

AL-LEGACIONS

Al sector de desenvolupament urbanístic anomenat PPU Ordina 9

1 PLANEJAMENT PROPOSAT

-Sistema d'actuació.

El desenvolupament del planejament del sector d'Ordina, PPU 09, a desgrat d'allò previst en el mateix art. 12 de la normativa del POUM que es tramita, i d'allò contemplat en la Llei 2/2002 d'Urbanisme de Catalunya en l'article 153, i tot i el dèficit d'habitatge de protecció oficial (no hi ha cap actuació a Ripoll des de 1993), adjudica el desenvolupament d'un sector d'ús industrial, - el Pla d'Ordina -, a L'Institut Català del Sòl com a administració actuant, mitjançant el sistema d'actuació de Reparcel·lació per cooperació, passant així per damunt de l'actual propietat, i fins i tot de l'administració prioritàriament actuant (art. 12.1 POUM) o de qualsevulla mena de societat o consorci públic de Ripoll.

Directament es fixa un sistema i una administració actuant per obtenir uns objectius que no són els que la nova Llei d'Urbanisme preveu com a més prioritaris per part d'aquesta administració actuant (Art. 153 LU. " sòl i habitatge" ...) en un municipi precisament mancat principal d'aquestes iniciatives (habitatge assequible de protecció oficial).

Es prioritza un ús no mancat de desenvolupament i oferta en l'actualitat (industrial) enlloc de l'habitatge protegit totalment inexistent a la data.

Es denota una *manca de confiança*, alhora, de l'administració actuant (en aquesta tramitació de la revisió del POUM de Ripoll), *és a dir l'Ajuntament, tant en les seves pròpies capacitats gestionàries* (l'àmbit públic de l'administració o de les societats creades expressament a aitals efectes), *com també en la societat i la iniciativa privada de Ripoll* (mitjançant sistemes de reparcel·lació per compensació bàsica), o gestions mixtes i realment "còmplices", com es diu que es preté en la justificació dels criteris d'actuació (Reparcel·lació per compensació per concertació, o societats de capital públic).

És lògic, amb tot aquest seguit de menysteniments públic o privats de la capacitat de Ripoll, començar l'exposició amb la sospita fonamentada que aquí s'hi amaga algun gat mort urbanístic, o altrament passaria a ésser el reconeixement implícit de l'incapacitat de desenvolupar coherentement el municipi que un regeix.

-Quantitat de sòl industrial a Ripoll

Si atenem des del pur criteri urbanístic de necessitat, quantitativa, de sòl industrial a Ripoll Observem que :

- Existeixen actualment naus industrials en venda, amb un mercat poc dinàmic i difícil, on la demanda és inferior a l'oferta, amb uns preus que van pel damunt els 330 - 340 €/m². Construït (claus en mà) i fins i tot menors de la resta de la comarca.

- Moltes de les noves indústries situades al recent polígon de la Ronda en direcció a Sant Joan, són re-situacions i millores d'activitats industrials tradicionals i ja existents en el municipi, en situacions més cèntriques i amb menor superfície que la nova nau utilitzada, "ergo" queden i quedaran petits locals millor situats per a categories industrials baixes a molts de llocs i edificis del sòl urbà de Ripoll.

Fins i tot es disposa en sòl urbà d'indústries i magatzems grans (de planta baixa i en plantes pisos de naus) que fàcilment i ràpida, serien reorientables a activitats més baixes i compartimentades a aitals efectes i necessitats.

La sostenibilitat, que es presuposa serà el camí del futur, implica fer el millor i el més sostenible ús d'aquests recursos preexistents, i no jugar amb la seva reconversió

especulativa. En el mateix sòl urbà de Ripoll, actualment, queden més de 60.000 m2. de sòl que es pot destinar a aquesta finalitat.

- Les indústries i activitats de categoria i ús superior i més agressiu o amb major requisit superficial disposen, si fem els càlculs, només amb els següents sectors de desenvolupament urbanístic (sense els solars, terrenys o naus i locals abans esmentats):

- Pla Parcial U. Querola.
- Polígon d'Actuació U. 09 Carretera N -152.
- Polígon d'Actuació U.11 El Roig.
- Pla Especial U. 01 Barricona Sud.

D'un total potencial de 103.599 m2. de sostre edificable destinat a un estricte i exclusiu ús Industrial.

La resituació d'activitats i d'indústries, fent la resta entre els m2. utilitzats a les noves llicències menys les que s'abandonen, donen com a resultat que aquests valors en un terme mitjà i raonable de desenvolupament industrial sostingut, no precisin de majors requeriments o previsions de sòl industrial, que els que fins aquí hem esmentat.

És lògic i raonable atesos aquests precedents, desclassificar i desqualificar el sector del Pla d'Ordina amb gairebé 100.000 m2. de sostre industrial potencial, atesa la no necessàrietat de sòl industrial, el sobreafegit de la complexitat del seu desenvolupament i la valuosa situació en què es troba, com hom veurà clarament en les següents exposicions.

Qualitat de sòl Industrial. Situació i Connectivitat al centre urbà.

Desenvolupar en el Pla d'Ordina un sòl d'ús Industrial és efectuar una operació urbanística (amb aquesta finalitat), amb uns costos financers, ecològics i paisatgístics, com mai fins ara havia succeït a Ripoll.

- Es tracta d'un sector urbanístic amb una via del tren que el parteix per la meitat, i tot i no tenir-hi accés i fruïment directe, delimitat gairebé global per un important bosc de ribera i un bosc de pi que caldria recuperar per la fageda primigènia a poc que és conserves l'ús agrícola actual. Potenciat pedagògicament i pel turisme, i actuant-t'hi simplement en el que fins ara és una evidència pels ripollesos : un espai de lleure i contemplació paisatgística primordial en l'història i memòria de la vila, amb passejos, caminades, anades a les fonts,...

- La seva situació respon més, però no únicament, a imputar els costos de Sistemes Viaris supramunicipals amb un fort impacte en el sector, a l'actual propietat, que no pas al fet d'una idoneïtat i qualitat de sòl a efectes del seu futur ús urbanístic, *en contra d'allò dit en el punt 4. Dels criteris i objectius generals de l'ordenació.*

- Aquest ampli sector i zona de Ripoll no pot ser escaient i vàlida per a un dens ús industrial, ni com a excusa "sotto voce" per obtenir molta superfície "gratuïta" per a equipament, (tot preveient aprofitaments per a ús privat d'equipament del que no se'n parla en els textos exposats a l'hora de calcular els coeficients homogeneïtzadors, i que hom "oblida" computar en el sòl construïble dels pertinents quadres). Aquest, que és sempre a càrrec de les actuals propietats, quan ans al contrari s'afirma en la pròpia documentació exposada en el punt 2. Dels Criteris i objectius generals de l'ordenació que es preté : "...una ocupació racional i gradual per tal d'assolir un model de creixement compacte i equilibrat.", i per contra aquesta ocupació és vol immediata mitjançant una administració actuant diferent de la municipal, però designada ja directament i per damunt la legitimació, i que hauria de prioritzar l'actual

propietat del sector, quan existeix a més, sòl industrial i suficient en l'àmbit de previsió del POUM.

No és tampoc racional ni compacte, ja que la compacitat va lligada a la connectivitat i a la concentració real del territori, i no pas a la distància física damunt d'un plànol i en 2D, (el creixement en taca d'oli dels municipis és nefast i en canvi és molt compacte p.ex.). Ni tampoc es pot parlar de que sigui equilibrat, quan a part d'existir sòl industrial previst o existent, i suficient a Ripoll, es precisa per desenvolupar tot aquest extens sector de :

a.- Cedir l'espai fins el màxim autoritzat per la Llei (55%), amb un 28% de vialitat i un 10% d'espais lliures a cedir urbanitzats.

Fins i tot en la pròpia normativa del sector en el punt 6. es podria, per un més que desafortunat redactat de l'article, arribar a pretendre's que s'han de cedir no solament el sòl destinat a equipament, sinó fins i tot l'obligació de preveure i cedir una pista poliesportiva. I tot això sempre a càrrec de la propietat.

b.- Haver de preveure i executar-se per desenvolupar el (un) sector (a part el suara comentat, d'urbanització pròpia usual o intrínseca al sector):

- 6 Túnel sota la via del ferrocarril en funcionament (dos a càrrec del sector)
- 1 Túnel sota la carretera N-152 (o ampliació de l'existent; a càrrec del sector).
- 3 Ponts per connectar el sector (un, el més costós, imputat a la propietat d'Ordina)
- 3 Rotondes (dues a càrrec del sector)
- El tancament a dues bandes de tota la via ferrocarril (una banda a càrrec del sector).
- Un passeig arbrat d'amplia secció (fora del sector en sòl urbà i en sòl no Urbanitzable; a expropiar i urbanitzar, amb edificació d'ús indeterminat).

Totes i cadascunes de les actuacions infraestructurals que acompanyen a les anteriors previsions urbanitzadores del sector Pla d'Ordina.

Els requeriments de connectivitat del sector són *tant desmesurats* que si *es pot afirmar* amb certesa alguna cosa i ja des d'aquí, és que *no gaudeix de centralitat per a la vialitat rodada i les infraestructures*. L'única proximitat física és per a una circulació principal de vianants; òbviament la que el sentit comú popular li ha donat fins ara, donades les seves qualitats paisatgístiques.

Dibuix de l'Ordenació:

El bosc de Ribera hauria de tenir, en una actuació urbanística coherent i escaient amb els fins que s'esmenten com a bàsics a assolir, i més en un espai i sector com aquest, una gran importància i significació, al punt de procedir a actuacions concretes de revalorització.

Estem justament en una zona de forta presència i proximitat urbana, gairebé en el punt físic d'aiguabarreig del Ter i del Freser, que duen la totalitat de les aigües procedents no solament dels encontorns més immediats, sinó també de la totalitat dels rius i rieres afluents des de la Vall de Ribes fins a la Vall de Camprodon.

Doncs paradoxalment, la solució proposada en tot el pla d'Ordina, es basa en un escadusser vial rodat de 12 m. de secció i una margera en forta pendent resseguint tot el curs fluvial. El que alguns especialistes han anomenat la solució "*d'impacte urbà*" en aquestes comunitats higròfiles.

El primer pas en un bosc ja malmès, és un resultat en què el substrat arbustiu es transforma, per aquesta pressió urbana, en dexiu, per la desaparició de la vegetació baixa de ribera (Gatsaule, Sarga, Saulic, Gatell en primera línia, o el Saüc, l'Avellaner i el Sanguinyol a les zones més separades del riu).

Tot seguit l'estrat arbori o superior es degrada amb major velocitat i intensitat, i en alguns trams fins i tot desapareix com succeeix amb el bosc de ribera primigeni (El Salze blanc en primera línia, el Vern o el Freixe de fulla gran en segona o el Pollancre a les àrees més exteriors)

És evident que un espai brut i marginal de deixiu i sense arbres "un dia o altre" és plantejat per una "ment brillant" per a la seva "urbanització-canalització", o fins i tot la seva explotació en "parcs fluvials" amb aigües ràpides, rescloses i salts, o semblants usos de "l'ecologia racional economicista"

Una millor i més generosa secció de vial i de bosc de ribera al costat dels rius, a part de la millora ecològica esmentada permetria, a més a més, la disposició d'espais per a vianants, bicicletes i fins i tot recorreguts hípics des de Ripoll envers la natura dels encontorns. Sense necessitat, com malauradament succeeix, d'espais, vies i seccions minses subordinades al "rei transit rodat", i sense cap voluntat de barrejar perillosament bicicleta i vianant en un mateix espai de recorregut, o de no permetre tampoc el pas de cavalleries. I amb la caduca necessitat d'haver de disposar de "stops" o parades als qui, a tot Europa, gaudeixen de prioritat de pas envers el vehicle a motor. Sobretot caldria doncs preveure un ampli i diferenciat ús de l'espai que ressegueix el bosc de ribera, en condicions ecològiques de diferenciació i separació del vial rodat, enlloc de la seva marginalització en dexius i inutilització. Que fos pel fruïment del ciutadà en general o del vianant, ciclista o cavaller en particular.

No entrarem en altres aspectes propis del disseny urbà donat a l'actuació (disposició d'equipaments, aparcaments, zones industrials i semblants que també pateixen greus problemes de disseny, ordenació i criteris urbanístics,...), però si esmentar el que ja sols el tractament donat a la ribera del Fresser, oblidant un passeig arbrat d'àmplia i generosa secció on més necessari és, desqualifiquen des d'ara el criteri general de la proposta.

Només caldrà sospesar les *faraòniques obligacions i requisits urbanístics* imposats al sector, inclosos i a càrrec dels seus propietaris, o els que s'hauran de desenvolupar per imperatiu pel seu correcte funcionament (a càrrec de la totalitat de ripollesos i ciutadans), per causa de la *total inadequació de situació*, la falta de connexió i de centralitat territorial de l'espai, i la manca de qualitats del sòl per a disposar-hi un ús industrial en un paratge de gran valor històrico-paisatgístic, que venen confrontats amb espais naturals d'alt valor que ens *desqualifiquen urbanísticament aquesta proposta irracional* de pla parcial, molt més quan *l'ús industrial, com hem repetit, està quantitativament cobert* i el mercat gaudeix de molt superior oferta que de demanda.

2 SOSTENIBILITAT I IMPACTE MEDIAMBIENTAL

El Pla d'Ordina i els seus encontorns que ara és volen destinar a Sòl Urbà d'Ús Industrial, constitueixen uns espais de sòl conreat i explotat fins a la data. Alhora, atesa la seva particular situació i condicions representen uns indrets de gran valor paisatgístic, ecològic, pedagògic, mediambiental i de tranquil caire d'esplai dels ripollesos. En aquest sentit gaudeix d'elements com són els camins emprats tant per ús rural com de passejades, amb elements paisatgístics i d'altres de memòria històrica com són la Font del Tòtil, la propera Font d'en Jordana o el recorregut atlètic, ben aprop del nucli habitat pels vianants i només amb els comptats vehicles que en fan ús. Al mateix temps, són de difícil accés al trànsit rodat, amb l'existència de la via fèrria que minva i parteix bona part d'aquesta magnífica plana, acotada també amb el riu Fresser i amb un petit extrem de l'antiga N-152 que en dibuixen els seus límits o fronteres naturals. Aquestes realitats potencien els aspectes i característiques de l'ús que fins avui, i encertadament, pels valors i situació esmentats a suara s'havia estat disfrutant.

Des d'una òptica urbanística que autoreclami la pretensió de preservar els valors mediambientals i d'emprar metodologies d'anàlisi paisatgística i sostenibilitat avançades envers una vila, on cal que prevalgui el conservar o augmentar els valors de major qualitat de vida, i on sense dubte en aquest cas, ens trobem dins una zona paisatgística delimitada clarament; (ja així s'havia implícitament entès fins ara pels qui hi vivien, o per la resta de ripollesos que en venen fent un ús d'esplai o lleure paisatgístico-ecològic). Aquests valors alhora molt entroncats amb l'esperit que animà els primers passejants i excursionistes catalans de principis de segle, fundadors després de societats i corrents d'opinió científico-naturalistes i paisatgística, a on Catalunya en general i el Ripollès en particular (Cesar August Torres,...) varen ésser capdavanters dins el conjunt de l'estat espanyol. Delimitació d'espai evident que tot aplicant una moderna anàlisi *d'isovistes* paisatgístiques hi veiem que l'habitat humà és un rerafons llunyà, més enllà de vies, carretera i riu, i fins ara gairebé intacta en el seu interior, que ve només puntejada per edificis històrics pagesos, o poc recents, molt disseminats i integrats en els encontorns, sense dissonàncies ni interferències amb l'ús primigeni (des de temps immemorial existent), i primordial (pel seu valor), que ha vingut tenint fins avui i que hauria de continuar tenint.

Un espai tradicional de passeig dels ripollesos d'un alt valor pedagògic per les seves virtuts agrícoles, ecològiques i paisatgístiques, valors en els que ningú ha pensat ni reflexionat al voler transformar la seva classificació, (un parc agrícola i pedagògic cal suposar que només cap al magí de pobles nordics més avançats, i no pas aquí on el creixement i la sobreexplotació, l'ús i l'abús del sòl, són encara malauradament els paradigmes urbanístics i d'actuació per a molts dels nostres més preclars dirigents), i l'empenta alhora per a un ús potenciat entre Bosc de ribera i Bosc de vessant de muntanya.

Espai on avui en dia hi trobem dues menes de formes de conreu funcionant i explotades plenament, la primera l'Hort o Horta com a conreu especialitzat de productes vegetals pel consum humà, principalment d'autoconsum, a les parts més arrecerades de les tramuntanades i vents del Rosselló, i on l'home des d'antic els disposa protegits per margereres o edificis ja existents, o també en els solells més propers al riu i els camins.

En qualsevol conreu l'activitat agrícola determina, d'una manera directa, un predomini extraordinari d'una o varies espècies introduïdes, les quals emparen una sèrie de comunitats herbàcies espontànies que competeixen amb molta força amb les dominants. Aquelles, mal anomenades males herbes són les darreres representants, a la vila de Ripoll, d'una vegetació espontània autòctona de composició variable i característica, on hom les agrupà en *comunitats* específiques anomenades *arvenses*.

Exposades ja a una forta selecció (es creia que eren males herbes) en funció de si es tracta de camps, horts, regadius o d'altres, i depenent de la seva situació, orientació, humitat i escalfor del lloc concret ara poden desaparèixer, i fins i tot ignorar la seva presència entre els ripollesos; els mateixos ripollesos als que paradoxal intentem preservar i millorar el seu futur.

En el cas dels horts, les comunitats arvenses són herbàcies, anuals, de fulles amples i tendres amb abundor d'aigua, on hi podem breument destacar espècies tan característiques com el Peu de Gall, el Pa de Cucut, les Bosses de pastor, el Cerreig, la Verònica, la Verdolaga, el Lletsò gros, el Blet blanc, la Panissola, els Morrons, el Gerdell, l'Anagall, la Corretjola, la Rabosa i la Castanyola.

l'exploració actual destinada a l'alimentació de l'home i sobretot del seu bestiar, que és la segona o de Conreu pròpiament dit, i que encara és més extesa a l'àrea naturalment i física delimitada del Pla d'Ordina, i que ve situada de preferència en els llocs ben assolellats. Es produeix aquí el desplaçament de les espècies originals de sègol, patates i blat de moro, envers principalment els farratges i el prat de dall com a nova forma especial de conreu, idoni a les zones plujoses o de pitjor assolellament.

Contemplar, a causa d'una errada política urbanística, la seva desaparició, implica veure desaparèixer espècies de *comunitats arvenses* pròpies i d'equilibri ecològic en aquesta mena de sòls conreats: El Passacamins, el Blauet, la Corretjola, el Boixac de Camp, les Bosses de pastor, el Pensament silvestre, la Revenissa blanca, la Calcida i els Lletsons pel que fa als camps; i en els prats espècies tals com el Leeontodon híspid, les Orquídees, la Cua de Gos, el Pixallits, la Flor de cucut, el Trevolet, la Porrassa, l'Herba esquellera, el Dactilis, la Cua de rata, el Fromental i la Grandalla

El bosc de les vessants de muntanya que arribava des del Catllar al mateix pla d'Ordina, sobretot en les vessants més obagues, havia estat primigeniament de fageda amb joliu (scillo-fagetum), i en les zones menys riques i una mica més assolellades de fageda amb boix (Buxo-fagetum).

Les desforestacions immemorials, l'economia de subsistència del passat per intensiva sobreexplotació d'aquest bosc, varen produir una pèrdua de matèria orgànica i mineral del sòl fins i tot amb processos erosius, i van potenciar la introducció de noves espècies menys apropiades.

L'empobriment edàfic comporta que només a les parts més altes i menys agredides quedin restes del magnífic bosc primigeni que lluita, amb greu dificultat per reimposar-se, i que a les parts baixes fa que només hi puguin viure bosquetons substituïdors i empobridors de pi (normalment pinus Sylvestris) com es aquí el nostre cas; aquests, provinents de repoblació si bé evitaren les erosions poden servir pel rendiment fustaner degut al creixement més ràpid que el bosc caducifoli, o s'implantaràn més o menys naturalment amb algun que altre escadusser faig, bedoll, gatsaule o roure.

Tot i constituir en l'àmbit ecològic de Ripoll i en el particular context de que estem parlant, formacions secundàries en relació al bosc autòcton primigeni, ja perdut en bona part i per tant de menor valor, fa que enlloc de potenciar el retorn gradual a aquell fins el peu de la vessant, és a dir el Pla d'Ordina, es produeixi ans al contrari i ara, una segona i doble agressió ecològica i paisatgística. Una agressió que pot ser definitiva per ben justificar en futures i desafortunades revisions de planejament, el començament de la seva conversió en sòl edificable. En efecte, al situar un sector industrial d'alta densitat i aprofitament just on acaba el bosc i on apareix (i ara segur que desapareixerà) allò tantes vegades apuntat i valorat en l'urbanisme i poques vegades respectat en el paisatge de muntanya i humà de Catalunya: el predomini del buit del conreu com a zona ecològica de transició suau i mesurada entre l'espai d'alt valor natural i l'espai habitat. Concepte important que produeix

com a resultat l'especial riquesa paisatgística del mosaic "buit-ple", i que alhora es converteix en un micro-sector ecològic de transició i d'amortiment de l'impacte humà en la flora i fauna existent, (nius, rapinyaires i espècies de regulació, retenció dels nutrients del sòl per solifluxió i enriquiment d'aquest, arbrat de separació de propietat, camí o margera,...).

A l'altre costat del Pla d'Ordina, en el seu límit amb el riu ja hem esmentat la inadequació dels efectes ecològics, paisatgístics i d'utilització en contra de vianants, ciclistes, cicloturistes i cavallers al parlar dels aspectes pròpiament urbanístics d'aquest sector de PPU, i en general del POUM a aitals efectes; un espai de tradicional històric i lloc de memòria que enlloc de potenciar-se es degrada amb l'actuació pretesa. Només cal veure aquells paràgrafs escrits per no repetir aquí la greu actuació plantejada en aquesta part confrontant al riu.

Sembla ser que l'única actuació que es pot plantejar, suposadament, per minvar l'impacte greu d'una zona industrial envers el bosc del costat de muntanya (i ja no pas en el de ribera), és "dibuixar" un passeig arbrat en el que s'inclou l'actuació "dura" de paviments i semblants a l'interior, i amb les obligacions i vialitat a cedir pel PPU Pla d'Ordina. En canvi, significativament, tota la part més "dolça" de l'arbrat s'inclou a fora del sector, així una primera filera d'arbrat en Sòl Urbà de difícil qualificació i execució en la documentació exposada (sistema viari de vianants?), i dues fileres més a les que s'inclou una edificació d'ús indefinit, i encara una quarta filera que l'envolta (vegis en plànols 1/5000 o 1/2000 sèries F relatius al sector), que s'inclou oïdà en l'àmbit del Sòl no Urbanitzable.

Tampoc s'apunta com s'obtindrà, gestionarà i finançarà aquest passeig-frontera en sòl urbà (vegi's en el quadre d'actuacions pel que fa als Pasejos previstos, on curiosament l'anomenat d'Ordina és l'únic que no disposa no solament de previsió d'Inversió Total, sinó ni tant sols de cap mena de paràmetre (quadrienni, adquisició terreny, urbanització, construcció, finançament públic o privat, sistema d'actuació,...).

Això i més "bis repetita" en l'actuació de l'edifici ?. Misteriós,... i en el passeig en Sòl no Urbanitzable, on a l'anterior s'hi ha d'unir el fet de construir edificis i urbanitzar passejos "urbans" al seu voltant. Tot això en un sòl no urbanitzable, un sòl de valor ecològic com s'ha demostrat, i lligant l'actuació urbanística al fet d'actuar en un sector Urbà i Industrial (fa vergonya i s'ha d'amagar?, com a principal criteri ecològic d'actuació !), i mai però com a millora de l'espai natural (com ja succeeix i es repeteix anàlogament, i hem esmentat aquí, en l'altre extrem del sector pel que fa al riu i al Bosc de ribera.)

En definitiva es tracta, no d'una millora d'arrel paisatgística ni encara menys ecològica, sinó ni més ni menys, que de pretendre l'emascament dels cossos construïts, amb la densa i agressiva edificació industrial confrontant directament i sense transició amb el bosc i espai natural d'Ordina al Catllar, un "tanga" per amagar el que es pugui de les "vergonyes" urbanístiques aquí executades i ensenyades, potser també amb la pretensió de reduir, la vergonya, no ja la pròpia sinó l'aliena, al planificar d'aquesta manera tant escandalosament impactant.

Ubicar una zona d'indústria amb un alt aprofitament, conseqüència probable dels elevadíssims costos d'urbanització i connexió, a una zona que naturalment i lògica està desconnectada dels vehicles de la vila, i que és molt usada històricament i tradicional. Que representa un ús de qualitat de vida en passejos no urbans propers i assequibles des del centre de Ripoll, és un despropòsit tan evident que no produeix més que estupefacció a qualsevol persona o entitat sensible o mínimament informada, per no dir paraules més gruixudes, com seria en el cassos d'especialistes mediambientals, historiadors o urbanistes.

El mateix POUM, en la seva documentació referent a la protecció del medi ambient, a la breu argumentació que en fa a "8. Protecció del medi ambient i desenvolupament urbanístic sostenible", a la pag. 20, diu literalment al parlar de polítiques i mecanismes d'intervenció urbanístics: "...capaços d'establir mesures ecològiques racionals,..." , on ja s'observa el criteri apriorístic de sostenibilitat emprat en el "desenvolupament sostenible" que allà s'esmenta: es creu implícitament "sensu contrario" que existeixen mesures ecològiques "irracionals", quan això òbviament i per pròpia definició és impossible, o en tot cas es tracta en situacions analògiques, de confondre "democràcia" amb "democràcia orgànica", o quan es parla de llei, parlar de llei justa i llei injusta, o de justícia legal i justícia il·legal. En definitiva "l'esperit" ecològic de l'actuació passa per "camuflar" només textualment i amb paraules formals el fons autèntic de l'actuació: l'urbanisme ecològic és irracional, el que aquí es dissenya és "racional" i com a tal el creixement urbà és sempre un criteri "positiu", l'únic que es preté possible, ja de manera apriorística.

El creixement zero i els creixements realment sostenibles són doncs, criteris ecològics "irracionals" des d'aquesta obsoleta i antiga òptica urbanitzadora, i com a tals elements a eliminar, sacrificats sempre a l'altar del creixement "in extenso" i "in tempore".

Paradoxalment la gran utopia és aquí voler assolir allò que el planejament amb els objectius d'obligat compliment, com els del punt 1. de la pròpia normativa, - el proposat a Ordina -, pretengui un pla parcial amb aquest ús, intensitat i disposició; i alhora pugui fer compatible l'entorn natural amb el que es preté qualificar i construir.

Una volta aquest planejament s'aprovi serà molt fàcil justificar el creixement nefast per taca d'oli des del "polígon industrial" del Pla d'Ordina (l'anomenat sector PPU 09) cap a muntanya amunt tot tallant un bosc de pi de valor fustaner, i la fageda ja ho sabem tots, temps passant, desapareixerà.

L'ús al que es destini el nou sòl urbanitzable o urbà, i el valor del bosc i del sòl que es perd és el de menys amb aquests criteris que atribueixen al creixement urbà totes les virtuts, que confón qualitat de vida i creixement, tot i que en els textos dels presents documents sempre s'esmenti la "sostenibilitat" com a "leiv motiv" justificador. És una justificació formal i no de fons del que es vol; a saber: dir el contrari del que el planejament vol realment aconseguir.

3 GESTIÓ I DESPESES ECONÒMIQUES

L'amplitud i abastament de les actuacions urbanitzadores imputades al sector del Pla d'Ordina el fan, a més a més de l'anteriorment exposat, també totalment insostenible econòmicament a efectes de la seva real gestió i desenvolupament.

En un primer moment s'observa que l'aprofitament privat és el mínim legal possible, un 45%. Així doncs, més cessions i exigències ja no es poden produir, i aquí això també succeeix.

En relació als Coeficients ponderadors per obtenir els coeficients de zona i de sector, una volta fixats els atribuïts a cadascun dels usos (vegis 6. Regles de ponderació de la documentació del Poum) i l' Art. 37.b de L.U. Catalunya : Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a.- han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.

S'arriba a fixar i ponderar l'aprofitament dels sectors amb els criteris i valors que determina la Llei, sense cap mena de consideració en base als criteris de fixació, al punt de que avui dia per adquirir un petit piset (uns pocs metres edificats) es sol.liciten majors garanties de testimonis per fixar el preu, que no pas es necessiten o justifiquen en aquests documents per fixar la totalitat de l'aprofitament de cadascun dels sectors urbanístics a desenvolupar, (milers de metres a edificar i urbanitzar) de tot un municipi.

En el cas concret del Pla d'Ordina, si no es desitja entrar en el terreny de l'urbanisme-ficció, és evident que es pretenen fixar uns coeficients "a posteriori" per poder així justificar unes fortes edificabilitats industrials, que al seu torn, permetin urbanitzar amb uns forts costos i cessions fixats " a priori" el sector; operació malarada d'ingenieria-urbanisme "invers". Però tot i això veurem aquests costos, i ni així es sostenible tot i la densitat desmesurada atribuïda al sector.

La repercussió de costos és tant elevada que fins i tot com s'ha vingut exposant, es preveuen *operacions urbanitzadores directament lligades al desenvolupament del sector, només per aquest, i fora de les obligacions pròpies* d'aquest, així hi trobem :

- Un llarg passeig arbrat, part en sòl urbà i part en sòl no urbanitzable.
- Dos nous ponts sobre el riu Fresser (a apart del ja inclòs com obligació urbanitzadora).
- Quatre nous túnels sota via del tren (a part els dos ja inclosos sota la via i un sota la carretera)
- Un passeig arbrat paral·lel a la via fèrria i en àrea d'afecció d'aquest sistema.
- Una nova rotonda (Font del Sant) per connectar amb l'àrea destinada a l'equipament de la part central del sector d'Ordina.

És obvi a priori que el sector va tant "carregat" a efectes urbanitzadors que fins i tot cal preveure moltes actuacions, d'alt cost, fora de les pròpies obligacions.

La quantitat d'actuacions urbanístiques imputades directament al sector a les que obligadament cal afegir-hi encara aquestes darreres per executar fora de les seves actuacions urbanitzadores, porten a creure que, o no s'ha pre-valorat el seu cost o altrament els interessos per desenvolupar el sector són inconfessables, o que fins i tot l'Administració actuant en la revisió del POUM de Ripoll coneix dades que voluntàriament omet exposar al públic. És a dir, que els costos no serien tant elevats si desapareixessin els 6 tunels sota via fèrria. Clar i català: que l'administració coneix els plans per a fer desaparèixer la via fèrria en un futur més o menys immediat, i així obté alhora, una excusa més en aquest sentit per una probable solució de desenvolupament d'un polígon industrial com aquest.

En la documentació del POUM exposada al públic, - vegis quadre "AVALUACIÓ ECONÒMICO FINANCERA" -, s'avalua de forma optimista el preu de les promocions del sòl a urbanitzar o desenvolupar pels baixos costos avançats. Significativament però, el cost que representa crear el sòl industrial en el Pla d'Ordina no s'indica ni amb aproximació, i de manera "sospitosa" s'oblida el preu. Es parla només que el finançament és a càrrec de l'Administració actuant, degut al Sistema d'Actuació de Reparcel·lació per Cooperació que s'adjudica ja en aquesta Aprovació Inicial del POUM a L'INCASOL, i per tant al beneficiari del 10% de l'aprofitament privat del sector. Òbviament i legal el 90% restant del cost del "finançament", és clar, és a càrrec de la propietat del sector. Aquesta, la propietat, no figurarà però com el que realment és : el quasi total finançador de "l'operació" de creació del nou sòl industrial.

En un càlcul sinòptic segons les disposicions, actuacions i mesures sol·licitades i imputades al sector tenim.

- Urbanitzar i executar la vialitat i espais lliures (infraestructures i urbanització bàsica corrent en projectes d'urbanització, exclosos trasllats i canvis serveis existents i vials afectats, connexió amb serveis generals supra-sector i la seva adequació a la nova urbanització,...) 68.667 m² a 90'16 €/m² (15.000 pts/m².) = 6.190.457'73 € (1.030.005.000 pts.)
- Obres suplementàries d'urbanització per executar dues rotondes i connexió amb la vialitat i serveis generals i existents a 180.303'63 €/Ut. (30.000.000 pts/Ut.) = 360.607'26 € (60.000.000 pts.)
- Obres de preparació, connexió a vialitat i execució i acabats de dos túnels sota via fèrria existent en funcionament, a 1.009.700'34 € (168.000.000pts.) = 2.019.400'67 € (336.000.000 pts.)
- Obres d'ampliació de túnel existent, o nou túnel, sota carretera C-17 (antiga N-152) (Sistema vialitat general) per assolir amplada exigida, incloses connexions i adequacions a vialitat serveis i infraestructures existents, 504.850'17 € (84.000.000 pts.).
- Obres d'un nou pont de connexió de rotonda en carretera en funcionament C-17 per sobre riu Freser i horts de Rocafiguera, fins arribar a connectar a boca túnel per sota via fèrria existent i en funcionament. 751.265'13 € (125.000.000 pts.)
- Desplaçament i reposició de xarxes elèctriques, d'alta i baixa tensió i la resta de serveis i infraestructures existents en el sector; connexió i reposició de totes aquestes i amb els serveis exteriors necessaris, malmesos o modificats. Tancament de la zona de servitud i afecció línia fèrria. 264.445,33 € (44.000.000 pts)
- Redacció Projectes i documentació complementària i direccions d'obres corresponents a Pla Parcial Urbanístic, Reparcel·lació, Obres d'Urbanització, Obra i Enginyeria civil i arquitectònica, Seguretat i Salut en els diversos projectes i obres. Tramitacions i taxes d'aplicació. 807.281'19 € (134.320.400 pts.)

COST TOTAL DE DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR 09 PLA D'ORDINA :

11.066.309'04 € (equivalents a 1813.325.400 pts)

COST DE REPERCUSSIÓ EN EL M2. CONSTRUÏT DEL SECTOR:

Amb l'aprofitament atorgat al sector del PPU 09 o del Pla d'Ordina tenim un sostre construït màxim de

$179.277 \text{ m}^2 \times 0'55 = 98.602'35 \text{ m}^2$ de sostre industrial, i

$179.277 \text{ m}^2 \times 0'00558 = 1000'00 \text{ m}^2$. de sostre destinat a equipament privat.

Total sostre edificable (màxim) : $99.602'35 \text{ m}^2$. A aixecar en els 80.010 m^2 . de parcel·la privada que s'obté en el sector. Cal assenyalar que és superior al que s'indica en la pròpia documentació exposada al públic: 97.938 m^2 de sostre industrial, com es diu en el quadre de superfícies i sostre edificable del "Sòl Urbanitzable Delimitat". (Esperem que es tracti d'una errada involuntària i no d'un intent de "camuflar" 1500 m^2 . de sostre potencial).

El cost repercutit d'urbanització en el m2 del futur sostre, és doncs, com a mínim:

$11.066.309'04 \text{ €} / 99.602'35 \text{ m}^2$ sostre màxim = $111'1'0 \text{ €/m}^2$. ($18.486'30 \text{ pts./m}^2$).

Com és sabut, a l'assignar i distribuir els diferents edificis i aprofitaments d'edificabilitat d'una zona industrial, un cop desenvolupat el seu PPU, i en una situació real de les parcel·les i mansanes resultants que han valorat separacions a vial, a laterals, i a percentatges d'ocupació de parcel·la en edificació aïllada o de filera, la morfologia i tipologia actual de les naus industrials i la forma de treball de càrrega i descàrrega, donen valors reals d'ocupació que gairebé mai ultrapassen ocupacions del 60%.

A l'utilitzar-se a la pràctica una sola planta per a ús d'indústria (més d'una planta és funcional i constructivament antieconòmic), i una petita part en terrabastall que té destinació usual per a oficina i usos administratius vinculats, ens queda a la fi i com és demostrable en qualsevol actuació recent de Pla Parcial d'ús industrial, una edificabilitat real constatada en relació al màxim o potencial assignat pel planejament general, o fins i tot pel parcial molt aprofitat, donen un màxim del 75% ; valor aquest ben difícil de superar a l'actualitat si apliquem criteris racionals d'ordenació.

La repercussió real de la urbanització o cost per m2 de sostre real edificat seria doncs fins i tot superior al suara calculat teòricament :

$111'10 \text{ €/m}^2 / 0'75 = \mathbf{148'13 \text{ €/m}^2}$. ($\mathbf{24.647'31 \text{ pts./m}^2}$)

Cost Constructiu d'una nau industrial :

Segons els costos de la reconeguda revista "Construc" del trimestre en curs d'aquest any de 2002, una nau industrial (la tipologia més econòmica de les dues contemplades) a la província de Girona costa $213'21 \text{ €/m}^2$ d'estricta cost d'execució.

Si afegim un 6% d'aquest valor en concepte de benefici industrial i un mínim d'un 12% en concepte d'altres despeses necessàries (Projectes, Direccions, Estudis Seguretat i Salut taxes i llicències, despeses indirectes, despeses d'obra i d'empresa,...) obtenim un valor mínim de $1'18 \times 213'21 = 251'59 \text{ €/m}^2$.

El cost d'urbanitzar més el cost d'edificar una nau industrial en el sector, és doncs, (com a mínim) de $399'72 \text{ €/m}^2$.

Manca encara sumar el valor del terreny repercutit en el m2. de sostre edificat (de 50 a 75 € com a molt poc atenen el mercat a Ripoll) a aquest darrer valor, però és ja hores d'ara, evident la impossibilitat econòmica de la proposta urbanística en aquest sector, atès que, només passejant per Ripoll podem trobar a la data del present, naus edificades i promocions en venda, claus en mà al voltant dels 330-340 €/m2. sostre construït.

És a dir, per ser competitiu cal regalar al futur comprador d'una nau, el solar, i a més afegir-hi un altre regal de la butxaca de la propietat original, de 60 a 70 € per cada m2. de sostre construït, si volem veure el desenvolupament del sector d'Ordina arribar a executar-se finalment.

Es tracta doncs, "de facto" (tot i que, literalment, no és digui), no ja d'una *reparcel·lació per cooperació*, ni es tracta tampoc del que prioritariament hagués estat més escaient d'acord amb la finalitat de la llei, és a dir, d'una compensació bàsica o concertació. No és pas tampoc una expropiació, que de ben segur hagués estat molt més favorable als interessos de la propietat privada, sinó simplement i pura d'una "incautació" com en els millors temps de la postguerra.

Si atenem al principi d'obligat compliment legal, pel que fa a l'equitat de distribució de beneficis i càrregues en el sector, desapareix aquest principi en tot allò que fa referència als beneficis, però en canvi si s'aplica més que esplendorosament i generosa pel que fa a les càrregues.

Per a major "inri" final, l'aprofitament del 10% de les parcel·les privades s'atorga "a priori" a una administració actuant que ni tant sols és municipal, parlem de "l'Institut Català del Sòl". O és que potser aquí, des d'un començament, no existeix tampoc confiança en el cost repercutible de les despeses urbanitzadores per part de l'administració (Ajuntament), que ha d'aprovar inicialment el planejament ?

Es tracta en definitiva d'un PPU d'impossible desenvolupament, fins i tot per senzilles raons econòmiques:

Un cost que fa inviable la venda de nau o sòl industrial, en un sector delimitat al que encara li falten **desmesurades actuacions fora de l'àmbit a desenvolupar**, i a càrrec de la resta de ciutadans (túnels sota via fèrria funcionant, vials i ponts sobre riu, connexió sector centre urbà i vialitat general).

Determinacions sobre el Pla d'Ordina, d'acord amb els tres punts fins ara exposats :

1er. **Desclassificació i desqualificació del sector PPU 09 Pla d'Ordina** atesa la seva irracional i inadequada situació i qualitat del sector a efectes d'ús i desenvolupament urbanístic, degut al alt valor històrico-paisatgístic del sector i l'ecològic de les àrees dels encontorns. Proposta infonamentada per innecessarietat de més sòl industrial en l'actualitat i dels terminis de vigència del POUM. Per inadequació de la proposta als fins pretesos de desenvolupament urbanístic, degut a l'imposició de desmesurades obligacions d'urbanització, i degut alhora també, a les solucions i dissenys d'ordenació poc sostenibles. **Passant a ésser** amb lògica urbanística escaient, un **Sòl No Urbanitzable d'alt valor agrícola**, de finalitat complementària paisatgística i pedagògica pel conreu actual existent.

2on. **Desclassificació i desqualificació del sector PPU 09 Pla d'Ordina** per insostenibilitat ecològica que comporta la pèrdua d'una zona de Ripoll d'alt valor paisatgístic, ecològic, de lloc de memòria popular, amb la consegüent desaparició o marginalització insostenible del Bosc de ribera, del Bosc de peu de muntanya (bosc primigeni de rica fageda), i de l'espai buit-tampó de conreu d'alt valor agrícola i pedagògic, quan existeixen zones ja deteriorades amb transformació a sòl industrial com l'aquí pretès, i actualment més escaients en cas de necessitats futures d'aquesta mena d'ús tant agressiu de sòl. Un terreny com aquest no pot obtenir una altra **classificació**, per aquests motius, que el de **Sòl No Urbanitzable, amb una qualificació d'Espcial valor agrícola i d'espacial valor del bosc de ribera i bosc de vessant muntanya confrontant**, atès el seu perill de desaparició imminent.

3er. **Desclassificació i desqualificació del sector PPU 09 Pla d'Ordina** per impossible gestió i desenvolupaments per raons d'inviabilitat econòmica, i on a més a més, encara l'hi falten actuacions pel correcte desenvolupament urbanístic, fora de les actuacions ja imputades a càrrec de les propietats del sector a desenvolupar en el PPU : tres túnels més sota via fèrria i dos ponts, una rotonda i un vial d'enllaç per fer-lo totalment connectat amb els sistemes generals i amb el sòl urbà de Ripoll, fent-lo fins i tot insostenible econòmicament en relació al benefici obtingut a nivell de la totalitat del municipi (falten encara, al menys, uns 5'5 milions d'Euros actuals (5.500.000 €) per acabar la urbanització a nivell de connexions que l'actuació del PPU no pot resoldre, tot i el seu desmesurat i faraònic cost), i procedir a **restituir una classificació adient amb la seva mala comunicació i costos econòmics de Sòl No Urbanitzable**, amb una prioritat d'ús agrícola-rural com la fins ara existent.

DEMANA

Que en temps i forma tingueu per presentat aquest escrit com a **al·legacions** a la informació pública posterior a l'aprovació inicial de la **Revisió del POUM de Ripoll**** (data ***, a fi que **siguin revisats en profunditat els documents objecte d'exposició pública, incorporant totes les determinacions fins aquí exposades en la documentació** objecte d'aprovació provisional.

Ripoll, a 20 de Setembre de 2002