

**RIPOLL SBD**

**NATURA**

**I CIUTAT**



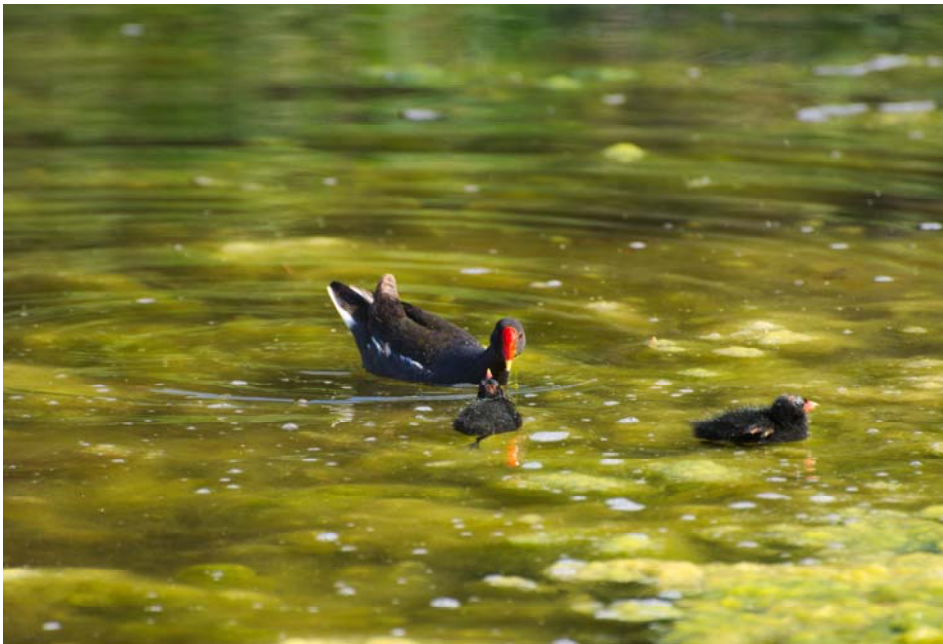
el Ripoll avui...



el Ripoll avui...



el Ripoll avui...



el Ripoll avui...

## Ordenació dels volums al Ripoll, proposta:

- aprofitament òptim (i màxim) dels drets urbanístics
- increment del caràcter i del valor urbà/natural de la zona
- diversificació usos



actual



proposta

- nou paisatge: elements verticals, llum de nit, vistes des dels pisos...

## SOLUCIÓ PLANTES INDUSTRIALS CONVENCIONALS:

Normes urbanístiques:

ocupació 75% de la parcel·la

8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de mitjana => 10,6 m<sup>3</sup> sobre l'espai ocupat

equivalent a 2 plantes de 5,3 m d'alçada



només és possible un aprofitament al límit en terrenys amb desnivell  
(doble accés per dues plantes fabrils o de magatzem)



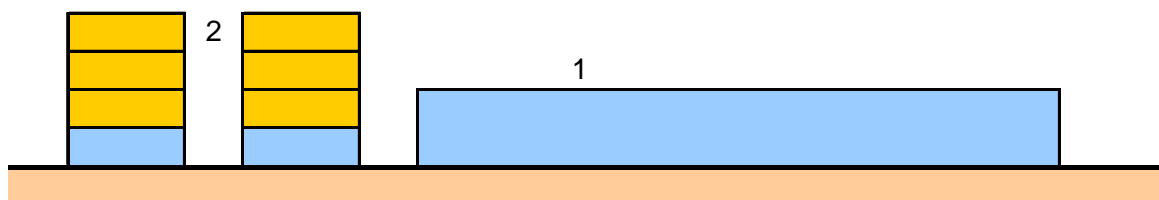
inconvenients:

es generen espais poc il·luminats i grans superfícies i fons de naus

és molt difícil arribar al 75% d'ocupació

no s'exhaureixen els 16 metres d'alçada possible

## ALTERNATIVA D'EDIFICACIÓ VERTICAL I HORIZONTAL:



diversificació d'usos

usos fabrils en naus sense una altra activitat al damunt (1)

oficines, serveis, distribuïdors, etc. en plantes pis (4 metres entre plantes) (2)

millora de paisatge a l'entorn del Ripoll

59% naus (fins 9,2 metres altura)

16% edificis alts (16 metres altura)

25% espais lliures i aparcament

### Estratègia d'aprofitament urbanístic òptim:

	ocupació, %	ocup. relativa, %	alçada, m	volum, m3	sostre, m2	sostre, %	volum, %
naus:	59%	79%	9,2	5,4	0,59	48%	68%
edificis:	16%	21%	16	2,6	0,64	52%	32%
lliures:	25%						
	100%	100%		8,0	1,23	100%	100%

(màxim 33%)

#### Valors positius Ripoll:

- en contacte espai urbà
- espai natural
- aparcament
- parcel·les grans

#### Aspectes negatius Ripoll:

- no accés en transport públic
- dificultat accés de vianants





Antecedents d'edificació en alçada al Ripoll: Fàbrica Castelló



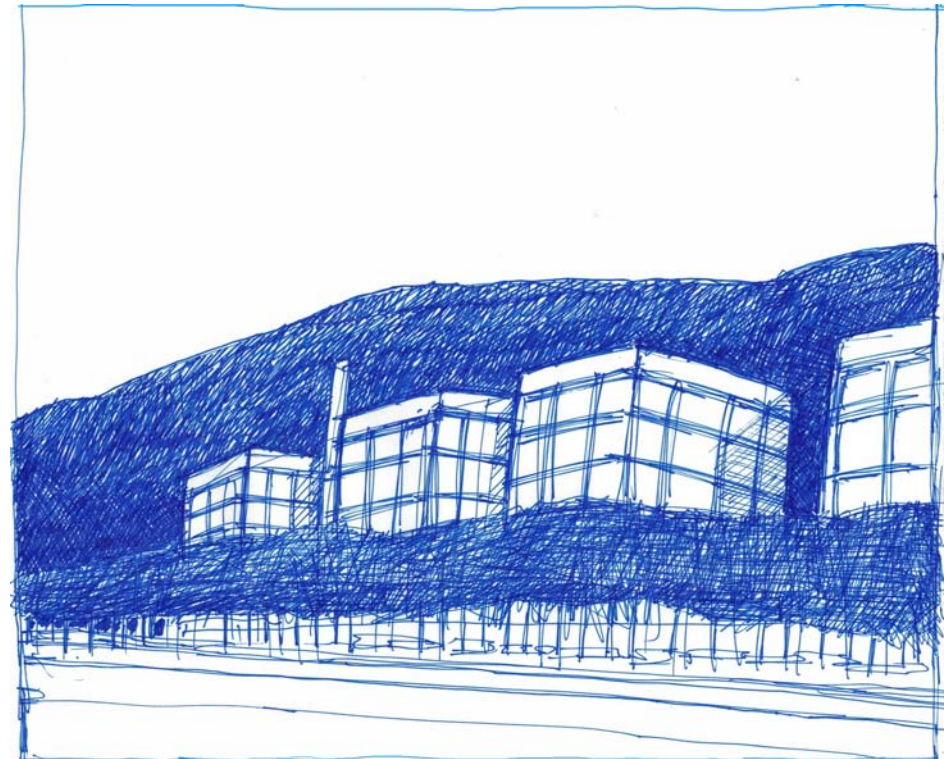
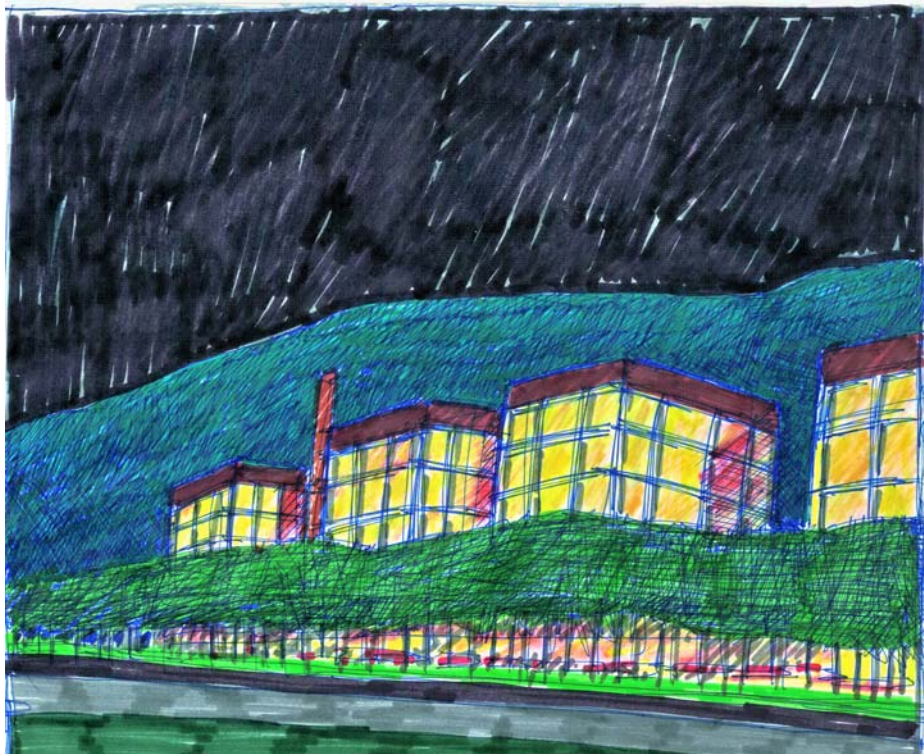
Exemples a seguir: antiga FECSA, Avinguda Paral·lel, Barcelona



Ex: Can Petit, Terrassa



Ex: activitat econòmica urbana, el cas de l'antiga fàbrica Giralt (c/ Sant Vicenç, Creu Alta).



Ex: proposta edificis al Ripoll, nous usos, nou paisatge, llum nocturna,...

# Obertura d'usos:

Proposta MPG-80				
Relació d'usos		limitacions del usos		
Us dominant		Indústria agrupada		
Usos compatibles		Indústria urbana indústria artesanal Tecnològic Magatzem		
limitació		limitat a 3 àmbits		
Usos compatibles	33% volum	Oficines i serveis		
limitats en conjunt al	33% volum	Taller de reparació de vehicles	sup Màx 1.000 m <sup>2</sup>	limitat a 3 àmbits
33% volum edific parcel	33% volum	Esportiu		
	25% volum	Serveis urbans		
	10% volum	Comerç singular	màx. 2.500 m <sup>2</sup> sv	PEC / MEC / GEC
	10% volum	Restauració	Afor. Màx 150 pers	
	10% volum	Religiós	Afor. Màx 500 pers	
Usos complementaris		Serveis tècnics i mediambientals Magatzem Aparcament Oficines i serveis (Màx 25%) Comerç singular (Màx 25%) Restauració (Màx 25%) Taller de reparació de vehicles		
Usos incompatibles		Comerç Unihabitatge Plurihabitatge Hoteler Recreatiu Indústria separada Estació de serveis		

6. Limitació global dels usos compatibles:

Les activitats dels **usos compatibles amb limitació**, no podran superar, en el seu conjunt, el **33%** del volum màxim construïble de la parcel·la.

En el cas que les activitats dels usos admesos es constitueixin en un “**centre d'empreses**”, el conjunt d'aquestes seran inferiors el **50%** del volum màxim construïble de la parcel·la i no superaran el sostre que resulti d'una edificabilitat de **0,60 m2 de sostre / m2** de sòl de la parcel·la.

El **centre d'empreses** queda definit com aquella implantació en la que s'ofereixen totes les instal·lacions i mitjans precisos per a l'exercici de l'activitat empresarial: locals o naus modulars, sales de conferències, seminaris i reunions, serveis administratius, entre d'altres. Per a poder acollir-se a aquesta modalitat caldrà que la gestió sigui unitària i s'haurà d'inscriure al registre de la propietat la indivisibilitat de la parcel·la en la que es duguï a terme el centre d'empreses.

## en síntesi...

### Valors presents:

- implicació municipal (conveni)
- possibilitats arquitectòniques
- amplitud d'usos
- escenari: urbà + natura (màxim artifici + màxima naturalitat)
- aparcament

### Què manca:

- coneixement / marca
- millorar l'entorn: accés, elements naturals

### Estratègia:

- operacions puntuals en algunes parcel·les
- nous edificis amb poca ocupació en sòl
- competir en un mercat complex, però amb valors propis
- publicitat del Ripoll

i cal, CREURE-HI..!



maig 2018