



AJUNTAMENT DE LA  
COMTAL VILA DE RIPOLL

---

## PLA DE MILLORA URBANA ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

**Ordenació de la volumetria dels els horts, espais lliures i vialitat  
de la colònia Botei o d'Agafallops**

---

Serveis Tècnics Municipal – Setembre 2020



## **ÍNDEX**

### **Memòria informativa**

1. Antecedents
2. Promotor i redactor de la iniciativa
3. Situació, àmbit i preexistències
4. Marc legal i tramitació
5. Estructura de la propietat

### **Memòria de la proposta**

1. Estat actual
2. Objecte del Pla de millora urbana
3. Justificació de la tramitació del Pla de millora urbana
4. Descripció de la proposta
5. Compliment del planejament urbanístic
6. Avaluació econòmico-financera
7. Informe mediambiental
8. Mobilitat sostenible
9. Pla d'etapes

### **Normes urbanístiques**

1. Disposicions generals
2. Disposicions transitòries

### **Plànols**

- 1.- Situació, emplaçament i planejament vigent.
- 2.- Ocupació de la volumetria consolidada.
- 3.- Proposta d'ordenació de la nova volumetria i edificació.

## MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1. Antecedents

El planejament vigent al municipi de Ripoll és el Pla d'ordenació urbanística municipal, POUM, aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona en data 9 d'abril de 2008. En el DOGC número 5181, de juliol de 2008, es va publicar la seva Normativa urbanística, data a partir de la qual va entrar en vigència aquest instrument de planejament.

D'acord a aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el conjunt dels habitatges originàriament vinculats a la colònia industrial Botei o d'Agafallops es classifica com a sòl urbà consolidat. El conjunt de l'àmbit format pels habitatges, tant els arrengrerats com l'edifici plurifamiliar, així com els horts i la vialitat interna, és qualificat com a Zona d'edificació aïllada plurifamiliar amb volumetria consolidada (10.2).

Amb aquesta qualificació, la Normativa urbanística, reconeix els àmbits unitaris que configuren aquestes zones eminentment residencials, construïts amb una concepció unitària del conjunt de l'actuació, així com edificacions que siguin recollides pel Catàleg de béns protegits del POUM.

El Catàleg de béns protegits del POUM recull com a "Element núm. 3, Colònia Botey o d'Agafallops" el conjunt dels habitatges de la colònia juntament amb les naus industrials, i estableix una protecció parcial dels volums façanes i espais lliures que conformen la colònia.

A partir de la necessitat del conjunt dels propietaris dels habitatges unifamiliars de la colònia i els horts que hi son enfrontats de dotar d'espais destinats a aparcaments coberts per a vehicles. El present pla de millora urbana contempla suprimir el conjunt de volumetria disconforme que al llarg del temps s'ha anat consolidant a l'entorn dels habitatges i els seus horts, i preveure la reordenació de nous volums que resolguin la necessitat d'aparcament de forma funcional i respectuosa amb la ordenació originària del conjunt de la colònia.

El Catàleg de béns protegits estableix que qualsevol intervenció que pugui afectar aquests elements o qualsevol intervenció que suposi un augment de volum, requerirà la redacció i aprovació d'un projecte global que ordeni tot el conjunt.

L'Art. 168 *Desenvolupament de la regulació dels usos*, de la Normativa del POUM, estableix al seu punt 4a), que en el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla de millora urbana d'iniciativa pública es podrà:

- *Admetre usos no contemplats al POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.*

## 2. Promotor i redactor de la iniciativa

El Pla de Millora Urbana es redacta per iniciativa de l'Ajuntament de Ripoll, amb voluntat de resoldre definitivament les necessitats de dotació de places d'aparcament cobert reivindicades pels propietaris i residents als habitatges unifamiliars agrupats entre mitgeres de la colònia. Alhora es vol fer front a l'actual situació que suposa l'edificació existent, reconeguda urbanísticament però totalment desordenada i repartida pel conjunt de la superfície dels horts corresponents als habitatges.

El Pla de millora urbana és redactat per Ferriol Hereu Fina, arquitecte col·legiat 28330/4, amb la col·laboració dels Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Ripoll.

## 3. Situació, àmbit i preexistències

El sector de planejament del Pla de Millora Urbana està configurat per l'àmbit que formen les edificacions, els horts, la vialitat interna i espais lliures de l'entorn del conjunt residencial de l'antiga colònia industrial Botei o d'Agafallops.



El conjunt dels horts correspon diverses parcel·les de dimensions semblants, que tot i que en origen eren vinculades a cada un dels 16 habitatges arrenjats entre mitgeres de la colònia, actualment constitueixen finques cadastrals independents i no tots els titulars es corresponen amb els dels habitatges respectius.

Aquestes porcions de sòl destinades a horts es disposen en forma de ventall a la part frontal de les agrupacions dels habitatges arrencats, separats d'aquests pel vial principal que discorre arran de façanes principals de les construccions. Els tenen proporcions rectangulars allargades, amb unes superfícies aproximades de 450,00m<sup>2</sup>. L'espai central entre horts, igual que la separació entre franges d'edificació corresponia a un espai lliure d'accés a la colònia i connexió amb els espais posteriors i el riu.

Originàriament cada un dels habitatges ordenats entre mitgeres disposava d'un hort propi situat davant per davant de la façana principal, previst d'una petita construcció destinada a magatzem per a les eines de l'hort. Al llarg del temps, aquests petits coberts han vist augmentada la seva ocupació i volumetria de forma desordenada i sense criteri formal, amb elements constructius de poca entitat i precària construcció. De manera semblant s'han consolidat dos coberts fets amb tancaments prefabricats, destinats a 6 places d'aparcament cada un, disposats en els espais lliures destinats a vilaitat, un d'ells entre les franges d'edificació dels habitatges arrencats i l'altre entre la darrera barra franja i la primera nau corresponent al conjunt de la fàbrica.

Tant els cossos que han crescut al voltant de les casetes dels horts com els dos coberts destinats a garatges entre els edificis d'habitatges, representen una clara afectació a la imatge del conjunt tant pel que fa a l'ordenació dels volums de les construccions originàries, com per l'alteració del seu tractament formal i material.

L'any 2008 en el moment de l'aprovació del planejament vigent, de forma errònia, aquest seguit d'edificacions sobrevingudes varen ser reconegudes juntament amb les construccions originàries de la colònia, i no se'n va determinar ni regular la seva clara situació de disconformitat respecte del conjunt.



Plànol d'ordenació POUM

#### 4. Marc legal i tramitació

El marc legal és el Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

Pel que fa al planejament urbanístic, cal tenir en compte el Pla d'Ordenació Urbanística municipal de Ripoll aprovat definitivament per la CTU en data 9 d'abril de 2008 i publicat al DOGC en data 25 de juliol de 2008, núm. 5181.

Els plànols d'ordenació del POUM del Volum VI. Sèrie 8 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable, en l'àmbit del Pla de millora urbana:

El vigent POUM de Ripoll de l'any 2008 qualifica el conjunt de l'àmbit dels habitatges, tant els arrengrerats com l'edifici plurifamiliar, així com els horts i la vialitat interna, com a *Zona d'edificació aïllada plurifamiliar amb volumetria consolidada (10.2)*.

Amb aquesta qualificació reconeix els àmbits unitaris que configuren aquestes zones eminentment residencials, construïts amb una concepció unitària del conjunt de l'actuació, així com edificacions que siguin recollides pel Catàleg de béns protegits del POUM.

Part de l'extrem nord de l'àmbit és qualificat com a Sistema de comunicacions (2.1.1), amb objecte d'ampliar i millorar la mobilitat i accessos del conjunt. Aquesta part de sòl és subjecte a futura expropiació.

El Catàleg de béns protegits del POUM recull com a "Element núm. 3, Colònia Botey o d'Agafallops" el conjunt dels habitatges de la colònia juntament amb les naus industrials, i estableix una protecció parcial dels volums façanes i espais lliures que conformen la colònia.

##### **Art.225 Definició.**

*Aquesta zona comprèn aquelles illes o parcel·les on les edificacions, destinades en general a usos residencials, formen part d'un conjunt ordenat segons el tipus d'ordenació aïllada i construït seguint una concepció unitària del conjunt de l'actuació.*

*També comprèn aquelles edificacions, ordenades segons el tipus d'ordenació aïllada, que formant part o no d'un conjunt unitari, estan compreses dins del Catàleg de Béns protegits del POUM.*

*Per les anteriors circumstàncies els edificis compresos dins d'aquesta zona no poden ser objecte d'augment de la volumetria existent.*

##### **Art. 226 Condicions d'ordenació de l'edificació.**

*Les condicions d'ordenació de l'edificació es corresponen amb les de l'edificació existent, que estan definides pel propi projecte de construcció en base al que fou atorgada la llicència d'obres; aquestes condicions exhaureixen l'ocupació 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 m<sup>2</sup> de superfície útil.*

*Només es permetran aquelles alteracions de les edificacions que responguin a un projecte unitari, sense perjudici de les limitacions i altres condicions aplicables en cas d'estar compreses dins el Catàleg de Béns Protegits.*

Les edificacions no incloses en el catàleg de béns protegits podran ser objecte d'enderroc i de reconstrucció dins l'àmbit de la unitat de zona, respectant les condicions establertes al primer paràgraf, i les condicions de separació de l'edificació respecte als espais públics, quan així es determini en els plànols d'alineacions.

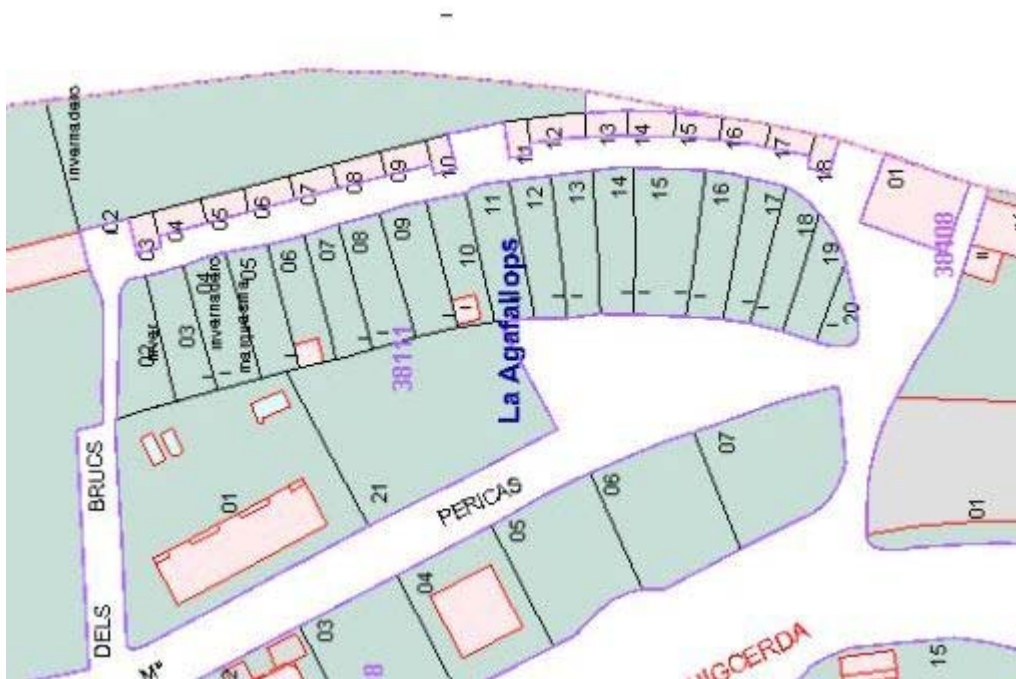
#### **Art. 227 Condicions d'ús**

A més dels usos per als que foren construïdes les edificacions, s'hi admeten els usos de la zona d'edificació aïllada plurifamiliar 1, amb les limitacions de densitat d'habitatges establertes a l'article anterior.

### **5. Estructura de la propietat**

L'estructura de la propietat dels terrenys i les construccions es correspon a diversos titulars tant pel que fa als habitatges unifamiliars entre mitgeres com als horts.

Al marge de l'estructura de la propietat, la voluntat del Pla de millora urbana és la de dotar d'una nova volumetria específica destinada a ús d'aparcament per a cada un dels 16 horts corresponents amb els 16 habitatges originaris ordenats en les dues barres d'edificació entre mitgeres. D'aquesta manera resta garantida la previsió d'espai per a aparcament tant pels habitatges que actualment disposen del corresponent hort, com dels que en prevegin recuperar la vinculació.



Registre del cadastre

## MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

### 1. Estat actual

Dins de l'àmbit de la colònia, qualificat com a zona d'edificació aïllada plurifamiliar de volumetria consolidada (10.2), els plànols d'ordenació del POUM reconeixen tant les edificacions residencials de la colònia, com son l'edifici plurifamiliar de l'extrem sud de planta baixa i tres plantes pis, com les dues rengleres d'habitatges unifamiliars de planta baixa i una planta.

A més a més es reconeix la volumetria del conjunt d'edificacions actualment emplaçades als espais lliures, els horts i la vialitat. Aquests volums es corresponen amb les casetes originàries situades a l'extrem de cada un dels horts, juntament amb el seguit de construccions que s'hi han anat adossant i afegint al llarg del temps, així com els 2 cossos destinats a aparcaments que ocupen els espais de separació entre les franges d'edificis arrengrats i les edificacions de la fàbrica.

Aquest conjunt de construccions sobreposades al llarg del temps han esdevingut un conjunt edificat sense cap mena de relació formal ni ordre, i totalment descontextualitzat respecte l'edificació principal dels habitatges i l'estructura dels espais lliures dels horts i vials interns.

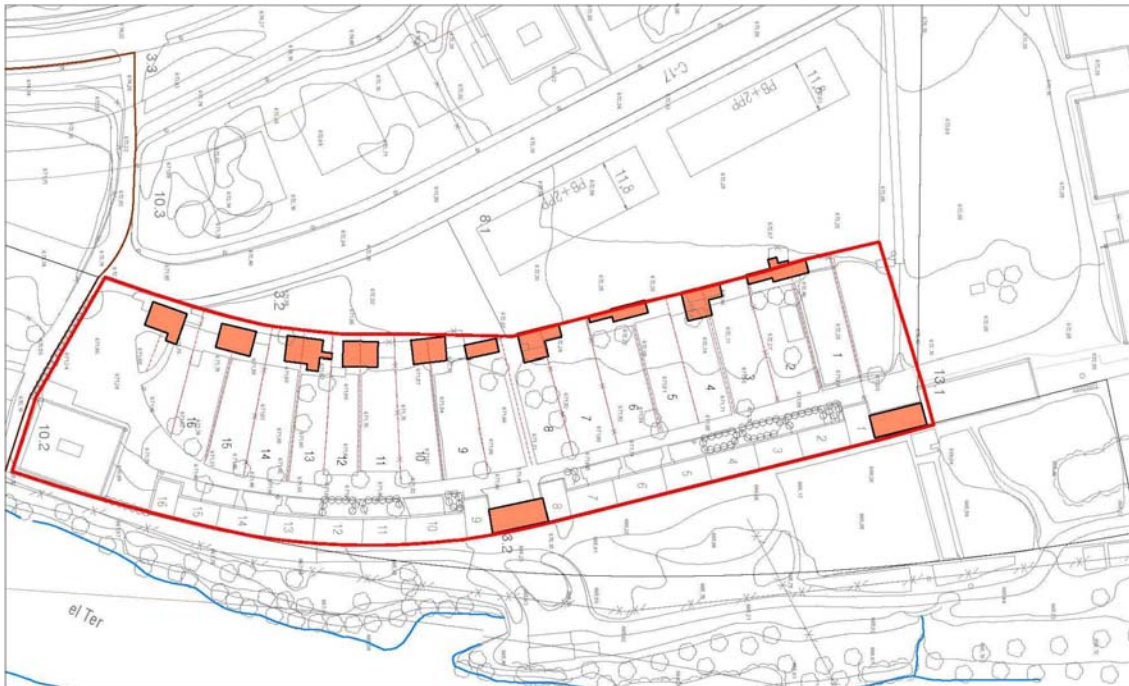
Actualment aquests volums edificats responen a usos diversos. Molts com a ampliacions irregulars dels cossos originaris, encara vinculats als usos i conreus dels horts, però la majoria reconvertits com a extensions dels espais vinculats a l'ús residencial com a trasters, magatzems, petits tallers... els cossos emplaçats entre les edificacions dels habitatges i tallers de la fàbrica son destinats a aparcament de vehicles, amb un total de 12 places.

El reconeixement que el planejament vigent va fer del conjunt d'aquestes edificacions, comporta una imatge molt desendregada dels espais lliures dels horts, i representa un evident impacte negatiu per al conjunt de les edificacions de la colònia Botey-Agafallops, inclosa com a bé cultural d'interès local, al Catàleg de béns del propi POUM.

En aquest sentit l'any 2015 la majoria de veïns propietaris dels habitatges entre mitgeres va tramitar un projecte per tal de regularitzar la volumetria existent i donar solució definitiva a la manca de garatges, mitjançant la construcció d'uns coberts destinats a aquest ús.

Desavinences entre veïns, i la implantació irregular de coberts per a ús de garatge, al marge del projecte, varen obligar a suspendre les autoritzacions municipals, i tant sols es varen consolidar dos d'aquests nous volums previstos pel projecte unitari.





Ocupació de la volumetria consolidada

## 2. Objecte del Pla de millora urbana

L'objectiu del Pla és la reordenació volumètrica del conjunt de l'edificació reconeguda pel planejament, tant l'originària inicialment prevista com la consolidada de forma irregular al llarg del temps, a efectes d'emprendre una actuació unitària amb els següents objectius:

### Punt primer

- Suprimir i eliminar tota aquella edificació i volumetria construïda de forma precària com a extensions de les casetes originàries dels horts, amb trasters, galliners, coberts...així com els coberts d'aparcaments que ocupen part de la vialitat interna, per tal d'eliminar l'aspecte de barraquisme recuperar la funcionalitat i ús unitari dels espais que envolten les dues agrupacions dels habitatges arrengrerats.

### Punt segon

- Permetre la reordenació del total còmput de la volumetria computada, per tal de poder solucionar la inexistència de places d'aparcament dels habitatges, amb la construcció de forma unitària i per a tots els horts dels habitatges, mitjançant uns coberts ordenats, emplaçats en els espais dels horts, i formalment i materialment integrats en el conjunt de la colònia.

### Punt tercer

- Mantenir parcialment les casetes originàries dels horts, adossades als nous volums dels garatges, com a element representatiu de l'antic ús dels horts de la colònia.

#### **Punt quart**

- Contemplar la previsió que fa la Normativa del POUM per a la Zona d'edificació aïllada plurifamiliar amb volumetria consolidada (10.2), a l'Art. 227 *Condicions d'ús*, pel que fa a admetre l'ús d'aparcament vinculat a l'habitatge, tal i com és contemplat per als usos de la zona d'edificació aïllada plurifamiliar (10.1).

#### **Punt cinquè**

- La nova construcció de forma independent de cada un dels nous volums destinats a aparcaments comportarà l'enderrocament de la totalitat de la volumetria existent en cada un dels horts previstos. De la mateixa manera la volumetria dels coberts d'aparcaments que actualment ocupen part de la vialitat interna ha de ser enderrocada a efectes de justificar-ne la ocupació necessària en el nou emplaçament previst.

#### **Punt sisè**

- Regular formalment la nova volumetria, definint l'emplaçament concret en cada un dels horts, de manera que es garanteixi al final del procés de reordenació la imatge unitària i el lligam formal amb el conjunt de volums dels habitatges i de les construccions industrials originaris de la colònia i amb total respecte envers la disposició i la recuperació dels espais lliures tant dels horts com de la vilaitat interna del conjunt.

### **3. Justificació de la tramitació del Pla de millora urbana**

#### **Nou ús**

Arrel de les successives reclamacions i presentació de propostes per part de la comunitat de veïns de les cases de la colònia d'Agafallops, un dels objectius prioritaris que han justificat la tramitació del projecte unitari, ha estat la necessitat de dotar de la reserva de places d'aparcament de vehicles privats per al conjunt dels habitatges unifamiliars ordenats entre mitgeres de la zona d'edificació aïllada plurifamiliar amb volumetria consolidada (10.2) dins de la colònia d'Agafallops.

L'ús originari de les cases de la colònia és el residencial, i l'ordenació de l'edificació respon a habitatges unifamiliars entre mitgeres, perfectament assimilables a qualsevol altra zona suburbana d'habitatges unifamiliars arrengrerats, en la que l'ús d'aparcament és intrínsecament vinculat al de l'habitatge.

Pel que fa a la previsió d'espais destinats a l'ús d'aparcament privat, L'Art. 168 *Desenvolupament de la regulació dels usos*, de la Normativa del POUM, estableix al seu punt 4a), *En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla de millora urbana d'iniciativa pública es podrà:*

*- Admetre usos no contemplats al POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.*

L'aparcament esdevé una necessitat actualment més que justificada, donada les característiques dels habitatges i la inexistència de l'ús del vehicle privat en data de la seva construcció.

La pròpia regulació de la Normativa del POUM, al Títol II Aparcaments, on l'Art. 22 contempla la necessària previsió mínima de places d'aparcament obligatòries per a ús d'habitatge.

### **Nou Valor**

La fitxa del Catàleg corresponent a la Colònia Botey o d'Agafallops (Element núm. C3) descriu la colònia industrial *...formada per una tira de casetes, se planta baixa i pis, encapçalada per un edifici de planta baixa i tres plantes amb arcades, seguida de les naus de la fàbrica i la casa del director. Tot el conjunt està construït amb pedra de riu i teula àrab. Per la seva sobrietat i situació és un exemple excepcional d'arquitectura industrial a Catalunya.*

El Catàleg estableix una *protecció parcial dels volums, façanes i espais lliures que conformen la colònia. Qualsevol intervenció que pugui afectar aquests elements o qualsevol intervenció que suposi un augment de volum, requerirà la redacció i aprovació d'un projecte global que ordeni tot el conjunt.*

En aquest sentit l'actuació de reordenació de la volumetria, no interfereix amb la protecció parcial prevista per a la colònia Botey o Agafallops, donat que no afectar elements específicament catalogats, i mitjançant la supressió de l'edificació sobreposada, busca la permanència de les característiques formals i la potenciació de la uniformitat del conjunt patrimonial.

De forma testimonial i representativa de la vida a les colònies, es preserva part de les antigues casetes dels horts destinades a guardar eines.

La normativa del POUM (Art. 226) regula les condicions d'ordenació de l'edificació:

- Només es permetran aquelles alteracions de les edificacions que responguin a un projecte unitari sense perjudici de les limitacions i altres condicions aplicables en cas d'estar compreses dins del Catàleg de béns protegits.

### **Nova volumetria**

Al marge de les edificacions residencials i industrials originàries, del conjunt de la colònia d'Agafallops, els plànols d'ordenació del POUM reconeixen com a volumetria consolidada un seguit de construccions emplaçades sense ordre dins dels espais lliures destinats a horts, vinculats als habitatges entre mitgeres. De la mateixa manera resten reconeguts els coberts sobreposats que ocupen els espais de separació entre les franges d'edificis arrengrats i les edificacions de la fàbrica.

Aquest conjunt de precàries construccions sobreposades al llarg del temps han esdevingut un conjunt edificat sense cap mena de relació formal ni ordre, i totalment descontextualitzat respecte l'edificació originària, que conforma una imatge desendregada dels espais dels horts i vials interns, i que suposa un evident impacte negatiu per al conjunt de la colònia Botey-Agafallops, inclosa com a bé cultural d'interès local, al Catàleg de béns del propi POUM.

El còmput total del conjunt de l'ocupació de la volumetria existent reconeguda pels plànols d'ordenació del POUM és la que és objecte del present Pla de millora urbana per a la nova ordenació de volums, tal i com s'estableix en la Normativa urbanística del POUM. L'àmbit del present Pla de millora urbana, per bé que considera la totalitat de l'àmbit i edificacions de la colònia, es centra en la ordenació d'aquesta volumetria, emplaçada en els horts, la vialitat interna i els espais lliures del conjunt.

El Pla de millora urbana ha de facilitar la previsió de noves construccions destinades a l'ús d'aparcament privat, ordenades i construïdes de forma unitària, per tal de garantir la desaparició i enderroc de qualsevol element sobreposat, a efectes de recuperar la imatge i funcionalitat dels espais lliures i el valor de conjunt de la colònia.

#### **4. Descripció de la proposta**

D'acord amb les determinacions fixades pel Pla d'ordenació urbanística de Ripoll, es planteja l'ordenació volumètrica dels terrenys dels horts dels habitatges entre mitgeres de la colònia d'Agafalops qualificats amb la clau (10.2) Zona d'edificació aïllada plurifamiliar amb volumetria consolidada, per aquest planejament, que ha de permetre la previsió de noves construccions destinades a aparcament privat per als habitatges.

La situació d'aquesta nova volumetria es proposa a partir de l'emplaçament originari de les casetes dels horts, i s'emplaça a l'extrem oest de cada un dels horts enfrontats a les franges d'edificació unifamiliar entre mitgeres.

Amb aquesta ordenació es consolida una franja edificada de volums de poca alçada i separats entre ells, disposats a l'extrem oposat dels edificis residencials de la colònia. Aquesta ordenació ha de permetre alliberar completament els espais interiors dels horts i vials de construccions disconformes i residuals, i recuperar la lliure circulació dels veïns pels espais comunitaris que envolten les edificacions i la relació amb l'espai posterior de la colònia amb relació al riu.

De forma testimonial es conserva part de les casetes de les eines dels antics horts corresponents al primer grup d'habitatges arrencats i que resulten visibles des de l'àmbit de sistema d'espai lliure que separa la colònia del carrer Josep Maria Pericàs.

Els nous coberts destinats a aparcament són accessibles des del vial intern que discorre davant dels habitatges i a través del propi hort de cada un d'ells. D'aquesta manera l'accés interfereix mínimament en la circulació dels vianants i els espais lliures de la colònia.

La part de l'àmbit de la colònia d'Agafalops que és objecte del Pla de millora urbana es correspon amb la totalitat de la part residencial del conjunt, que el POUM qualifica de Zona d'edificació aïllada plurifamiliar amb volumetria consolidada (10.2), amb un total de **8.793,00m<sup>2</sup>**.

L'edificació consolidada existent als 16 horts, als horts no assignats als habitatges i als espais de vialitat interna es distribueix de la següent forma:

<b>Element edificat</b>	<b>Ocupació volumetria consolidada. m2</b>
Hort 1	11.55
Hort 2	31.40
Hort 2	9.85
Hort 4	36.95
Hort 5	11.30
Hort 6	19.00
Hort 7	12.05
Hort 8	36.95
Hort 9	19.60
Hort 10	20.40
Hort 11	21.90
Hort 12	21.75
Hort 13	29.60
Hort 14	21.85
Hort 15	23.55
Hort 16	21.25
Horts no assignats	71.80
Vialitat interna	129.80
<b>Total</b>	<b>550.55</b>

Els espais en que es preveu la nova ordenació corresponen als 16 horts que originàriament eren vinculats als 16 habitatges unifamiliars entre mitgeres.

Actualment els horts constitueixen entitats cadastrals independents, de titularitat diferent i amb superfícies variables, amb un total conjunt de **4.514,00m2**.

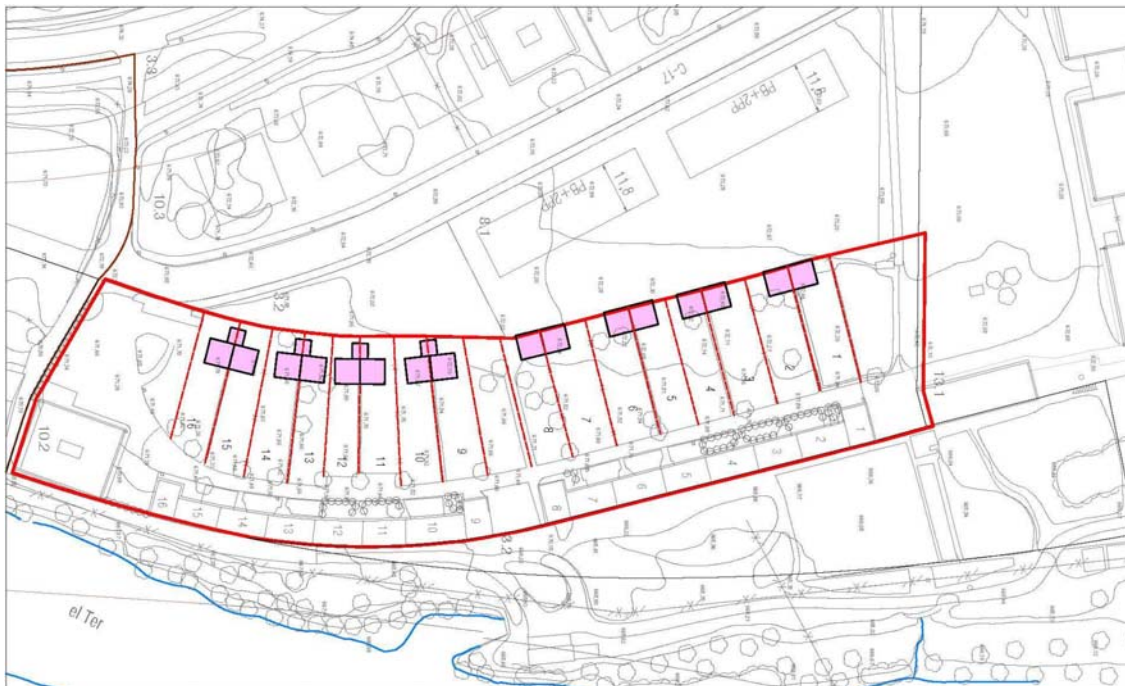
Al marge de la titularitat de cada un dels 16 horts i dels corresponents habitatges, i de les seves possibles modificacions i canvis de propietat, l'objecte del pla de millora és el de preveure la dotació d'un volum per a ús d'aparcament vinculat a cada un dels habitatges.

El conjunt de l'edificació que el POUM computa com a ocupació de la volumetria consolidada a l'àmbit engloba tant part les casetes dels horts originàries com els seguit de construccions annexes i disperses en aquests terrenys, així com els coberts construïts adossats entre les dues franges d'edificis d'habitatges i entre la nau industrial de l'extrem nord.

La nova ordenació de la volumetria proposada reparteix la ocupació consolidada de forma equitativa en 16 mòduls de 31.36m<sup>2</sup>, per a cada un dels 16 horts vinculats als respectius habitatges, i 48.80m<sup>2</sup> corresponent a les parts de les casetes dels horts a conservar.

Element a edificar	Ocupació nova volumetria	m2
Hort 1		31.36
Hort 2		31.36
Hort 2		31.36
Hort 4		31.36
Hort 5		31.36
Hort 6		31.36
Hort 7		31.36
Hort 8		31.36
Caseta d'hort		6.10
Hort 9		31.36
Caseta d'hort		6.10
Hort 10		31.36
Caseta d'hort		6.10
Hort 11		31.36
Caseta d'hort		6.10
Hort 12		31.36
Caseta d'hort		6.10
Hort 13		31.36
Caseta d'hort		6.10
Hort 14		31.36
Caseta d'hort		6.10
Hort 15		31.36
Caseta d'hort		6.10
Hort 16		31.36
Caseta d'hort		6.10
Hort 17		31.36
Caseta d'hort		6.10
Hort 18		31.36
Caseta d'hort		6.10
<b>Total</b>		<b>550.55</b>

La nova ordenació dona lloc a 16 construccions de planta regular destinades a aparcament per a dos vehicles cada una, així com per a la conservació de part de les edificacions originàries destinades a casetes dels horts.



#### Ordenació de la nova volumetria

Els nous volums previstos representen el mínim imprescindible d'ocupació en planta (31.36m<sup>2</sup>) i alçada màxima (2,95 m), per a ubicar-hi els dos vehicles que hi accedeixen a través dels espais dels horts, sense que es contempli cap obra complementària d'accés.

Les característiques formals i material previstos per aquestes noves construccions destinades a garatges tenen en compte els material de les façanes dels edificis dels habitatges de la colònia. Es preveuen els murs de tancament de pedra artificial que reproduïx el color i textura dels murs de pedra dels habitatges, i la coberta a una aigua revestida de teula ceràmica, de manera mimètica al conjunt d'edificacions que configuren la colònia.

## 5. Compliment del planejament urbanístic

Es justifica el compliment de totes les determinacions fixades pel Pla d'ordenació urbanística de Ripoll.

Com s'ha dit, l'àmbit és qualificat coma a Zona d'edificació aïllada plurifamiliar amb volumetria consolidada (10.2). En la Normativa urbanística, s'estableix per a aquesta qualificació les següents condicions d'ordenació i edificació previstes als l'Arts. 226 i 227.

### **Art. 226 Condicions d'ordenació de l'edificació.**

*Les condicions d'ordenació de l'edificació es corresponen amb les de l'edificació existent, que estan definides pel propi projecte de construcció en base al que fou atorgada la llicència d'obres; aquestes condicions exhaureixen l'ocupació 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 m<sup>2</sup> de superfície útil.*

*Només es permetran aquelles alteracions de les edificacions que responguin a un projecte unitari, sense perjudici de les limitacions i altres condicions aplicables en cas d'estar compreses dins el Catàleg de Béns Protegits.*

*Les edificacions no incloses en el catàleg de béns protegits podran ser objecte d'enderroc i de reconstrucció dins l'àmbit de la unitat de zona, respectant les condicions establertes al primer paràgraf, i les condicions de separació de l'edificació respecte als espais públics, quan així es determini en els plànols d'alineacions.*

### **Art. 227 Condicions d'ús**

*A més dels usos per als que foren construïdes les edificacions, s'hi admeten els usos de la zona d'edificació aïllada plurifamiliar 1, amb les limitacions de densitat d'habitatges establertes a l'article anterior.*

La justificació del compliment d'aquestes condicions es resumeix en els següents punts:

1.- Segons l'Art. 226, l'alteració de l'edificació que proposa el Pla de millora urbana respon a un projecte unitari, que no interfereix en cap limitacions pel fet de ser comprès dins d'un àmbit inclòs al Catàleg de Béns Protegits del POUM.

En aquest sentit la Normativa del Catàleg contempla un grau de protecció parcial, dels volums, façanes i espais lliures que conformen la colònia, pel qual, qualsevol intervenció que pugui afectar aquests elements o qualsevol intervenció que suposi un augment de volum, requerirà la redacció i aprovació d'un projecte global que ordeni tot el conjunt.

2.- A efectes de preveure l'ús d'aparcament vinculat als habitatges existents, es preveu la modificació de la compatibilitat de l'ús d'aparcament en base a la disposició del punt 4 a) de l'Art. 168 de la Normativa, pel qual en sòl urbà mitjançant l'aprovació d'un Pla de millora urbana d'iniciativa pública es podrà admetre usos que siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.

L'Art. 227 de la Normativa que regula l'àmbit de la colònia d'Agafalops, remet a les previsions de la Zona d'edificació aïllada plurifamiliar 1 (10.1), en que s'inclou l'habitatge unifamiliar dins de l'ús dominant residencial, i per tant se'n contempla l'ús d'aparcament vinculat a l'habitatge.



## **6. Avaluació econòmico-financera**

El present Pla de millora urbana no implica costos per l'Ajuntament, no fa necessàries noves infraestructures, i no suposa un increment de costos de manteniment d'espai públic donat que no s'augmenta el sòl destinat a vials ni zones verdes.

## **7. Informe mediambiental**

Atesa la finalitat del Pla de millora urbana no es fa necessari incloure cap informe mediambiental dins la seva documentació.

## **8. Mobilitat sostenible**

La previsió de noves edificacions destinades a l'ús d'aparcament s'emplacen dins dels espais privats dels horts vinculats als habitatges i el seu accés és previst des de la vialitat interna existent dins de l'àmbit de la colònia, sense que calgui preveure cap tipus de nova infraestructura.

Actualment la vialitat interna ja és prevista com a vial de serveis tant per a vianants com per a vehicles, i per tant la eventual circulació i accés a cada un dels nous espais previstos no representa cap variació ni afectació a les condicions actuals de l'àmbit ni repercuteix en el sistema general de comunicacions previstes pel POUM.

## **9. Pla d'etapes**

El present Pla de millora urbana serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació, i no preveu cap altre tipus d'actuació posterior d'iniciativa de l'administració.

# **NORMES URBANÍSTIQUES**

## **1. Disposicions generals**

### **Article 1. Naturalesa**

El present document té la condició de pla de millora urbana i desenvolupa les determinacions del Pla d'ordenació urbanística de Ripoll.

### **Article 2. Àmbit territorial d'aplicació**

L'aplicació d'aquestes normes està configurat per l'àmbit que formen les edificacions, els horts, la vialitat interna i espais lliures de l'entorn del conjunt residencial de l'antiga colònia industrial Botei o d'Agafallops.

### **Article 3. Marc Legal**

El Pla de millora urbana d'Ordenació de la volumetria dels horts, espais lliures i vialitat de la colònia Botei o d'Agafallops es redacta d'acord amb les determinacions del planejament vigent d'aplicació recollit en el pla d'ordenació urbanística de Ripoll aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 9 d'abril de 2008 i publicat al DOGC en data 25 de juliol de 2008, núm. 5181, que incloïa les normes urbanístiques.

### **Article 4. Documentació**

La documentació del Pla de millora urbana d'Ordenació de la volumetria dels horts, espais lliures i vialitat de la colònia Botei o d'Agafallops està formada per:

- Memòria informativa
- Memòria de la proposta
- Normes urbanístiques
- Plànols de la informació
- Plànols de l'ordenació

### **Article 5. Vigència**

La vigència d'aquest Pla s'inicia el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència, de forma indefinida, mentre no es produeixi cap modificació de ni del PMU ni del planejament general en el mateix àmbit .

### **Article 6. Obligacions**

Les disposicions contingudes en aquest pla de millora urbana obliguen al seu compliment per igual, tant a l'Administració com als particulars.

### **Article 7. Interpretació**

Les determinacions del PMU que generin confusions o alternatives d'interpretació s'atendran a aquelles que tinguin la informació gràfica més detallada i/o generin menys perjudici.

## **Article 8. Llicències i execució d'obres**

Sol·licitud de llicències:

1. A la sol·licitud de llicència per a qualsevol de les 18 diferents edificacions destinades a aparcament s'hi haurà d'acompanyar el corresponent document notarial que en vinculi l'ús a un dels 18 habitatges entre mitgeres.
2. Tant el titular del sòl on es preveu la nova volumetria com el de l'habitatge al qual és vinculat, han de garantir l'enderroc previ de qualsevol construcció existent en aquest sòl, així com de qualsevol altre dels volums computables, en altres espais lliures de la colònia dels quals en facin ús, a efectes de compensar l'ocupació de la nova volumetria.
3. Les construccions s'ajustaran al model que recull i descriu el PMU, tant pel que fa al seu emplaçament, la seva volumetria, així com el seu tractament formal i material. S'haurà de presentar simultàniament tant el corresponent projecte d'obres com el projecte d'enderroc de la volumetria a substituir, mitjançant plànols a escala 1/100 amb plantes seccions i alçats de les façanes, així com indicacions i detall de tanques a límits de parcel·la.

## **Article 9. Qualificació**

Es manté la qualificació del sòl establerta en el POUM i queda reflectida al plànol 01 Situació, emplaçament i planejament vigent, i és la mateixa per al conjunt de l'edificació, els horts, la vialitat interna i els espais lliures de la part residencial de la colònia **Zona d'edificació aïllada plurifamiliar amb volumetria consolidada (10.2)**, que es regirà pels paràmetres urbanístics bàsics regulats en els articles 225 a 227 de les seva Normativa urbanística.

## **Article 10. Regulació de l'edificació**

Les construccions s'ajustaran al model que recull i descriu aquest PMU.

1. Emplaçament: El plànol 03 Proposta d'ordenació de la nova volumetria i l'edificació, defineix i acota l'emplaçament exacte de cada una de les edificacions previstes dins dels diferents horts.
2. Volumetria: El plànol 03, descriu les dimensions de l'ocupació en planta i les alçades del volum d'aparcament, així com les parts de les casetes dels horts a conservar.
3. Material i tractament: Els murs perimetrals de tancament seran de bloc de formigó de color gris i amb simulació de textura pètria. La coberta tindrà una inclinació de 10% i revestida amb teula àrab de color natural, sense vol perimetral. La porta d'accés és prevista metàl·lica, seccional i enrotllable a l'interior i de color marró clar.

## **Article 11. Accessos i tanques.**

1. No es contempla cap tipus de pavimentació dels horts més enllà de l'ample pel pas de les roderes del vehicle, que serà per mitjà de peces artificials disposades en filera.
2. No es contempla previsió de serveis, excepte el subministrament elèctric per al motor de la porta.
3. No es preveu el tancament entre horts veïns, i el tancament dels límits posteriors es farà segons determina la normativa urbanística del POUM (Art. 144).

## **2. Disposicions transitòries**

### **Article 1. Suspensió de llicències**

L'aprovació inicial del Pla de millora urbana d'Ordenació de la volumetria dels horts, espais lliures i vialitat de la colònia Botei o d'Agafallops representa la denegació de qualsevol llicència de parcel·lació, d'obres, ús o activitat situada en qualsevol parcel·la de l'àmbit delimitat fins a la seva aprovació definitiva.

No obstant, fins l'aprovació definitiva es podrà excepcionalment dur a terme obres de conservació i manteniment relacionades amb les condicions d'habitabilitat dels habitatges de la colònia.

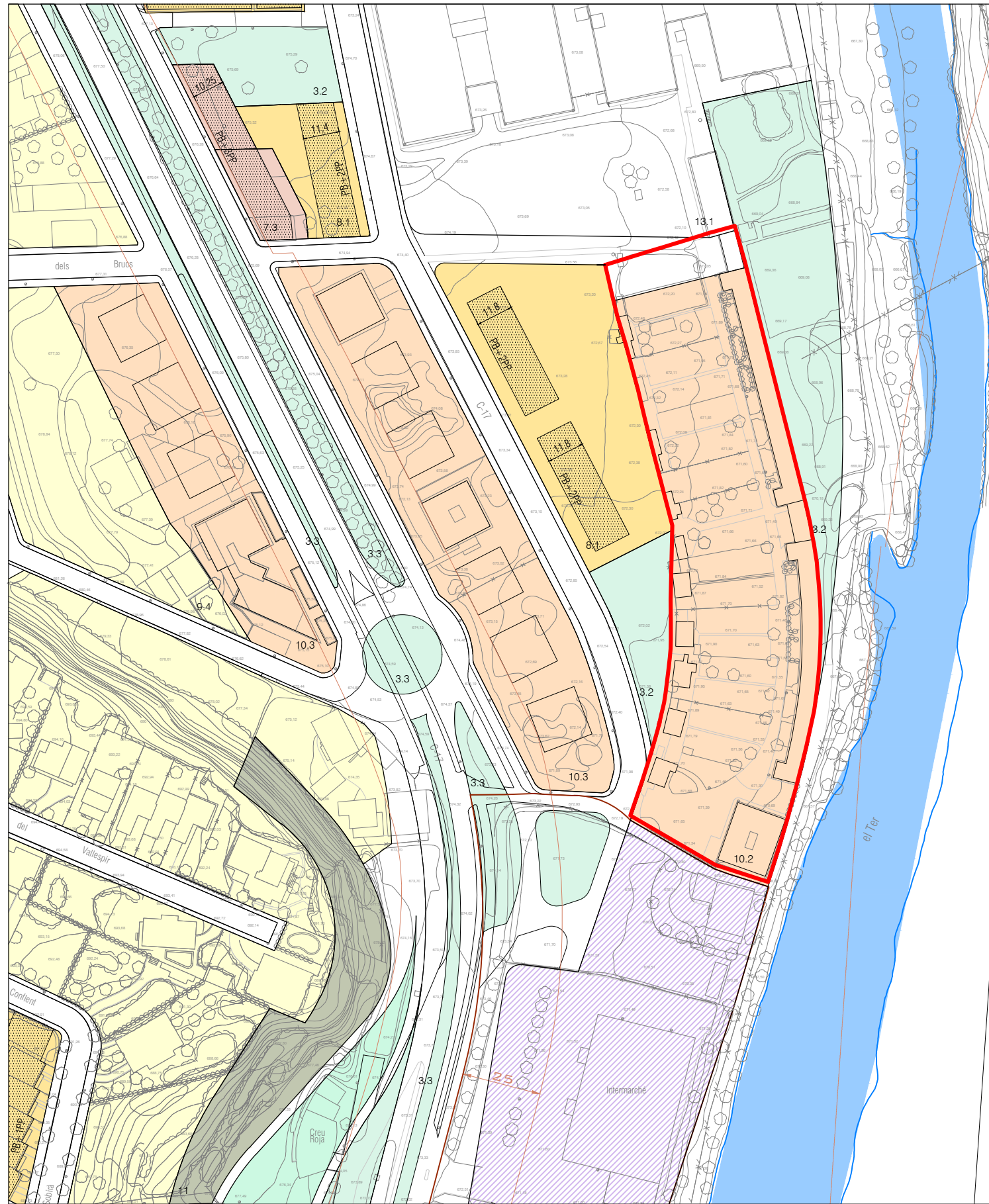
Ripoll setembre de 2020  
L'arquitecte municipal

Ferriol Hereu Fina

## **PLÀNOLS**

**Pla de millora urbana d'Ordenació de la volumetria dels els horts, espais lliures i vialitat de la colònia Botei o d'Agafallops**

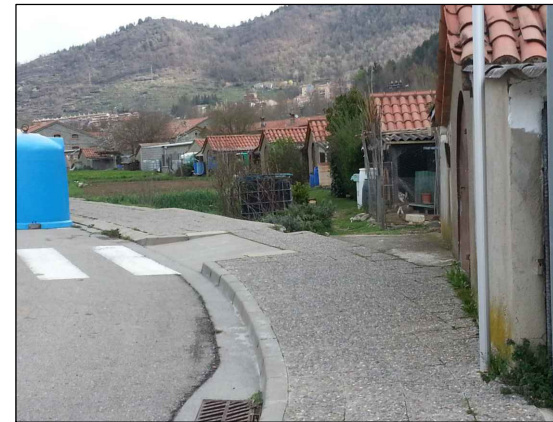
- 1.- Situació, emplaçament i planejament vigent.**
- 2.- Ocupació de la volumetria consolidada.**
- 3.- Proposta d'ordenació de la nova volumetria i edificació.**



Plànol Normatiu POUM de Ripoll  
 Escala: 1/1500  
 Àmbit del PMU - 8.793,00m<sup>2</sup>



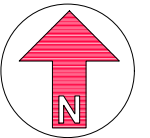
Ortofoto Situació Ripoll - ICGC.



Vista Nord



Vista Est



# RIPOLL

## PMU 224 01

PLA DE MILLORA URBANA  
 ORDENACIÓ DE LA VOLUMETRIA  
 DELS HORTS, ESPAIS LLIURES  
 I VIALITAT DE LA COLÒNIA  
 BOTEI O D'AGAFALLOPS

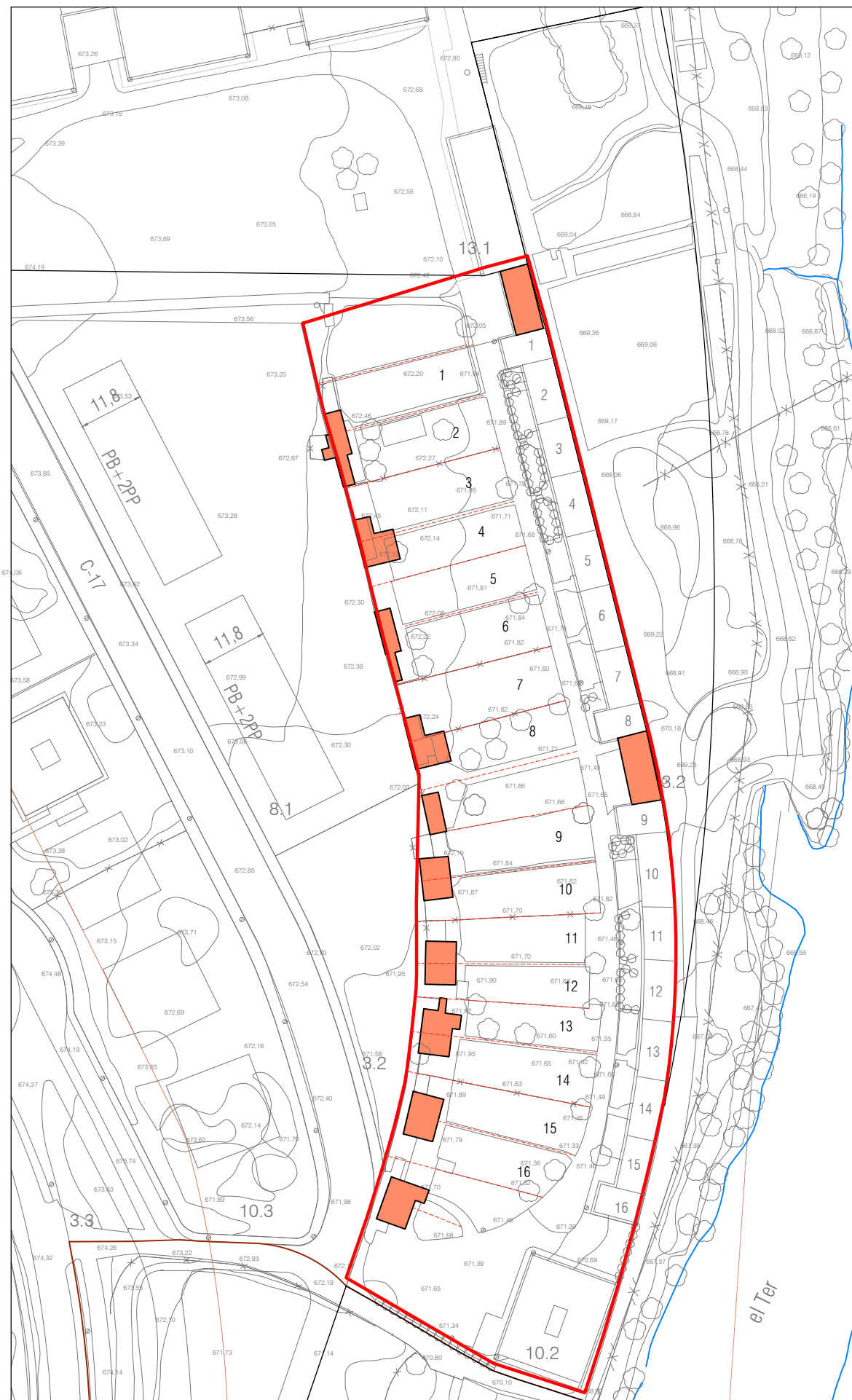
RIPOLL

Situació Emplaçament  
 planejament vigent

Setembre 2020

Escala: 1/1500

Serveis tècnics municipals



SUPERFICIE EDIFICADA 550.53m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE PLA PARCIAL 6.850m<sup>2</sup>  
 Escala: 1.000



ORTOFOTO ICGC.  
 E: 1/1.000

Element construïts	Ocupació volumètrica consolidada.m <sup>2</sup>
Hort 1	11.55
Hort 2	31.40
Hort 3	9.85
Hort 4	36.95
Hort 5	11.30
Hort 6	19.00
Hort 7	12.05
Hort 8	36.95
Hort 9	19.60
Hort 10	20.40
Hort 11	21.90
Hort 12	21.75
Hort 13	29.60
Hort 14	21.85
Hort 15	23.55
Hort 16	21.25
Horts no assignats	71.80
Vialitat interna	129.80
<b>Total</b>	<b>550.55</b>



# BOTEI

## PMU 224 02

PLA DE MILLORA URBANA  
 ORDENACIÓ DE LA VOLUMETRIA  
 DELS HORTS, ESPAIS LLIURES  
 I VIALITAT DE LA COLÒNIA  
 BOTEI O D'AGAFALLOPS

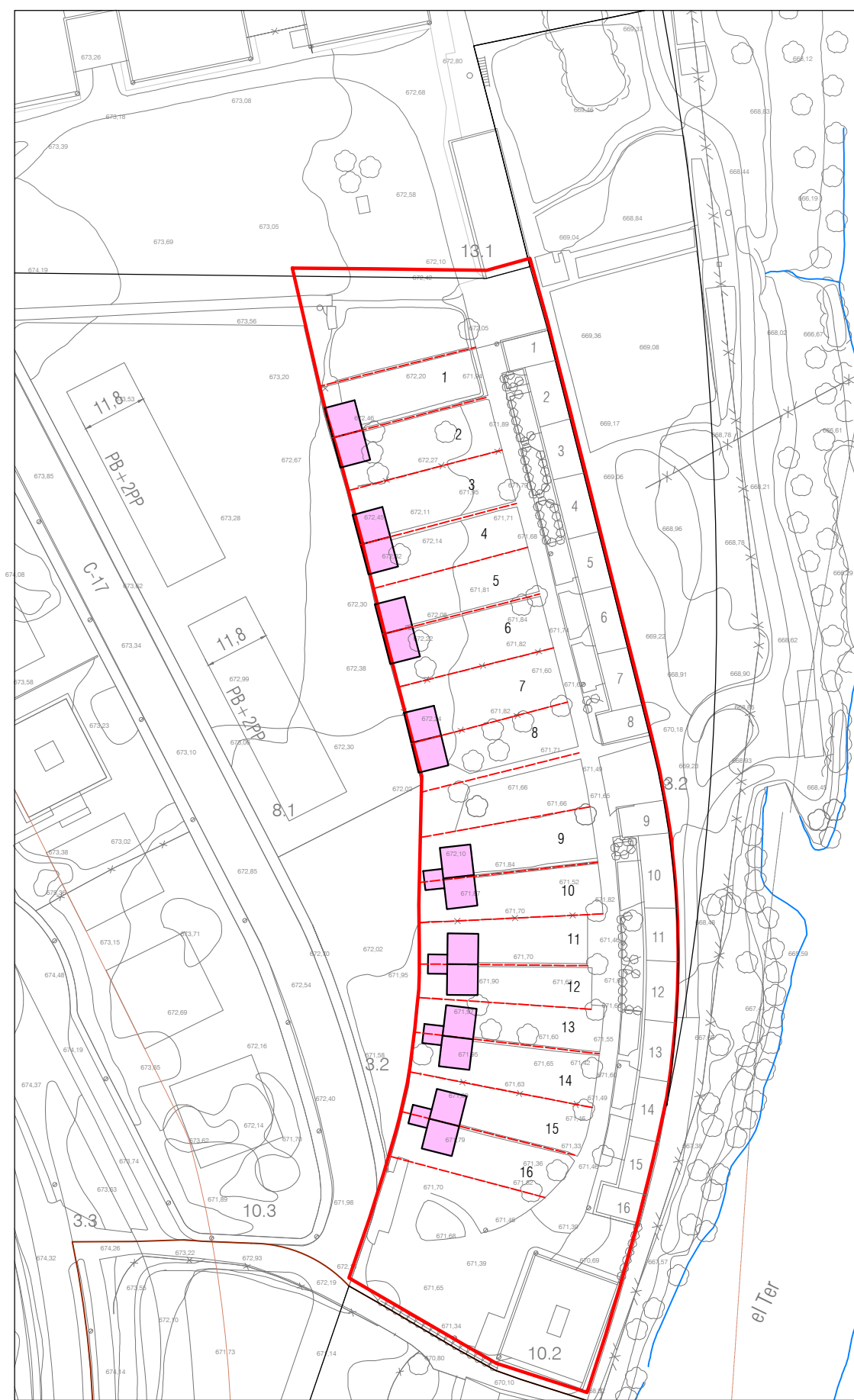
RIPOLL

Ocupació de la Volumètria  
 consolidada.

Setembre 2020

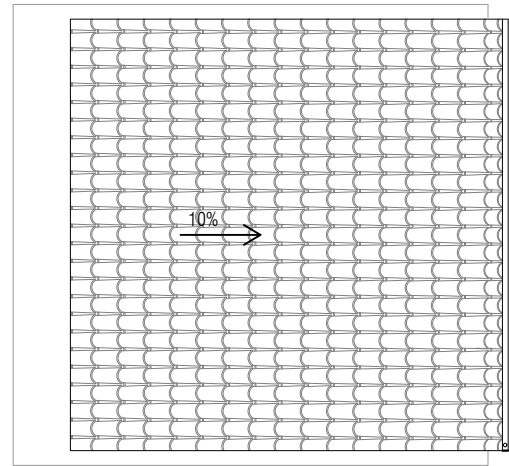
Escala: 1/1000

Serveis tècnics municipals

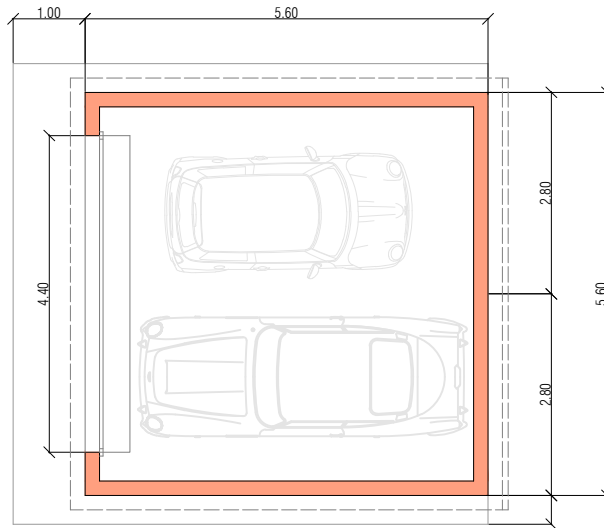


PROPOSTA NÚM. 1  
 SUP. A REORDENAR : 550.53m2  
 Escala: 1.000

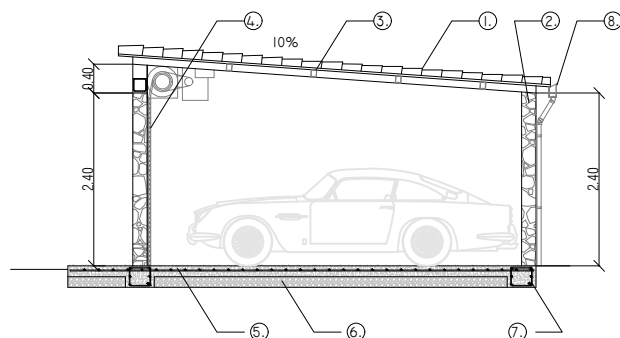
1. PANELL PREFABRICAT HIDRÒFUGAT AÏLLAT AMB REVESTIMENT DE TEULA ÀRAB
2. PARET DE BLOC DE FORMIGÓ HIDRÒFUGAT PER QUEDAR VIST
3. ESTRUCTURA DE PERFILS METÀL·LICS
4. PORTA SECCIONAL MOTORIZADA
5. PAVIMENT DE FORMIGÓ AMB MALLA ELECTROSOLDADA LLISCAT MECÀNICAMENT
6. BASE DE GRAVES PER AÏLLAMENT D'HUMITATS
7. RIOSTRA DE FONAMENTACIÓ
8. CANAL CORREGUDA DE PLANXA I BAIXANT Ø120



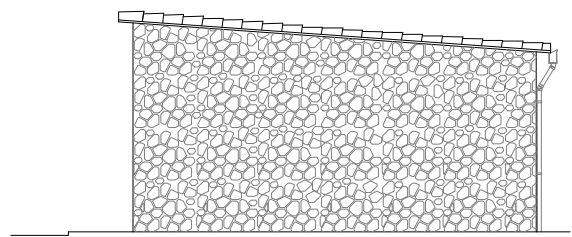
PROPOSTA COBERTA  
 Escala: 1/100



PROPOSTA PLANTA  
 Escala: 1/100



SECCIÓ GARATGE  
 Escala: 1/100



PROPOSTA ALÇAT  
 Escala: 1/100

Element a construir	Ocupació nova volumetria	m2
Hort 1	31.36	
Hort 2	31.36	
Hort 3	31.36	
Hort 4	31.36	
Hort 5	31.36	
Hort 6	31.36	
Hort 7	31.36	
Hort 8	31.36	
Caseta d'hort	6.10	
Hort 9	31.36	
Caseta d'hort	6.10	
Hort 10	31.36	
Caseta d'hort	6.10	
Hort 11	31.36	
Caseta d'hort	6.10	
Hort 12	31.36	
Caseta d'hort	6.10	
Hort 13	31.36	
Caseta d'hort	6.10	
Hort 14	31.36	
Caseta d'hort	6.10	
Hort 15	31.36	
Caseta d'hort	6.10	
Hort 16	31.36	
Caseta d'hort	6.10	
Hort 17	31.36	
Caseta d'hort	6.10	
Hort 18	31.36	
Caseta d'hort	6.10	
<b>Total</b>	<b>550.55</b>	



# BIB

## PMU 224 03

PLA DE MILLORA URBANA  
 ORDENACIÓ DE LA VOLUMETRIA  
 DELS HORTS, ESPAIS LLIBRES  
 I VIALITAT DE LA COLÒNIA  
 BOTEI O D'AGAFALLOPS

RIPOLL

Proposta d'ordenació de la nova  
 volumetria i edificació.

Setembre 2020

Escala: 1/1000

Serveis tècnics municipals