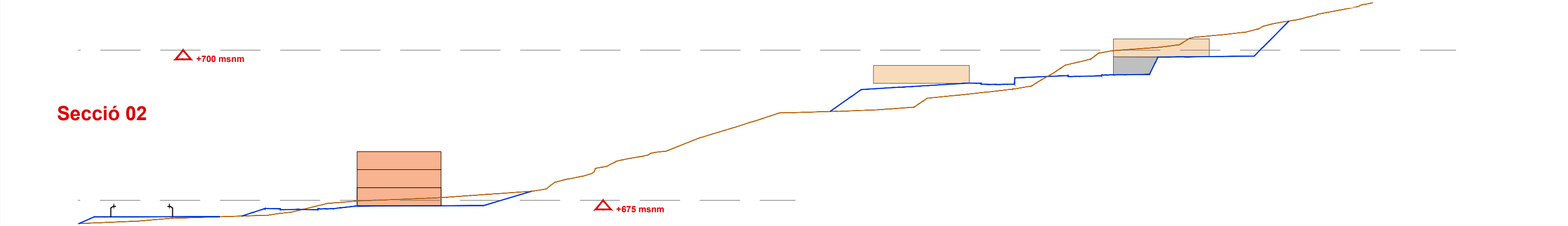
S4 Secció vial de pujada



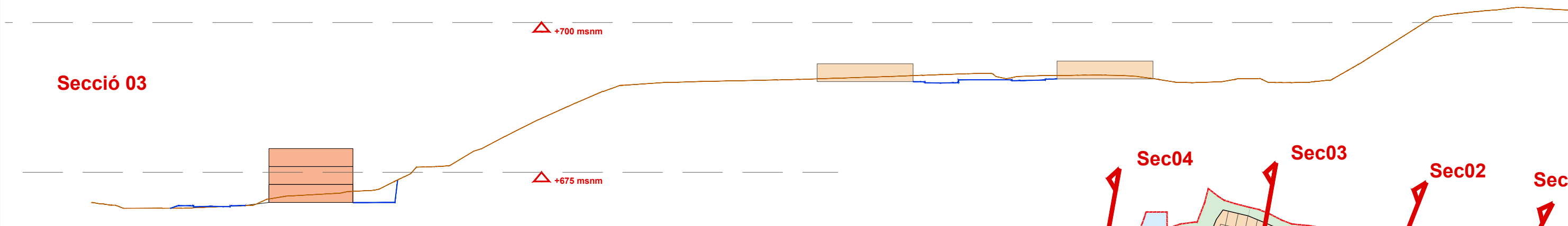
Secció 01



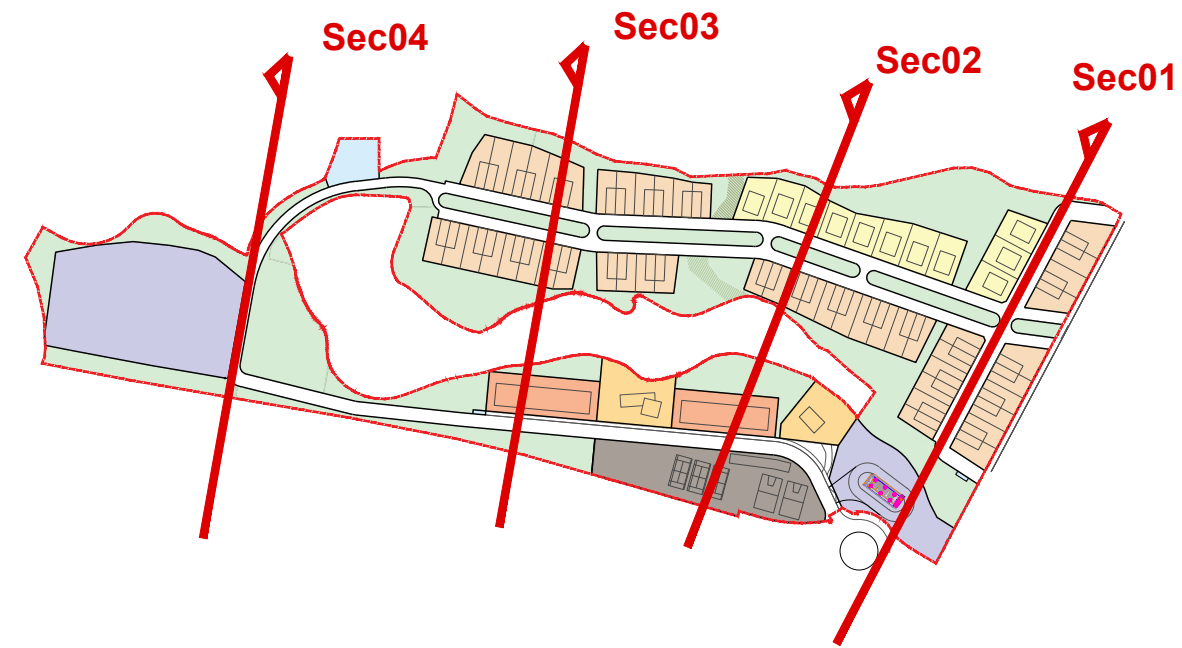
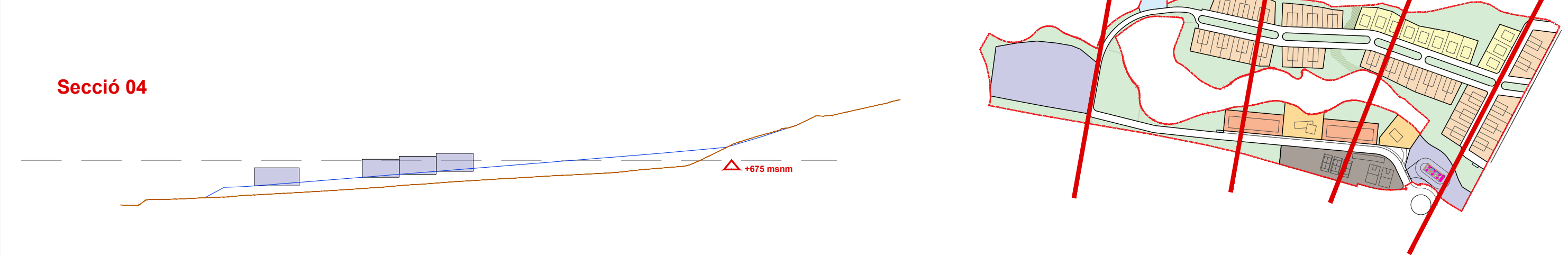
Secció 02



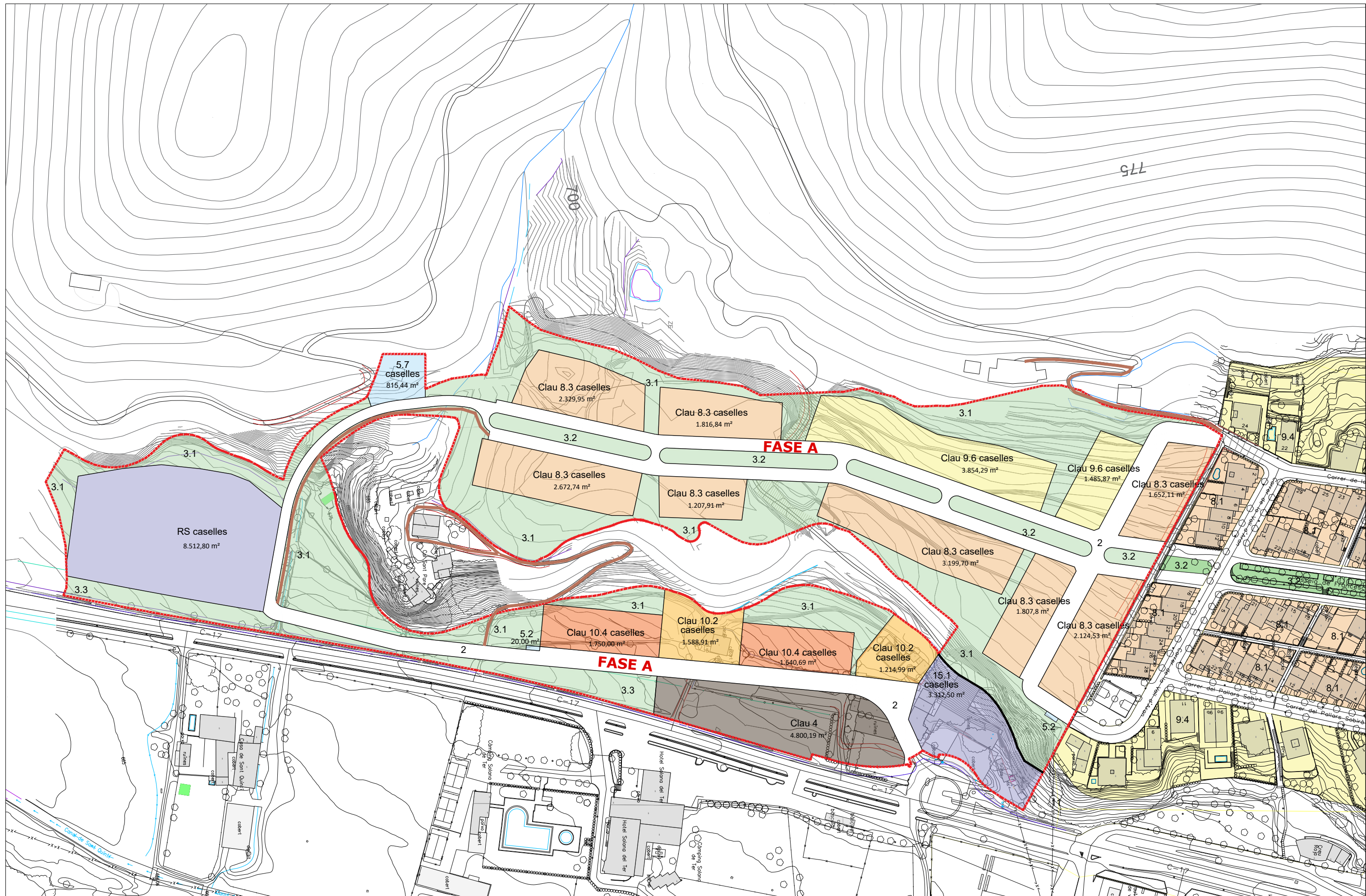
Secció 03



Secció 04



RIPOLL		SECCIONS GENERALS		DIN A3 E= 1/600 0.07 Desembre 2023
Modificació del POUM de Ripoll al sector de Caselles		Promotor: AJUNTAMENT DE RIPOLL Plaça Sant Eudald núm. 5 2n.1a 17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38		 AJUNTAMENT DE RIPOLL 17500 RIPOLL



Legenda àmbits	
—	Sector Caselles

Legenda fases	
—	FASE A

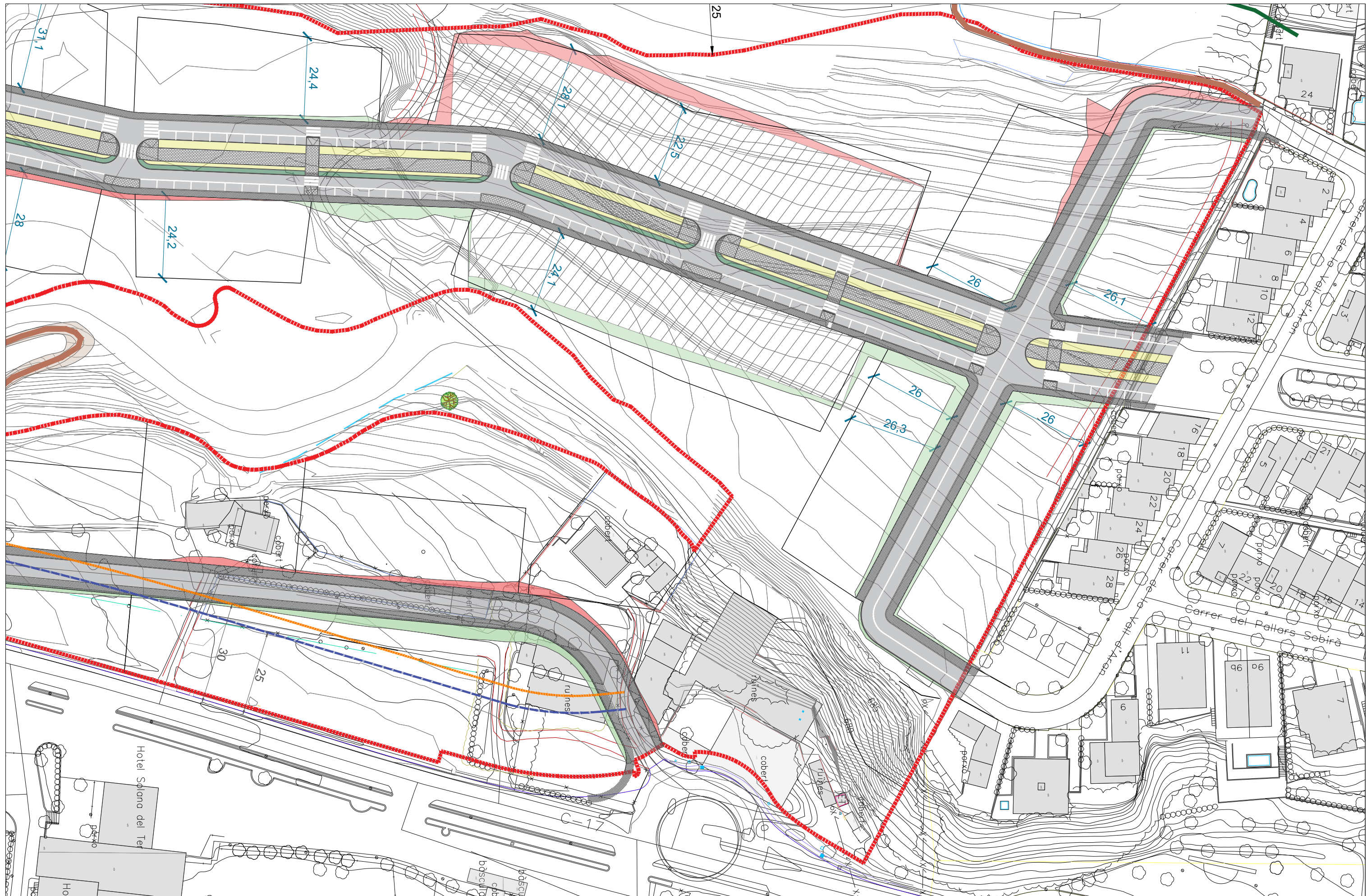
RIPOLL

Modificació del POUM de Ripoll
al sector de Caselles

EXECUCIÓ PER FASES

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
17500 RIPOLL

DIN A3
E= 1/2.000 | **0.08** | Desembre 2023

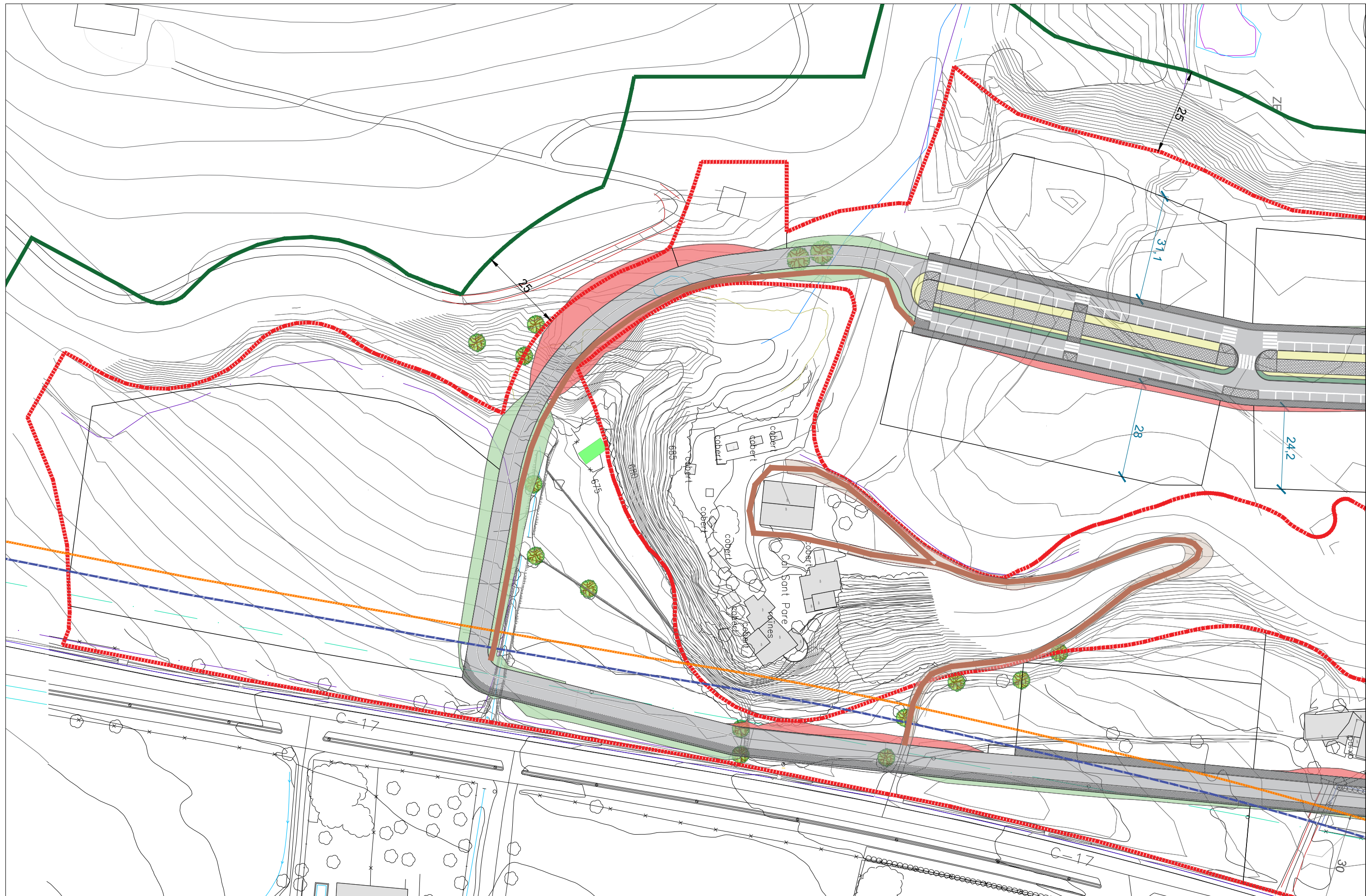


Legenda àmbits		Legenda			
---	Sector Caselles		Calçada		Desmunt
	Vorera		Plantació prat		Plantació Tapissants i arbustiva
	Terraplè		Esplanació del terreny		Límit d'edificació carretera C-17
			Límit d'afecció Carretera C-17		camins
			Línia de 25m respecte límit oest, lliure de veg. arb.		

RIPOLL

Estudi d'obres Bàsiques de la Modificació del POUM de Ripoll, al sector de Caselles.

<p>PLANTA VIALITAT DETALLADA</p> <p>Pere Solà i Busquets, arquitecte.</p> <p>Plaça Sant Eudald n.º 5 2n.1a 17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38</p>	<p style="text-align: right;">DIN A3 E= 1/1.000</p> <p style="text-align: right;">01</p> <p style="text-align: right;">Desembre 2023</p> <p>Promotor: AJUNTAMENT DE RIPOLL Plaça Ajuntament, 1 17500 RIPOLL</p>
---	---



Legenda àmbits		Legenda	
—	Sector Caselles		Calçada
			Desmunt
			Plantació prat
			Plantació Tapissants i arbustiva
			Terraplè
			Esplanació del terreny
			Límit d'edificació carretera C-17
			Límit d'afecció Carretera C-17
			camins
			Línia de 25m respecte límit oest, lliure de veg. arb.

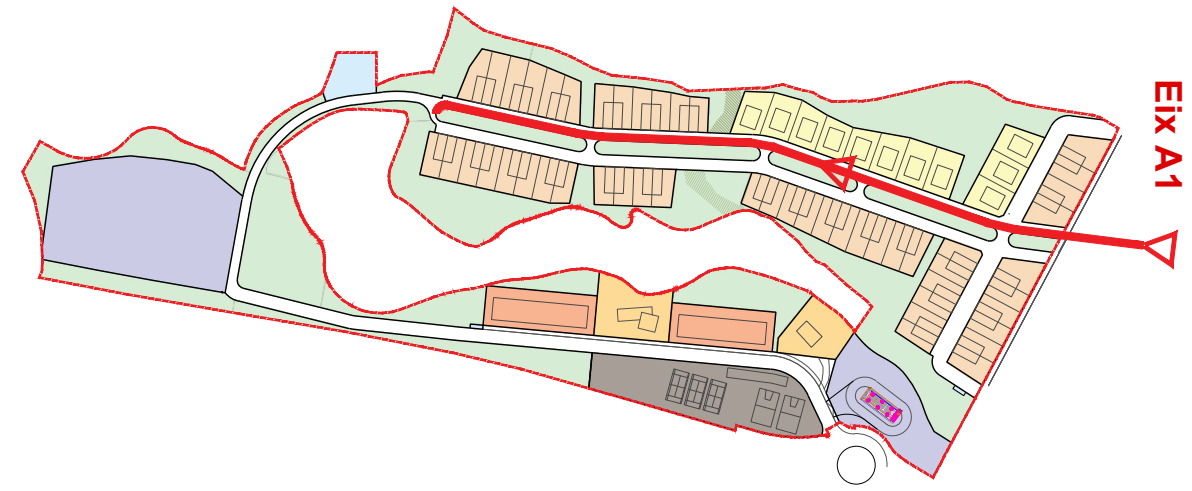
RIPOLL

Estudi d'obres Bàsiques de la Modificació del POUM de Ripoll, al sector de Caselles.

PLANTA VIALITAT DETALLADA

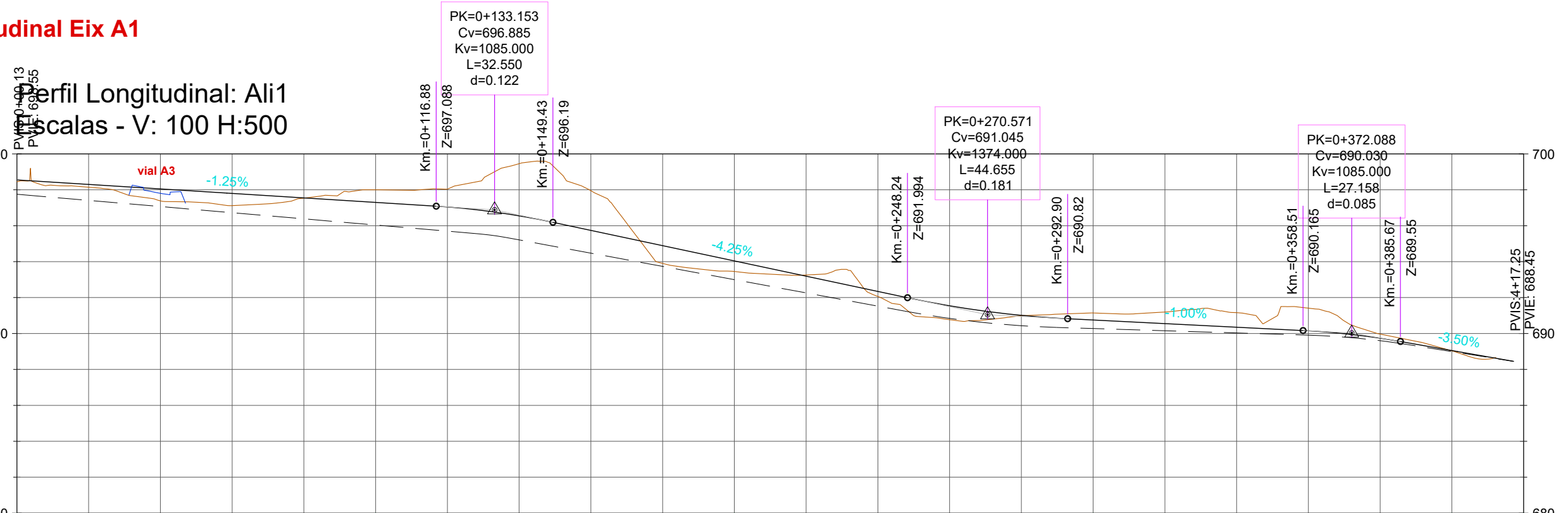
Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
Plaça Sant Eudald núm. 5 2n.1a
17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

DIN A3
E= 1/1.000 **02** Desembre 2023



Eix A1

Perfil longitudinal Eix A1



P.K.	0+000																				0+100																				0+200																				0+300																				0+400																				0+420																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
DISTANCIA-AL ORIGEN	20.00																				40.00																				60.00																				80.00																				100.71																				120.00																				140.00																				160.00																				180.00																				200.75																				220.00																				240.00																				260.00																				280.00																				300.00																				306.99																				320.00																				340.00																				360.00																				380.00																				400.00																				409.28																				420.00																			
COTA-TERRENO	698.46																				698.14																				697.38																				697.12																				697.54																				698.00																				698.04																				699.46																				697.95																				693.90																				693.45																				693.26																				692.06																				690.77																				690.99																				691.14																				691.20																				691.16																				691.41																				689.97																				689.03																				689.28																				688.45																			
COTA - RASANTE	698.30																				698.05																				697.80																				697.55																				697.30																				697.04																				696.55																				695.74																				694.89																				694.04																				693.19																				692.34																				691.54																				691.01																				690.75																				690.55																				690.35																				690.15																				689.74																				689.05																				688.45																																																											
DIAGRAMA DE CURVATURAS	RECTA L=39.25m.																				CURVA R=10,00m. L=2,07m. Δ=11.8362																				RECTA L=156.71m.																				CURVA R=10,00m. L=2,99m. Δ=17.1385																				RECTA L=106.58m.																				CURVA R=20,18m. L=3,51m. Δ=9.9721																				RECTA L=92.81m.																				CURVA R=3,25m. L=5,36m. Δ=94.5226																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															

RIPOLL

PERFILS LONGITUDINALS VIALS

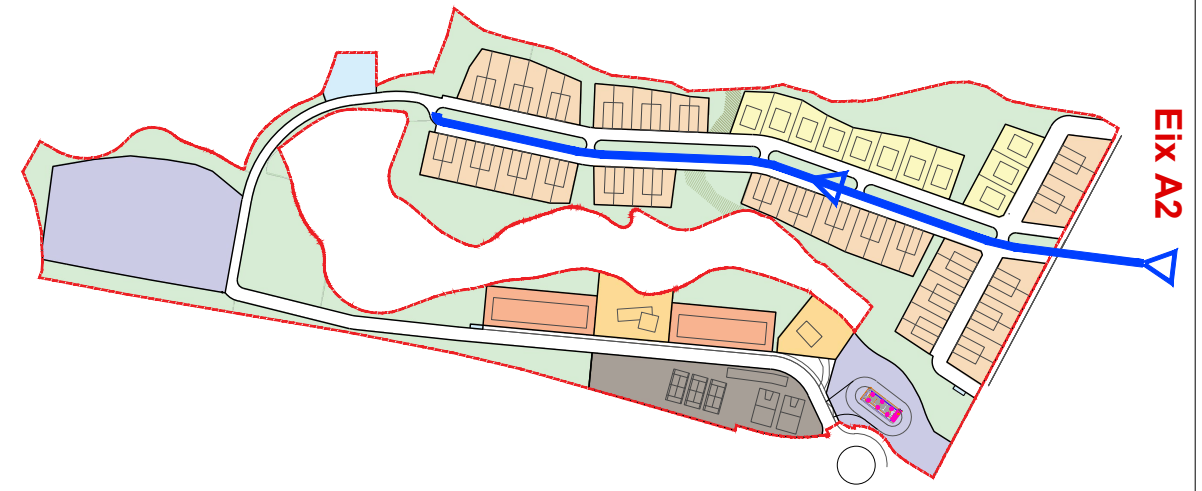
DIN A3
E= 103
Desembre 2023

Estudi d'obres Bàsiques de la Modificació del POUM de Ripoll, al sector de Caselles.

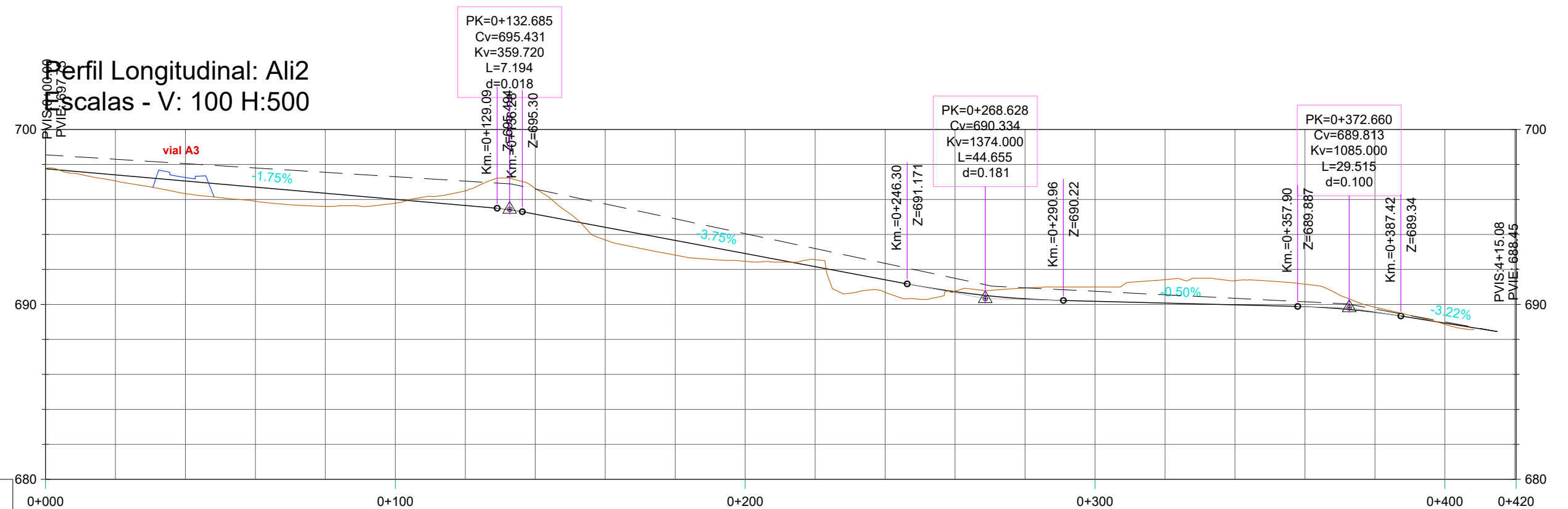
Pere Solà i Busquets, arquitecte.
Plaça Sant Eudald núm. 5 2n.1a
17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
Plaça Ajuntament, 1
17500 RIPOLL

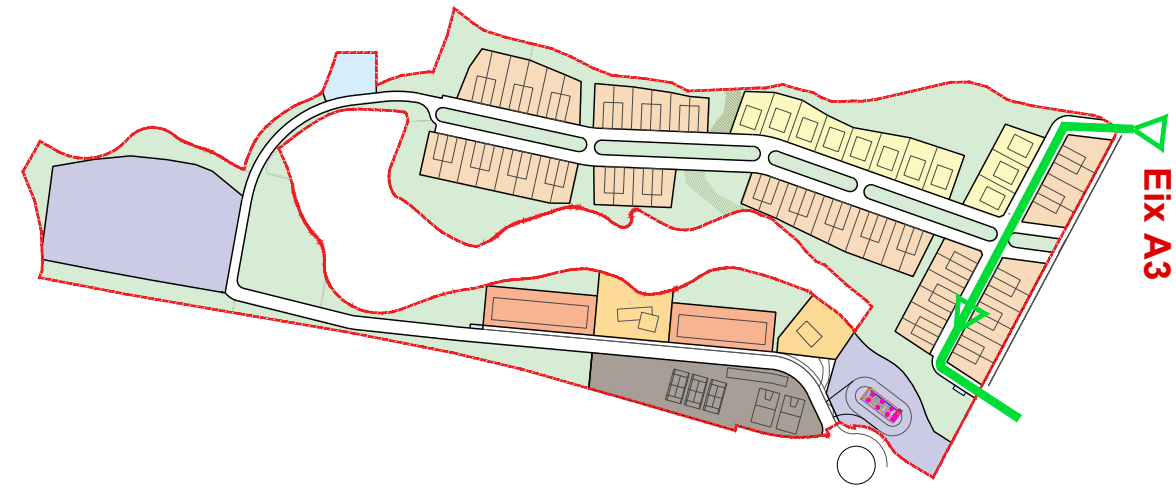




Perfil longitudinal Eix A2

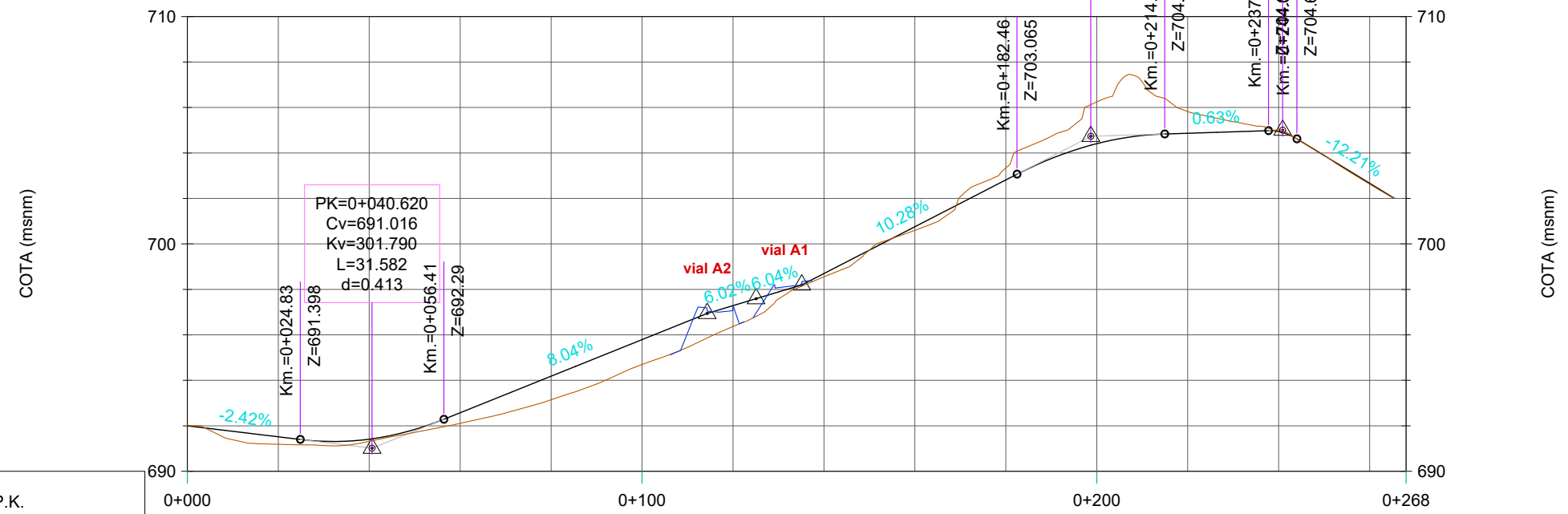


P.K.	0+000	0+100	0+200	0+300	0+400	0+420
DISTANCIA-AL ORIGEN	0	100	200	300	400	420.37
COTA-TERRENO	697.75	695.79	692.47	691.00	689.15	688.86
COTA - RASANTE	697.75	696.00	692.91	690.18	689.87	688.93
DIAGRAMA DE CURVATURAS	RECTA L=36.11m.	CURVA R=19,00m. L=3,93m. Δ=11.8362	RECTA L=155.35m.	CURVA R=10,00m. L=2,92m. Δ=16.7386	RECTA L=105.00m.	CURVA R=32,50m. L=5,66m. Δ=9.9734

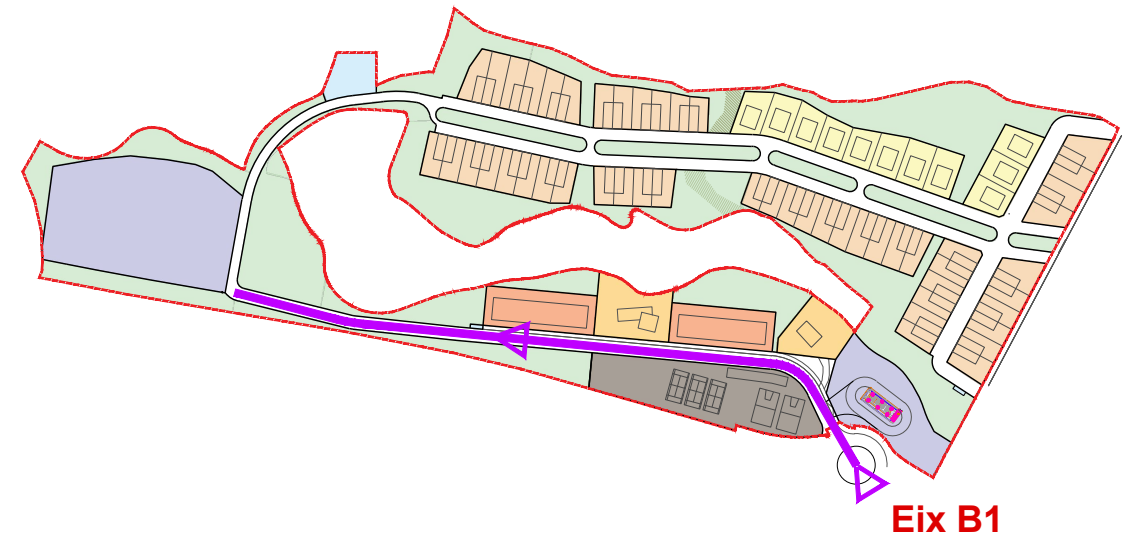


Perfil longitudinal Eix A3

Perfil Longitudinal: Ali A3a
Escala - V: 100 H:500



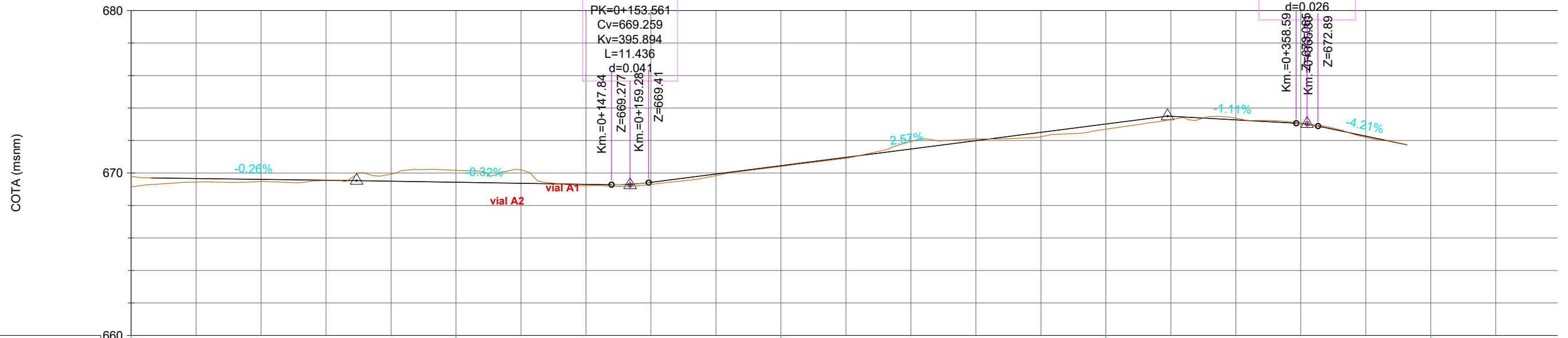
P.K.	0+000	0+100	0+200	0+268
DISTANCIA-AL ORIGEN	0.00	100.00	200.00	268.02
COTA-TERRENO	692.01	693.15	706.25	702.63
COTA - RASANTE	692.00	694.18	704.87	702.67
DIAGRAMA DE CURVATURAS	RECTA L=29.82m.	CURVA R=5,70m. L=10,02m. $\Delta=100.6932$	RECTA L=160.09m.	CURVA R=8,44m. L=10,16m. $\Delta=69.0017$



Eix B1

Perfil longitudinal Eix B1

Perfil Longitudinal: Ali B1
Escala - V: 100 H:500



PK=0+153.561
Cv=669.259
Kv=395.894
L=11.436
d=0.041
Km.=0+147.84
Z=669.277
Km.=0+159.284
Z=669.41

PK=0+361.944
Cv=673.028
Kv=216.600
L=6.716
d=0.026
Km.=0+358.59
Z=673.065
Km.=0+365.88
Z=672.89

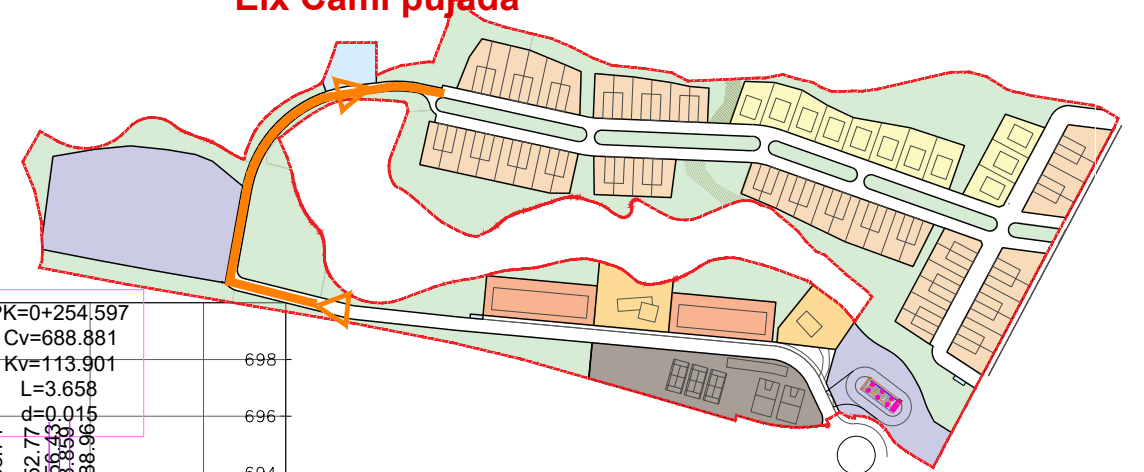
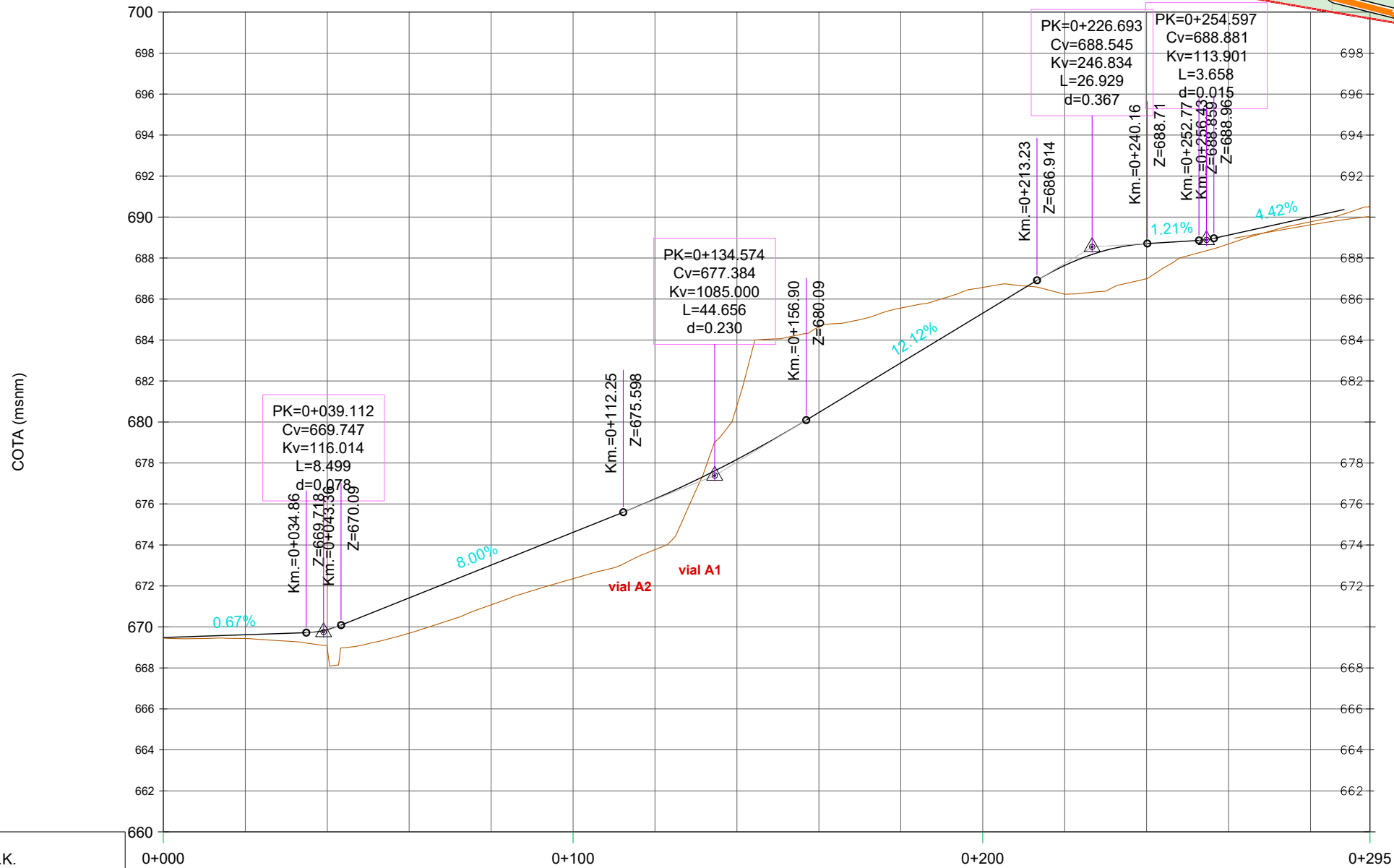
P.K.	0+000	0+100										0+200										0+300										0+400									
DISTANCIA-AL ORIGEN		20.00	40.00	60.00	80.00	100.00	106.42	120.00	140.00	160.00	180.00	200.00	220.00	240.00	260.00	280.00	300.00	322.70	340.00	360.00	380.00	400.00	420.00																		
COTA-TERRENO	669.14	669.44	669.48	669.53	669.94	670.16	670.19	670.19	669.22	669.30	669.84	670.41	670.91	671.94	672.10	672.24	672.70	673.29	673.38	673.08	672.20	672.20	672.20																		
COTA - RASANTE	669.14	669.44	669.48	669.53	669.94	670.16	670.19	670.19	669.22	669.30	669.84	670.41	670.91	671.94	672.10	672.24	672.70	673.29	673.38	673.08	672.20	672.20	672.20																		

DIAGRAMA DE CURVATURAS	RECTA	CURVA	RECTA	RECTA	CURVA1	RECTA
	L=66.55m.	R=46,84m. L=7,13m. Δ=8.7176	L=60.24m.	L=198.47m.	R=34,50m. L=36,13m. Δ=60.0038	L=24.24m.

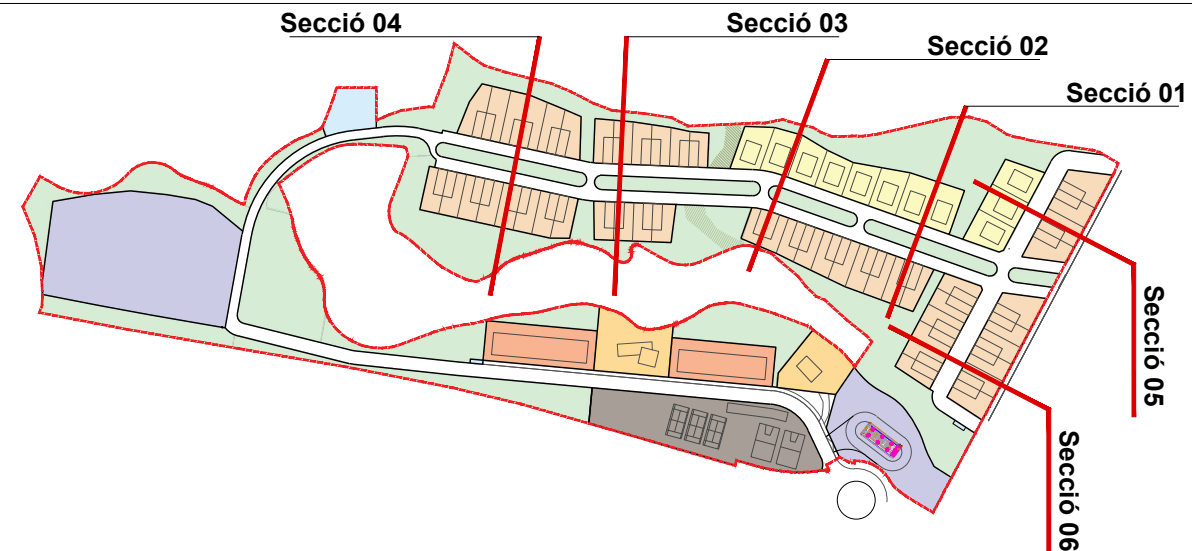
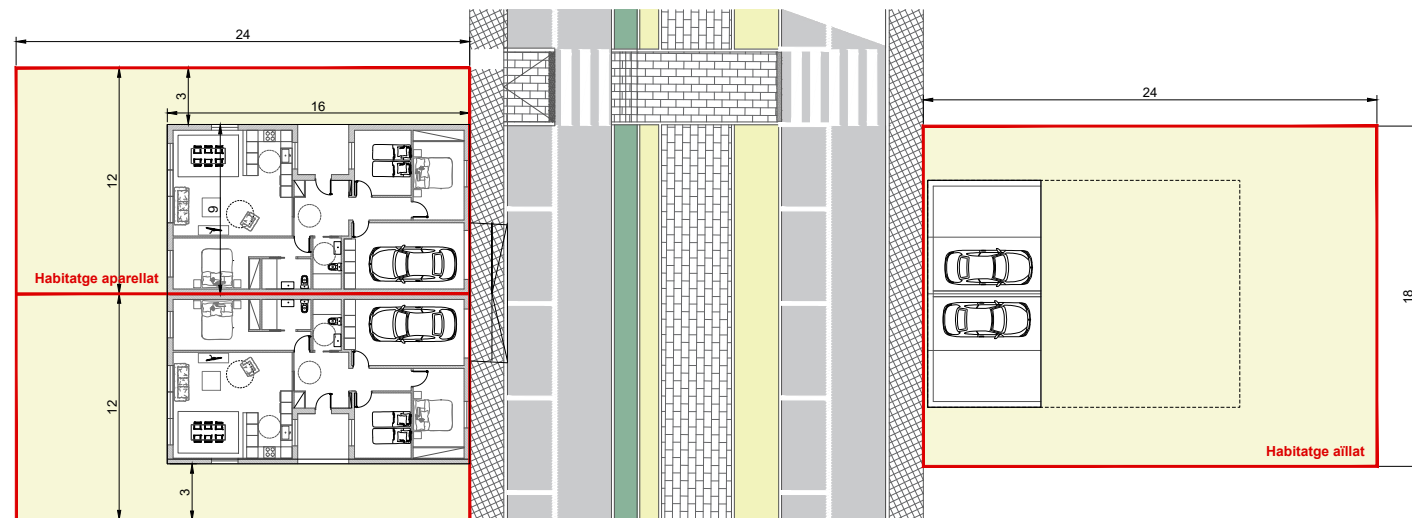
Perfil longitudinal Camí de pujada

Eix Camí pujada

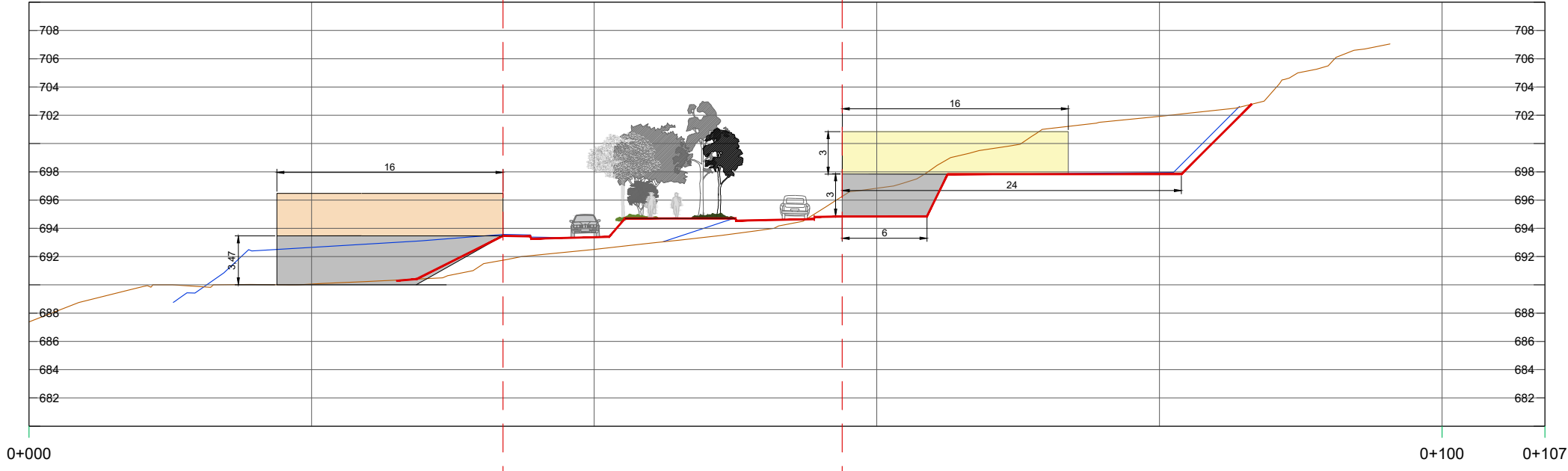
Perfil Longitudinal: Ali camí pujada
Escala - V: 100 H:500



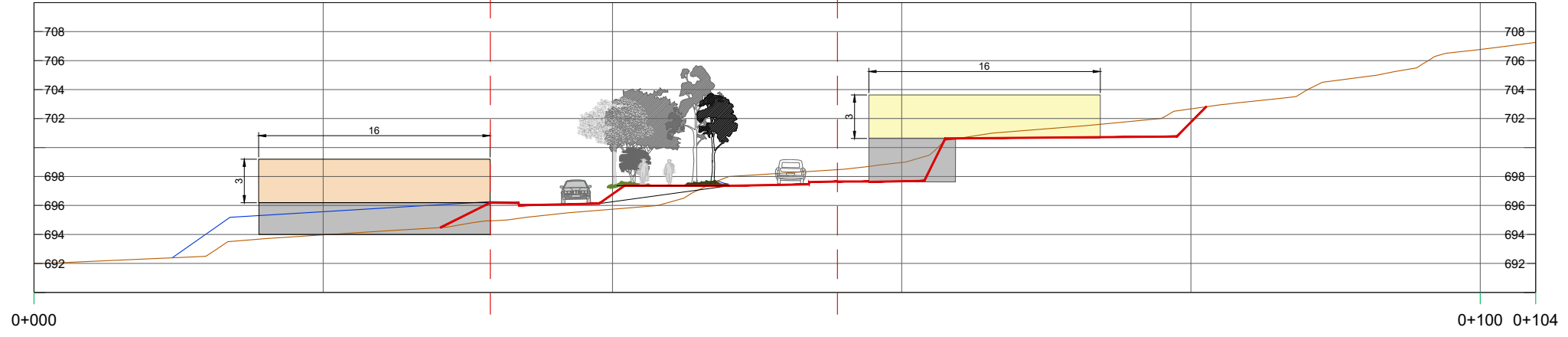
P.K.	0+000	0+100	0+200	0+295
DISTANCIA-AL ORIGEN	0.00	103.97	202.52	294.52
COTA-TERRENO	669.45	672.35	686.57	690.59
COTA - RASANTE	669.48	674.62	685.31	689.00
DIAGRAMA DE CURVATURAS	RECTA L=41.99m.	CURVA R=8,00m. L=12,03m. Δ=86.1709	RECTA L=49.95m.	CURVA R=77,00m. L=98,55m. Δ=73.3295

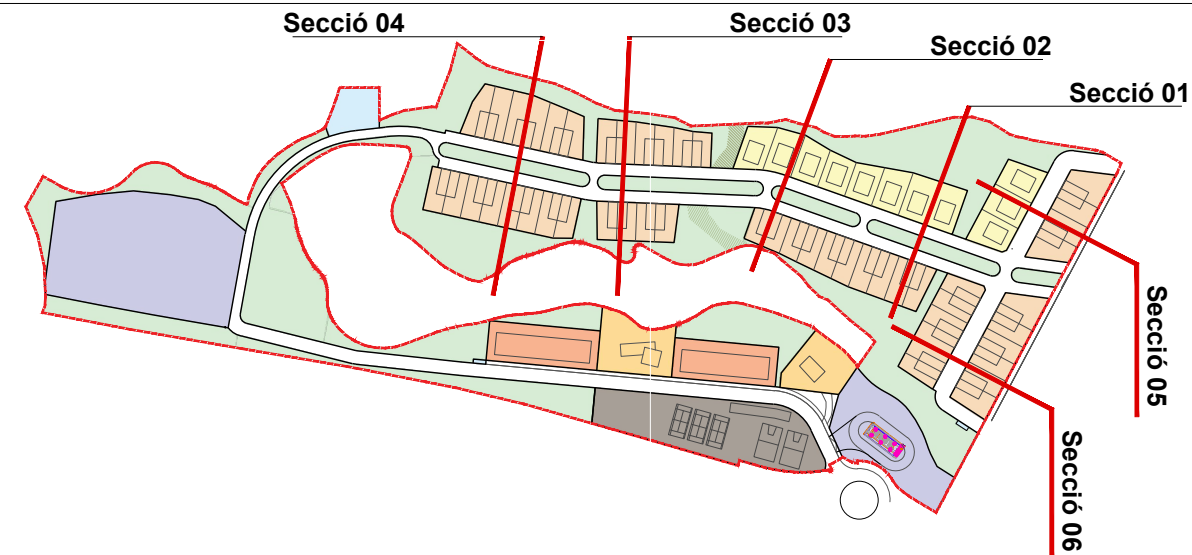
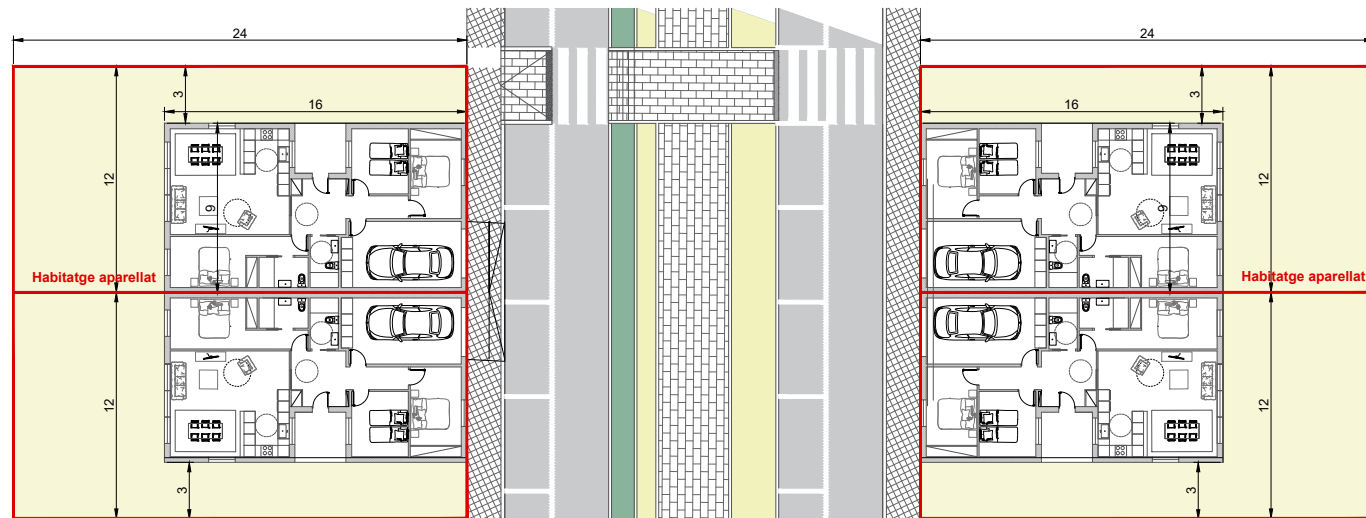


Secció 01

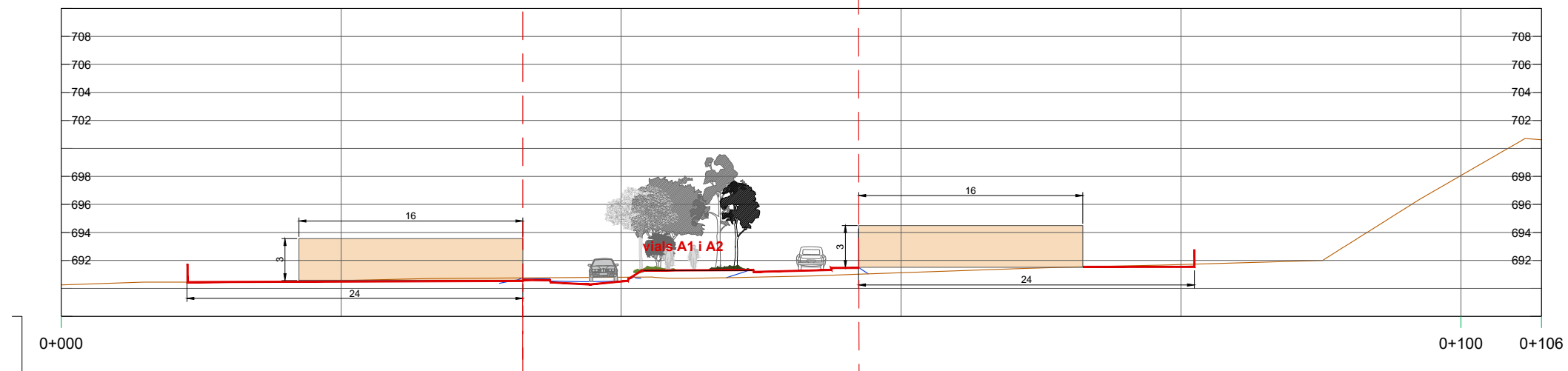


Secció 02

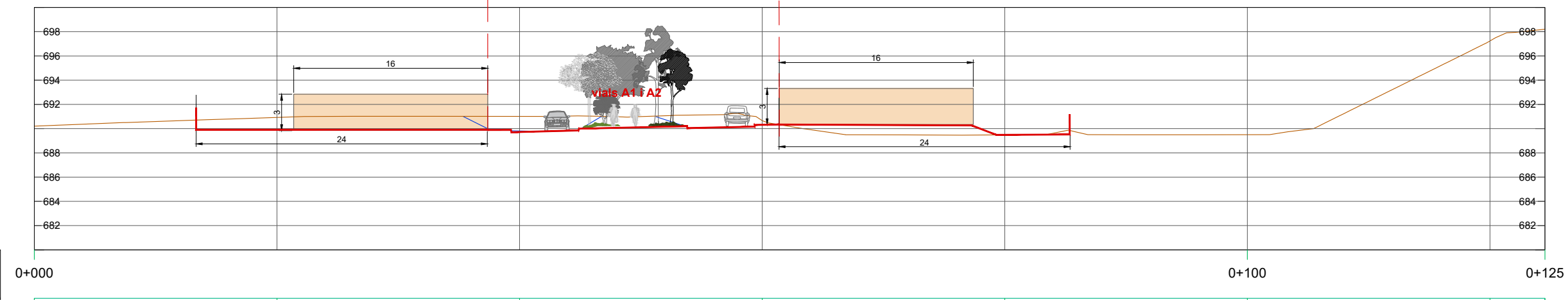




Secció 03



Secció 04



RIPOLL

Estudi d'obres Bàsiques de la Modificació del POUM de Ripoll, al sector de Caselles.

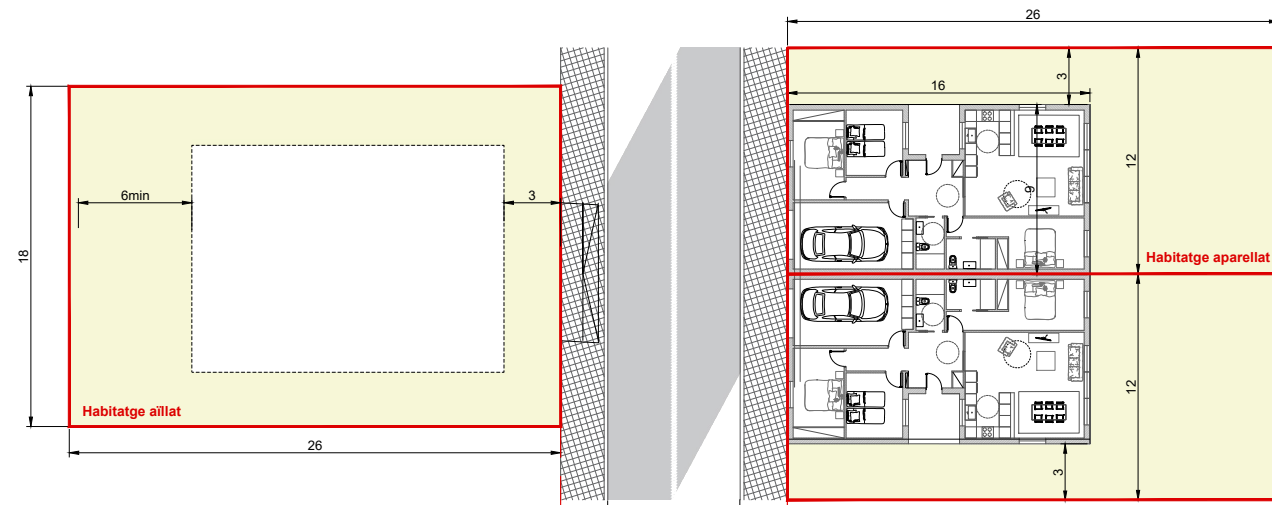
SECCIONS I ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
Plaça Sant Eudald n.º 5 2n.1a
17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

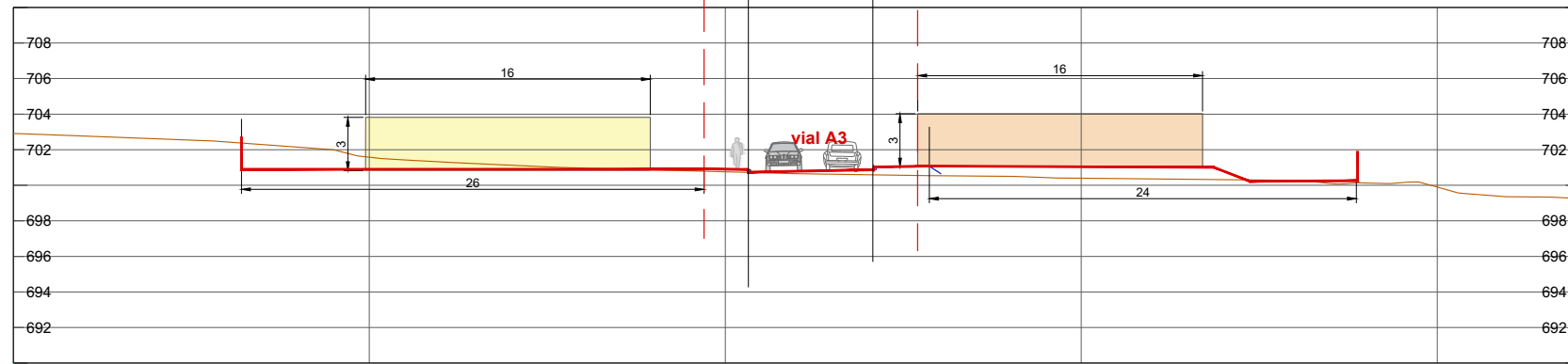
Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
Plaça Ajuntament, 1
17500 RIPOLL

DIN A3
E= 1/400
09
Desembre 2022



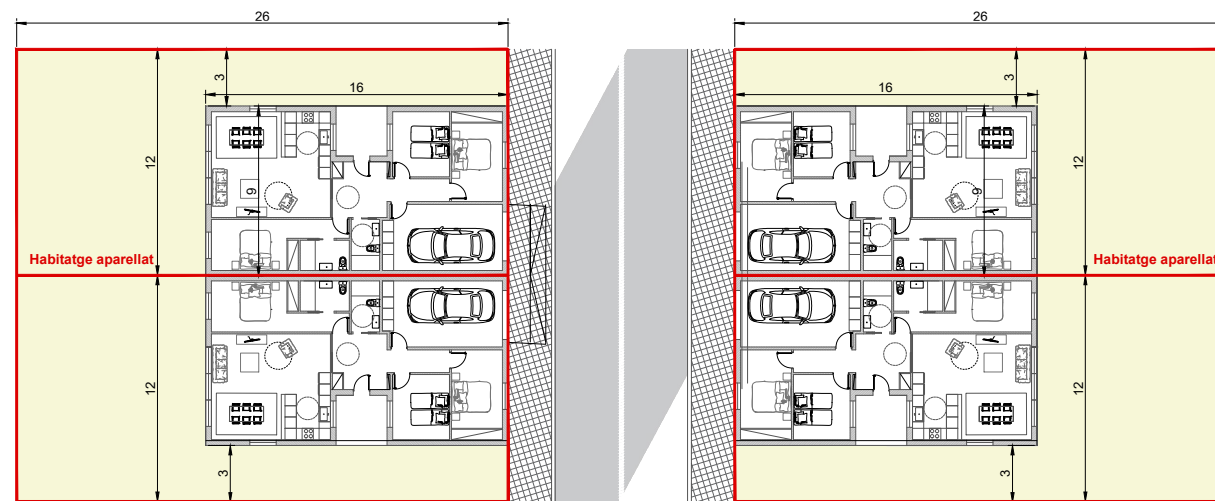


Secció 05

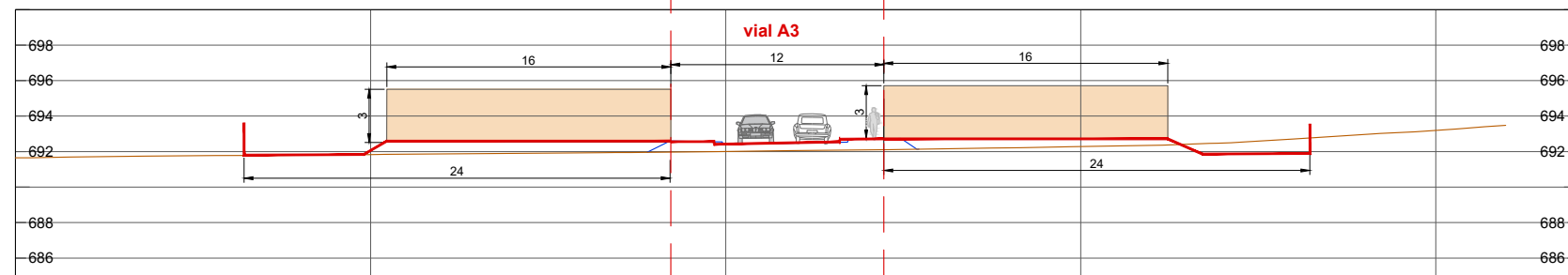


0+000

0+088

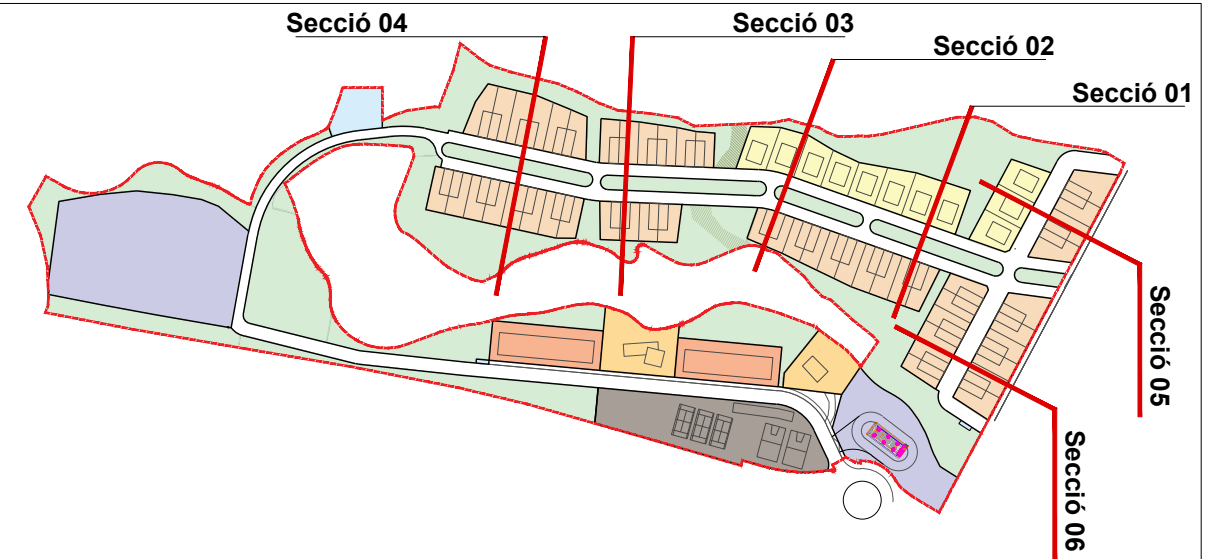


Secció 06



0+000

0+088



RIPOLL

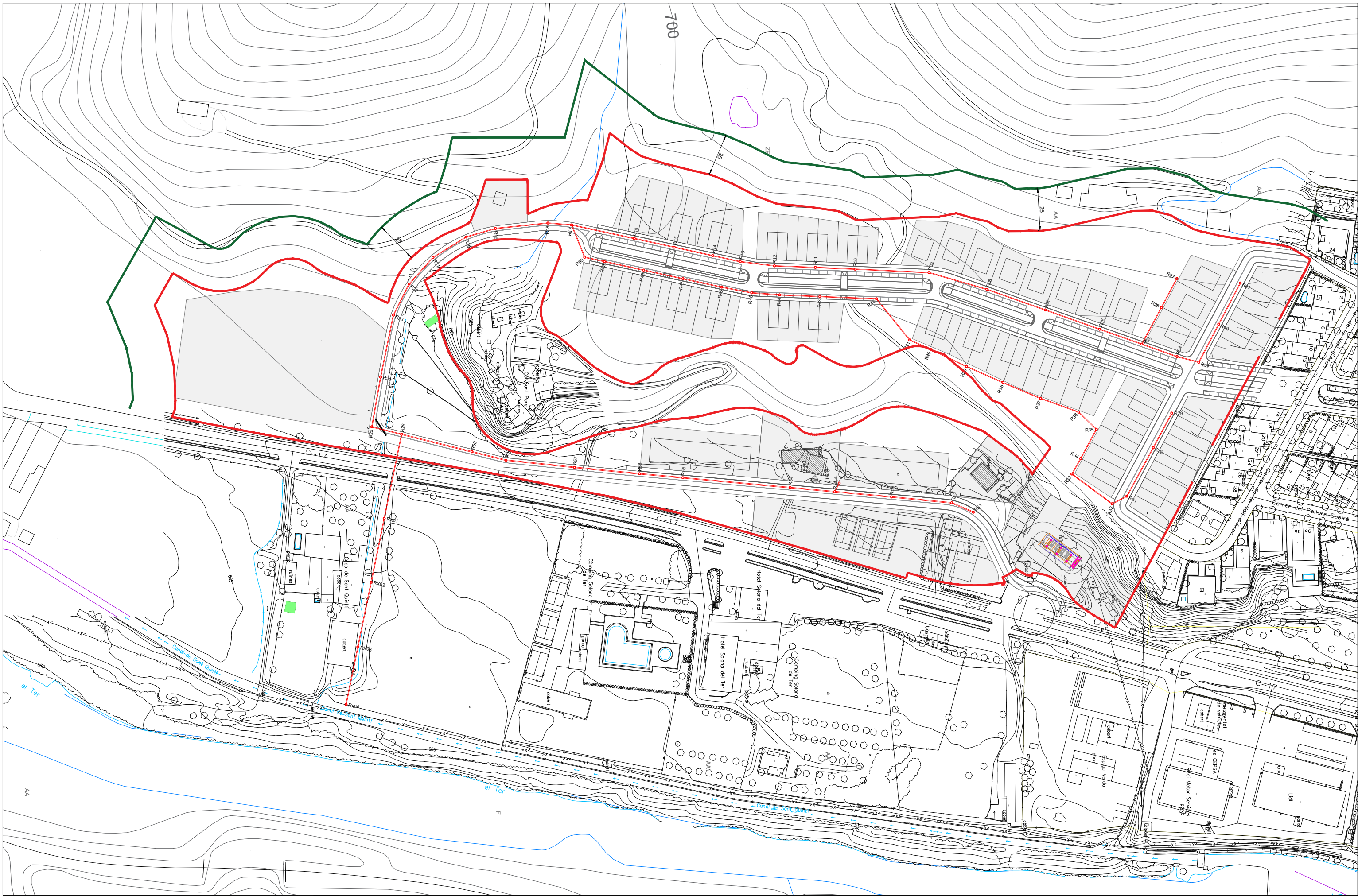
Estudi d'obres Bàsiques de la Modificació del POUM de Ripoll, al sector de Caselles.

SECCIONS I ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
Plaça Sant Eudald núm. 5 2n.1a
17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
Plaça Ajuntament, 1
17500 RIPOLL

DIN A3
E= 1/400
10
Desembre 2023



Llegenda sectors
 — Sector Caselles
 S= 90.850,33 m2

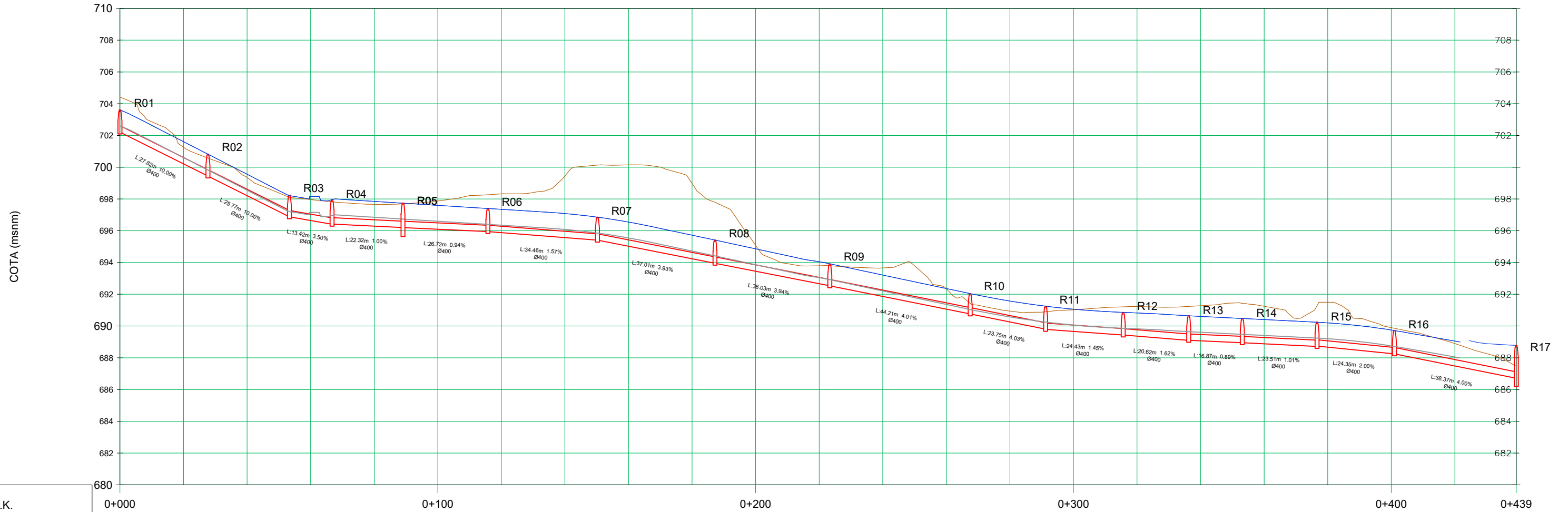
Llegenda sectors
 ○ R Pou residuals
 — col·lector residuals

RIPOLL
 Estudi d'obres Bàsiques de la Modificació del
 POUM de Ripoll, al sector de Caselles.

XARXA DE CLAVEGUERAM
 Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
 Plaça Sant Eudald nòm. 5 2n.1a .
 17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

DIN A3
 E= 1/2.000
 11
 Desembre
 2023

Perfil Longitudinal: Ali A1
Escala - V: 100 H:500



P.K.	0+000																	0+100																	0+200																	0+300																	0+400																	0+439																
DISTANCIA - PARCIAL																																																																																																						
COTA - RASANTE	703.61	701.61	699.56	698.15	697.85	697.60	697.35	697.08	696.55	695.72	694.86	694.05	693.21	692.36	691.58	691.06	690.82	690.61	690.41	690.20	689.75	689.05	688.78	703.61	701.61	699.56	698.15	697.85	697.60	697.35	697.08	696.55	695.72	694.86	694.05	693.21	692.36	691.58	691.06	690.82	690.61	690.41	690.20	689.75	689.05	688.78																																																								
ABERTURA Y COTA	Inicio: 702,212m Final: 699,443m	Inicio: 699,443m Final: 696,879m	Inicio: 696,879m Final: 696,459m	Inicio: 696,459m Final: 696,199m	Inicio: 696,199m Final: 695,947m	Inicio: 695,947m Final: 695,407m	Inicio: 695,407m Final: 693,953m	Inicio: 693,953m Final: 692,533m	Inicio: 692,533m Final: 690,761m	Inicio: 690,761m Final: 689,804m	Inicio: 689,804m Final: 689,433m	Inicio: 689,433m Final: 689,099m	Inicio: 689,099m Final: 688,948m	Inicio: 688,948m Final: 688,711m	Inicio: 688,711m Final: 688,247m	Inicio: 688,247m Final: 688,247m	Inicio: 688,247m Final: 688,247m	Inicio: 688,247m Final: 688,247m	Inicio: 688,247m Final: 688,247m	Inicio: 688,247m Final: 688,247m	Inicio: 688,247m Final: 688,247m	Inicio: 688,247m Final: 688,247m	Inicio: 688,247m Final: 688,247m	Inicio: 688,247m Final: 688,247m																																																																														
ESQUEMA RED DE TUBERÍAS	10,00% L: 27,823m 400mm	10,00% L: 25,769m 400mm	3,50% L: 1,361m 400mm	3,00% L: 1,361m 400mm	0,00% L: 22,326m 400mm	0,94% L: 26,716m 400mm	1,57% L: 34,464m 400mm	3,93% L: 37,011m 400mm	3,94% L: 36,031m 400mm	4,01% L: 44,215m 400mm	4,03% L: 23,742m 400mm	1,45% L: 24,429m 400mm	1,62% L: 20,079m 400mm	0,89% L: 16,804m 400mm	1,01% L: 23,504m 400mm	2,00% L: 24,349m 400mm	4,00% L: 38,370m 400mm																																																																																					

Legenda sectors
 Sector Caselles
 S= 90.850,33 m2

RIPOLL

Estudi d'obres Bàsiques de la Modificació del
POUM de Ripoll, al sector de Caselles.

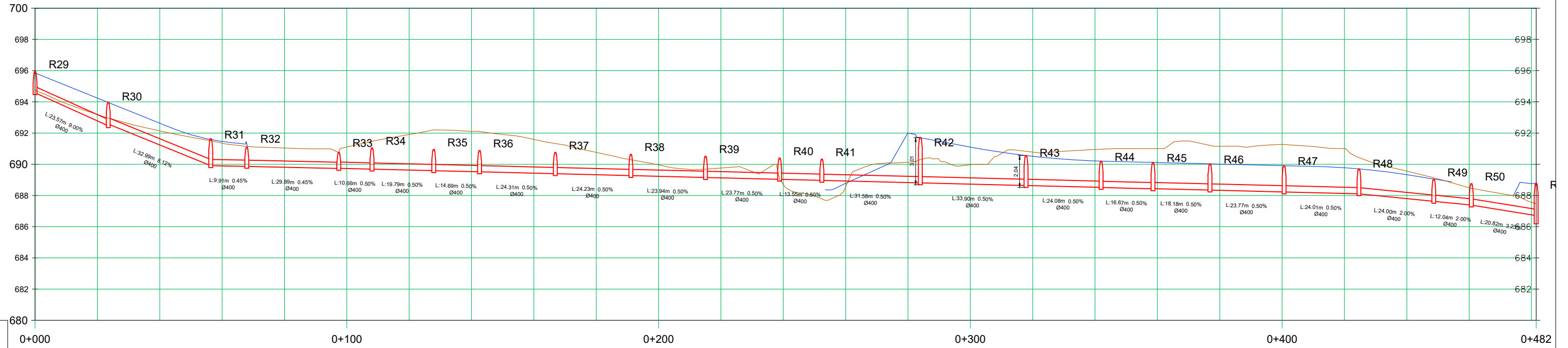
PERFILS LONGITUDINALS CLAVEGUERAM

Pere Solà i Busquets, arquitecte.
 Plaça Sant Eudald n.ºm. 5 2n.1a .
 17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
 Plaça Ajuntament, 1
 17500 RIPOLL

DIN A3
 E= 12
 Desembre 2023

Perfil Longitudinal: Clav A2
Escala - V: 100 H:500



RCIAL

E

COTA

D DE
TRÍAS

694.73	693.19	692.14	691.36	691.04	691.10	691.91	692.11	691.59	690.76	689.96	689.76	688.72	688.56	690.13	689.97	690.78	690.95	691.00	691.15	691.28	691.00	689.56	688.50	687.46
Inicio: 694,581m Final: 692,469m	Inicio: 692,580m Final: 689,909m	Inicio: 689,809m Final: 689,864m	Inicio: 689,864m Final: 689,730m	Inicio: 689,730m Final: 689,838m	Inicio: 689,838m Final: 689,590m	Inicio: 689,590m Final: 689,516m	Inicio: 689,516m Final: 689,395m	Inicio: 689,395m Final: 689,274m	Inicio: 689,274m Final: 689,154m	Inicio: 689,154m Final: 689,035m	Inicio: 689,035m Final: 688,967m	Inicio: 688,967m Final: 688,809m	Inicio: 688,809m Final: 688,640m	Inicio: 688,640m Final: 688,519m	Inicio: 688,519m Final: 688,427m	Inicio: 688,427m Final: 688,345m	Inicio: 688,345m Final: 688,226m	Inicio: 688,226m Final: 688,106m	Inicio: 688,106m Final: 687,626m	Inicio: 687,626m Final: 687,385m	Inicio: 687,385m Final: 686,713m			
9,00% L: 23,57m Ø400	8,12% L: 32,99m Ø400	0,45% L: 9,97m Ø400	0,45% L: 29,89m Ø400	0,50% L: 18,66m Ø400	0,50% L: 19,79m Ø400	0,50% L: 14,47m Ø400	0,50% L: 24,31m Ø400	0,50% L: 24,23m Ø400	0,50% L: 23,94m Ø400	0,50% L: 23,91m Ø400	0,50% L: 13,55m Ø400	0,50% L: 31,58m Ø400	0,50% L: 33,90m Ø400	0,50% L: 24,08m Ø400	0,50% L: 16,67m Ø400	0,50% L: 18,18m Ø400	0,50% L: 23,77m Ø400	0,50% L: 24,01m Ø400	2,00% L: 24,00m Ø400	2,00% L: 12,04m Ø400	2,3% L: 20,81m Ø400			

Llegenda sectors

— Sector Caselles
S= 90.850,33 m2

RIPOLL

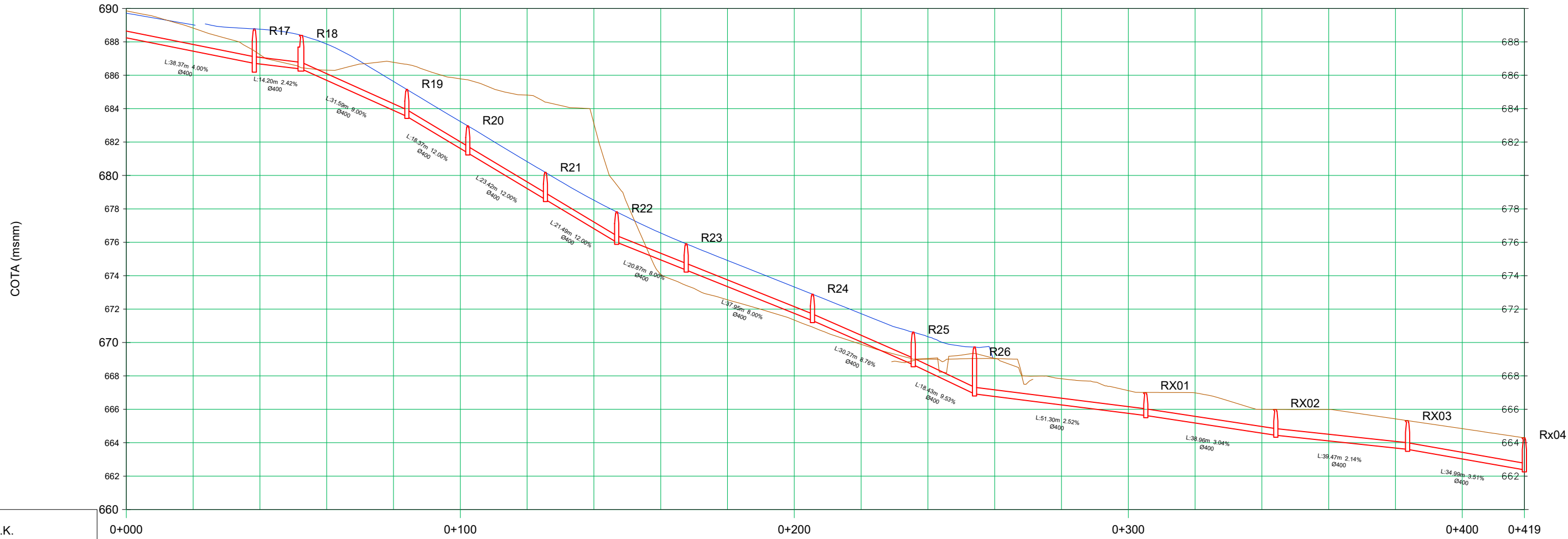
Estudi d'obres Bàsiques de la Modificació del
POUM de Ripoll, al sector de Caselles.

PERFILS LONGITUDINALS CLAVEGUERAM

Pere Solà i Busquets, arquitecte.
Plaça Sant Eudald n.º 5 2n.1a .
17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
Plaça Ajuntament, 1
17500 RIPOLL

Perfil Longitudinal: Ali Res camí
Escala - V: 100 H:500



P.K.	0+000	0+100	0+200	0+300	0+400	0+419													
DISTANCIA - PARCIAL																			
COTA - RASANTE	689.86	688.83	687.23	686.31	686.78	685.79	684.82	683.10	674.08	672.56	671.34	669.89	669.05	669.05					
COBERTURA Y COTA	Inicio: 688,247m Final: 686,713m	Inicio: 686,713m Final: 686,369m	Inicio: 686,369m Final: 683,537m	Inicio: 683,537m Final: 681,348m	Inicio: 681,348m Final: 678,558m	Inicio: 678,558m Final: 675,998m	Inicio: 675,998m Final: 674,336m	Inicio: 674,336m Final: 671,309m	Inicio: 671,309m Final: 668,667m	Inicio: 668,667m Final: 666,919m	Inicio: 666,919m Final: 665,628m	Inicio: 665,628m Final: 664,445m	Inicio: 664,445m Final: 663,600m	Inicio: 663,600m Final: 662,372m					
ESQUEMA RED DE TUBERÍAS	4,00% L: 38,370m 400mm	2,42% L: 14,20m 400mm	9,00% L: 31,595m 400mm	12,00% L: 18,37m 400mm	12,00% L: 23,42m 400mm	12,00% L: 21,43m 400mm	8,00% L: 20,87m 400mm	8,00% L: 37,950m 400mm	8,76% L: 30,273m 400mm	9,53% L: 18,43m 400mm	2,52% L: 51,297m 400mm	3,04% L: 38,955m 400mm	2,14% L: 39,465m 400mm	3,51% L: 34,994m 400mm					

Legenda sectors
 Sector Caselles
 S= 90.850,33 m2

RIPOLL

Estudi d'obres Bàsiques de la Modificació del
POUM de Ripoll, al sector de Caselles.

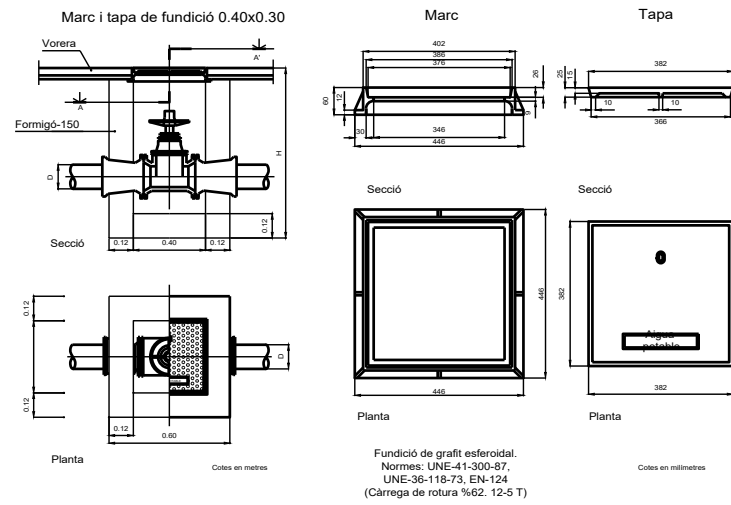
DIN A3
E=

14
Desembre 2023

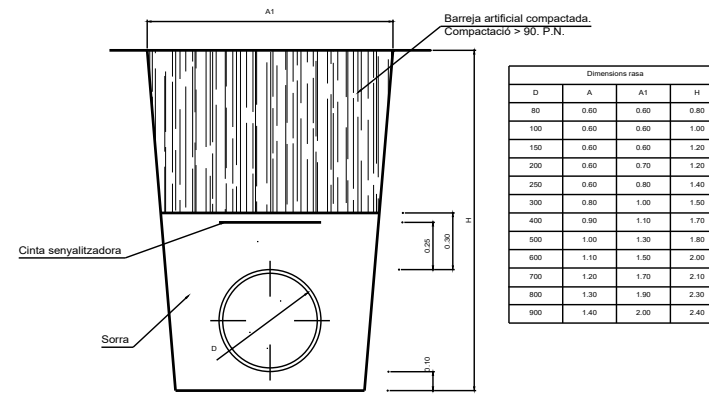
PROMOTORS:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
Plaça Ajuntament, 1
17500 RIPOLL

Pere Solà i Busquets, arquitecte.
Plaça Sant Eudald n.ºm. 5 2n.1a.
17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

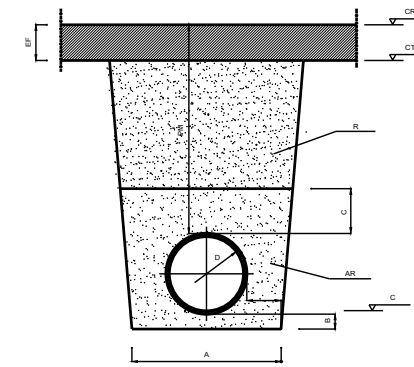
Pericó per a vàlvules Ø<250 mm.



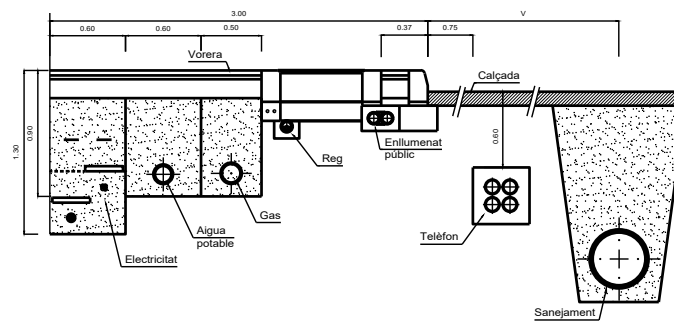
Vall tipus.



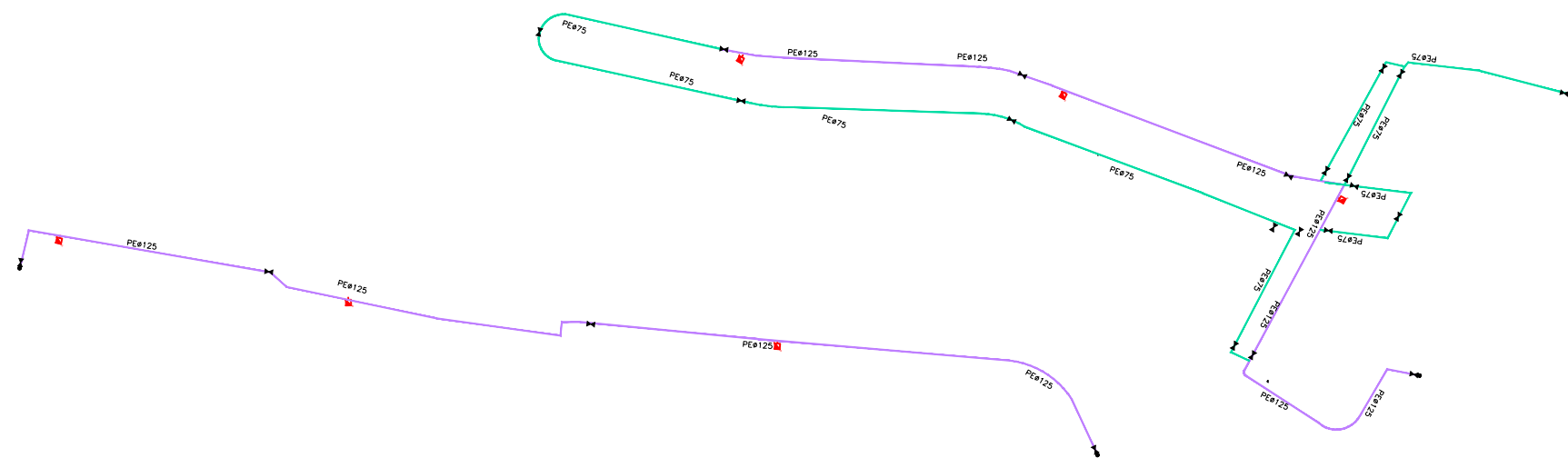
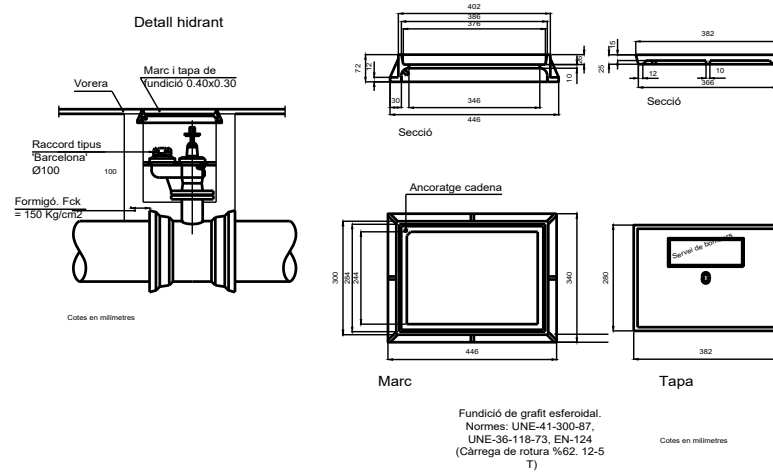
Secció tipus vall.



Secció tipus conjunta d'instal·lacions sota vorera i calçada.



Reg.
Hidrant d'incendis.



Llegenda sectors

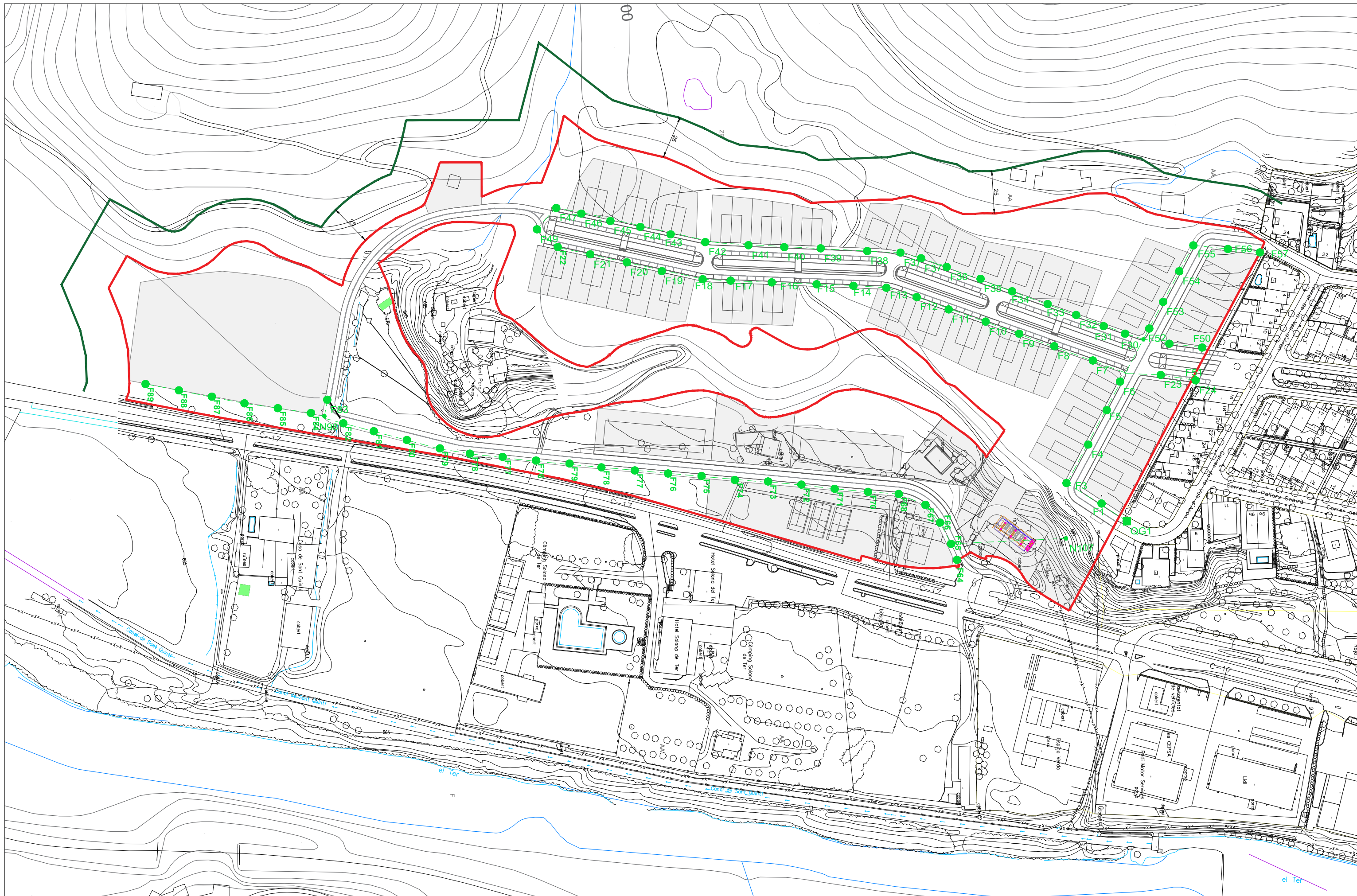
Sector Caselles
S= 93.704,58 m²

RIPOLL

Estudi d'obres Bàsiques de la Modificació del
POUM de Ripoll, al sector de Caselles.

XARXA D'AIGUA POTABLE DETALL

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
Plaça Ajuntament, 1
17500 RIPOLL



Llegenda sectors

Sector Caselles
S= 93.704,58 m2

LEGENDA XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC
XARXA ENLLUMENAT

- (1) NORFEUS 3 NFS-NEO-LIRA- 73
- (2) NEO_MON- 27W-3000K-24LED-748
- (3) NORFEUS LIGHTING, SLU NFS-VIA-3000K3M50 VIA
- (4) NORFEUS NFS-VIA-72C50 NFS-VIA-72C50
- NUS

RIPOLL

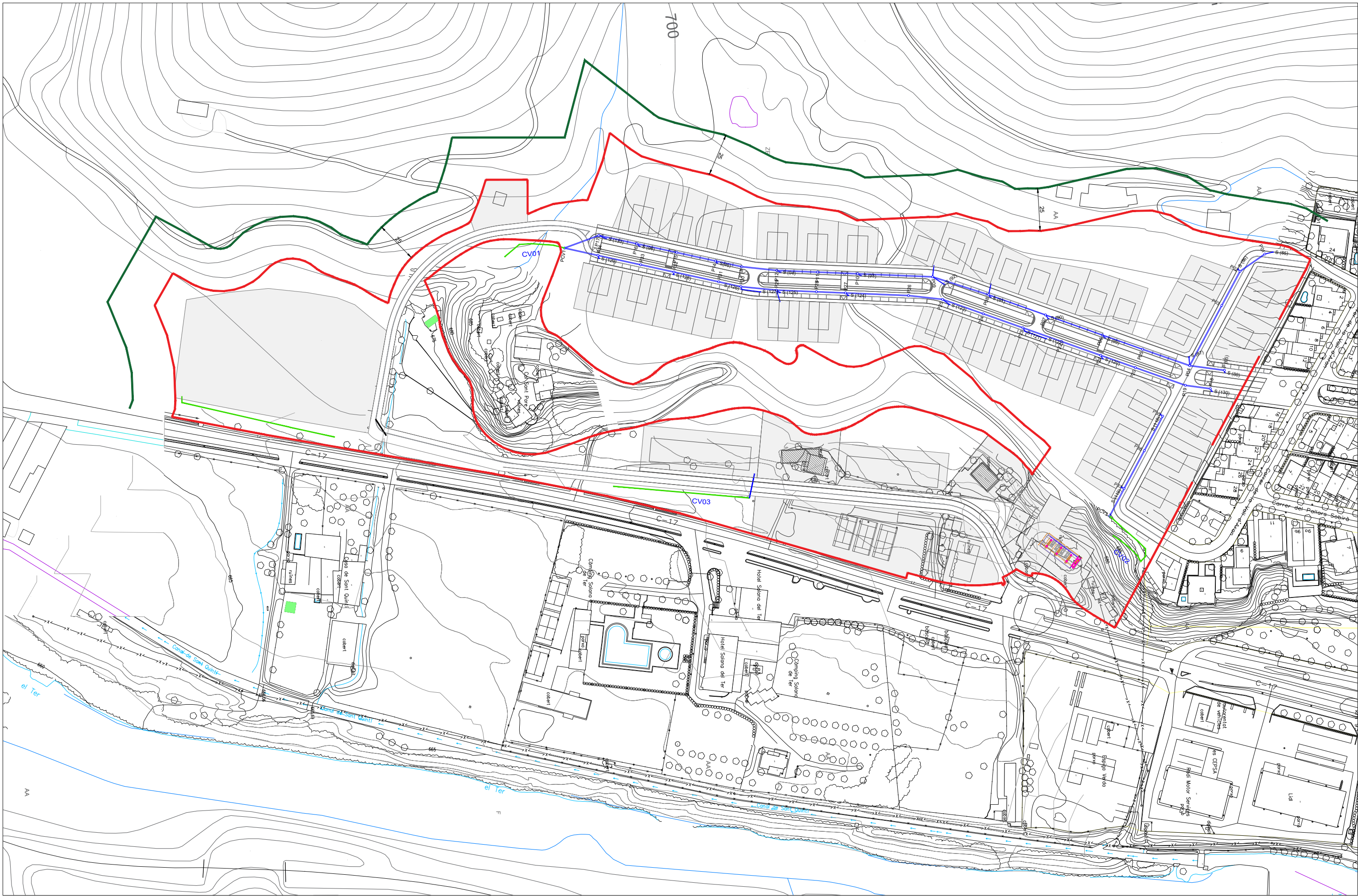
Estudi d'obres Bàsiques de la Modificació del
POUM de Ripoll, al sector de Caselles.

XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC

Pere Solà i Busquets, arquitecte.
Plaça Sant Eudald núm. 5 2n.1a .
17500 RIPOLL. Tel. 972 70 13 38

DIN A3 18
E= 1/2.000
Desembre 2023

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
Plaça Ajuntament, 1
17500 RIPOLL



Llegenda sectors

— Sector Caselles
 S= 90.850,33 m2

Llegenda

○ P Pou pluvials
 — col·lector pluvials

□ S Embornal

RIPOLL

Estudi d'obres Bàsiques de la Modificació del
 POUM de Ripoll, al sector de Caselles.

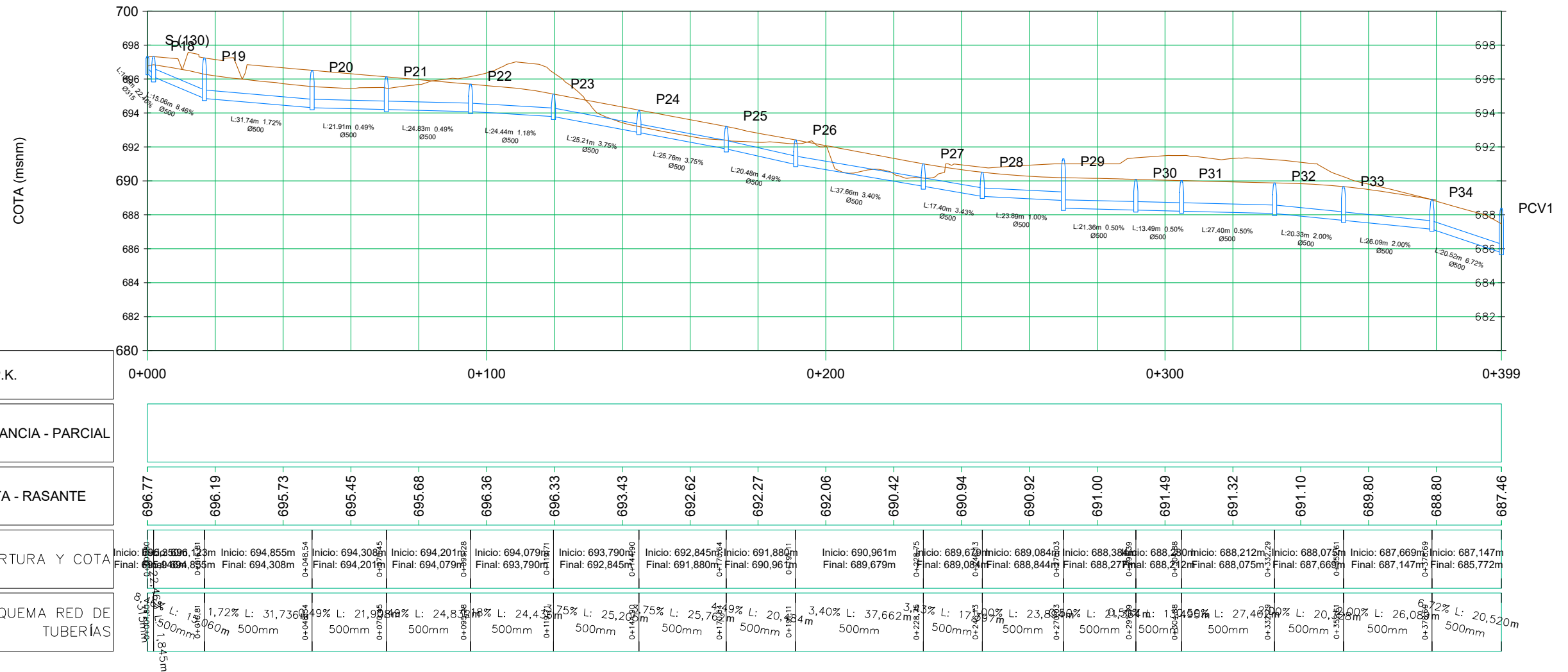
XARXA DE PLUVIALS

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
 Plaça Ajuntament, 1
 17500 RIPOLL

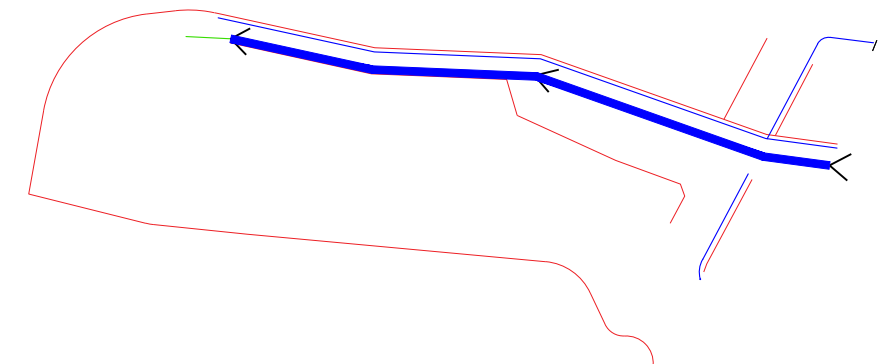
DIN A3
 E= 1/2.000 | 20 | Desembre 2023

Pere Solà i Busquets, arquitecte.
 Plaça Sant Eudald n.º 5 2n.1a.
 17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

Perfil Longitudinal: PLUV a2
Escalas - V: 100 H:500



PLuv A2



Legenda sectors

- Sector Caselles
- S= 90.850,33 m2

RIPOLL

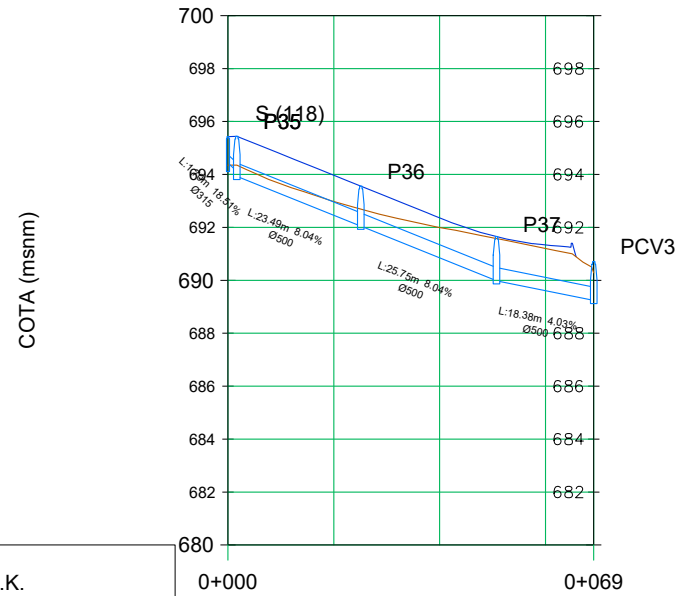
Estudi d'obres Bàsiques de la Modificació del POUM de Ripoll, al sector de Caselles.

PERFILS LONGITUDINALS PLUVIALS

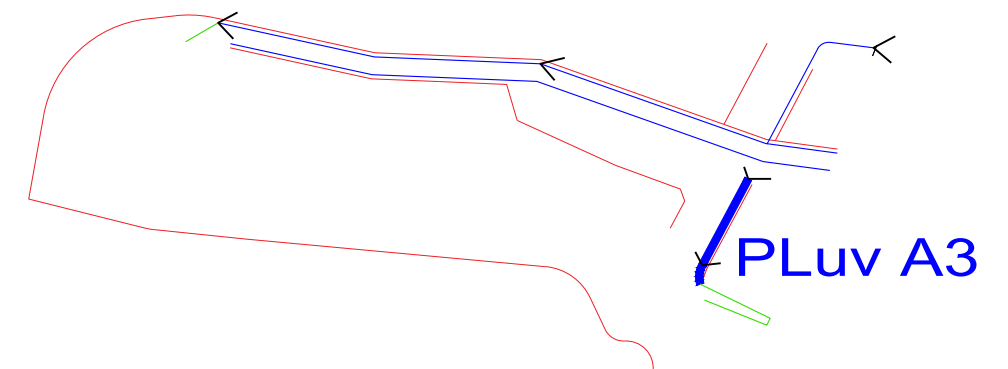
Pere Solà i Busquets, arquitecte.
Plaça Sant Eudald n.ºm. 5 2n.1a .
17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
Plaça Ajuntament, 1
17500 RIPOLL

Perfil Longitudinal: Ali A3
Escala - V: 100 H:500



P.K.	0+000	0+069			
DISTANCIA - PARCIAL					
COTA-TERRENO	694.35	692.98	691.99	691.20	690.28
COTA - RASANTE	694.35	692.98	691.99	691.20	690.28
COTA ROJA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
COBERTURA Y COTA	Inicio: 694.130m Final: 694.120m	Inicio: 693.930m Final: 692.047m	Inicio: 692.047m Final: 689.984m	Inicio: 689.984m Final: 689.244m	
ESQUEMA RED DE TUBERÍAS	L: 1.11m 500mm	L: 23.409m 500mm	L: 25.769m 500mm	L: 4.031m 500mm	L: 18.381m



Llegenda sectors

— Sector Caselles
S= 90.850,33 m2

RIPOLL

PERFILS LONGITUDINALS PLUVIALS

DIN A3
E= | 23 | Desembre 2023

Estudi d'obres Bàsiques de la Modificació del
POUM de Ripoll, al sector de Caselles.

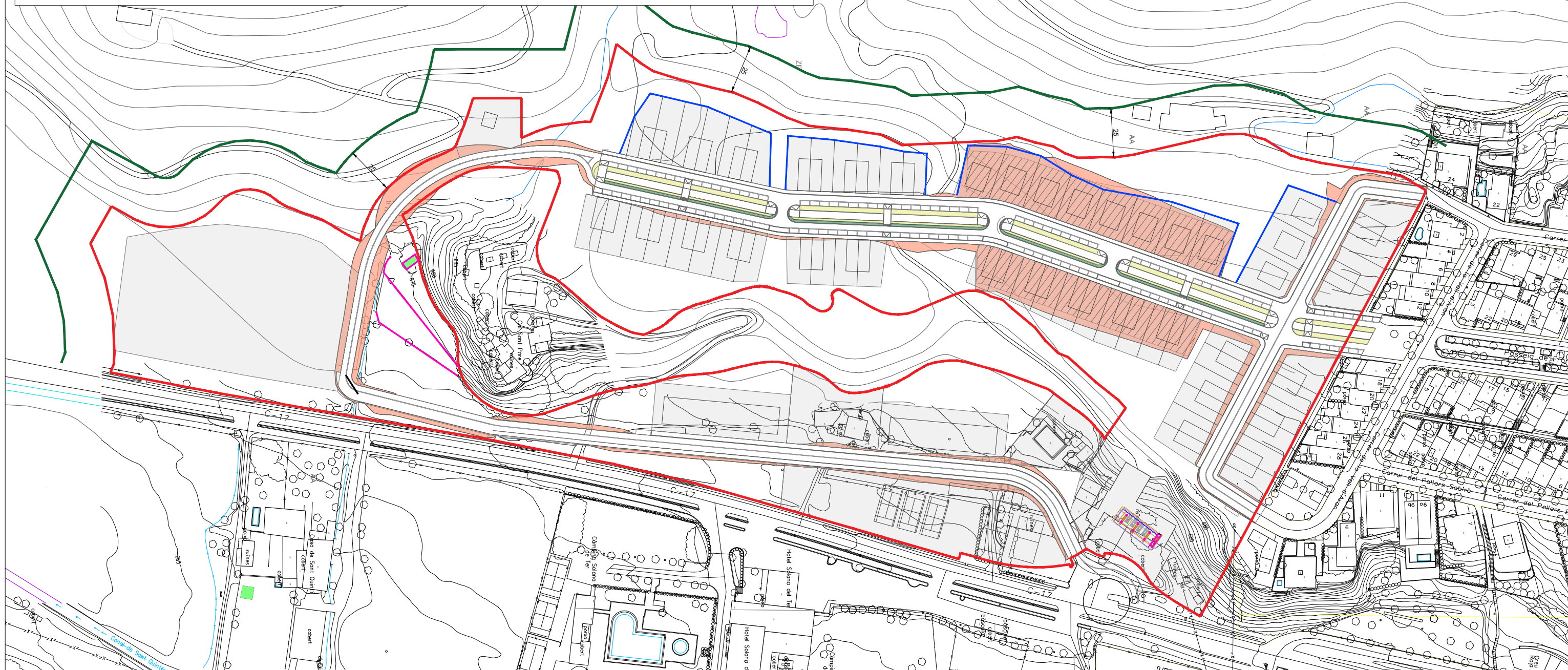
Pere Solà i Busquets, arquitecte.
Plaça Sant Eudald núm. 5 2n.1a .
17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38

Promotor:
AJUNTAMENT DE RIPOLL
Plaça Ajuntament, 1
17500 RIPOLL

Llegenda arbrat jardineria		
Parterre	Espècie	Mida de tronc o alçada
[Yellow Box]	<i>Fraxinus angustifolia</i> (freixe de fulla petita)	18/20 cm de perímetre de tronc
	<i>Tipuana tipu</i> (tipuana)	18/20 cm de perímetre de tronc
	<i>Prunus domestica</i> (Prunera)	18/20 cm de perímetre de tronc
	<i>Cercis siliquastrum</i> (Arbre de l'amor)	18/20 cm de perímetre de tronc
	<i>Ceratonia siliqua</i> (Garrofer)	18/20 cm de perímetre de tronc
	<i>Pyrus calleryana</i> (Perera de callery)	18/20 cm de perímetre de tronc
	<i>Quercus ilex</i> (alzina)	18/20 cm de perímetre de tronc
	<i>Quercus cerritoides</i> (roure)	18/20 cm de perímetre de tronc
	<i>Pinus pinea</i> (pi pinyer)	1,5-2,5m d'alçada
	<i>Ulmus campestris</i> (Om)	35-40cm perímetre de tronc mesurat a 1m del terra
	<i>Cupressus sempervirens</i> (xipreses)	4-5m d'alçada

Llegenda arbrat jardineria	
Símbol	Espècie
Llegenda arbustiu i tapissants	
[Orange Box]	Prat, hidrosembra
[Yellow Box]	Arbustives Marfull
[Light Green Box]	Arbustives Romaní
[Light Green Box]	Arbustives Murtra
[Light Green Box]	Arbustives Aladern
[Light Green Box]	Arbustives Lavanda
[Light Green Box]	Arbustives Ginesta
[Light Green Box]	Arbustives Ilentiscle
[Dark Green Box]	Tapissants Llonisera
[Dark Green Box]	Tapissants Heura
[Dark Green Box]	Tapissants Vinca

Aquest projecte d'obres bàsiques d'urbanització fa un llistat de les espècies que s'ubiquen en els parterres asenyalats, que el projecte d'obres d'urbanització acabarà de concretar.



Llegenda sectors			
[Red Line]	Sector Caselles		
[Hatched Box]	Esplanació del terreny	[Green Line]	Línia de 25m respecte límit oest, lliure de veg. arb.
[Blue Line]	Tanques només arbustives segons normativa	[Pink Square]	Forn de pa a conservar
		[Magenta Line]	Murs de pedra seca

RIPOLL		DIN A3 E= 1/2.000
Estudi d'obres Bàsiques de la Modificació del POUM de Ripoll, al sector de Caselles.		24 Desembre 2023
JARDINERIA I PLANTACIONS		
Pere Solà i Busquets, arquitecte. Plaça Sant Eudald núm. 5 2n.1a. 17500 RIPOLL Tel. 972 70 13 38		
Promotor: AJUNTAMENT DE RIPOLL Plaça Ajuntament, 1 17500 RIPOLL		

IV. INFORME AMBIENTAL

V. ANNEXA RESOLUCIÓ AMBIENTAL