



AJUNTAMENT DE  
LA BARONAL VILA  
DE SANT JOAN DE  
LES ABADESSES

MODIFICACIÓ PUNTUAL

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2024 DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES**

Emplaçament:

Colònia Llaudet. Sant Joan de les Abadesses

Promotor:

Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses

Redactor:

Marc Grifell Vera

Ref. 24005.4

Maig 2024

## **1. MEMÒRIA**

### **1.1 DADES GENERALS**

- 1.1.1 Objecte i iniciativa
- 1.1.2 Emplaçament
- 1.1.3 Redactor

### **1.2 SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL**

- 1.2.1 Planejament vigent i normativa de referència
- 1.2.2 Disposicions generals PMU.1 Colònia Llaudet. POUM vigent:
- 1.2.3 Determinacions del Text refós de la modificació del PMU.1 Colònia Llaudet:
- 1.2.4 Quadre de característiques del POUM
- 1.2.5 Quadre de característiques del PMU
- 1.2.6 Àmbit de la modificació
- 1.2.7 Antecedents urbanístics
- 1.2.8 Situació urbanística actual de la zona
- 1.2.9 Estructura de la propietat

### **1.3 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ**

- 1.3.1 Definició i objecte de la modificació
- 1.3.2 Justificació de la conveniència de la modificació
- 1.3.3 Marc legal d'aplicació
- 1.3.4 Motivació de la modificació
- 1.3.5 Ordenació i solució adoptada
- 1.3.6 Justificació qualitativa i quantitativa de les zones verdes
- 1.3.7 Delimitació Poligonal
- 1.3.8 Proposta de normativa
- 1.3.9 Comparatiu dels paràmetres reguladors del PMU vigent i la normativa modificada
- 1.3.10 Normativa urbanística del POUM amb la proposta de modificació
- 1.3.11 Quadres de característiques modificats
- 1.3.12 Comparatiu dels quadres de característiques del POUM i de la MPOUM
- 1.3.13 Normativa modificada
- 1.3.14 Agenda de la Modificació
- 1.3.15 Avaluació econòmica-financera
- 1.3.16 Justificació Ambiental
- 1.3.17 Justificació Social
- 1.3.18 Avaluació de la mobilitat generada

### **1.4 DOCUMENT COMPRESIU**

- 1.4.1 Suspensió de Llicències

## **2. ANNEXES**

### **2.1 Avaluació Econòmica-financera i Informe de sostenibilitat**

### **2.2 Informe Ambiental**

### **2.3 Estudi d'Impacte i integració paisatgística**

### **2.4 Fitxes cadastrals**

### **2.5 Notes simples registrals**

## **3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

## **4. DOCUMENTACIÓ PLANEJAMENT MODIFICAT**



## 1. MEMÒRIA

### 1.1 DADES GENERALS

#### 1.1.1 Objecte i iniciativa

L'objecte de la present és la Modificació Puntual 1/2024 del POUM referent a l'àmbit del PMU 1 de la Colònia Llaudet, a iniciativa de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

La modificació té com a objectiu l'ajust en els paràmetres urbanístics i una nova ordenació per crear una parcel·la més gran i així permetre la implantació d'una empresa alimentària capdavantera que a nivell socioeconòmic és molt important per la comarca. A més a més es permetrà l'agrupació de parcel·les que siguin de la mateixa propietat i que siguin colindants, i el PMU de la Colònia Llaudet ja ha estat executat i per tant, s'incorpora dins del POUM.

#### 1.1.2 Emplaçament

Adreça: Colònia Llaudet  
Municipi: Sant Joan de les Abadesses Codi Postal: 17860



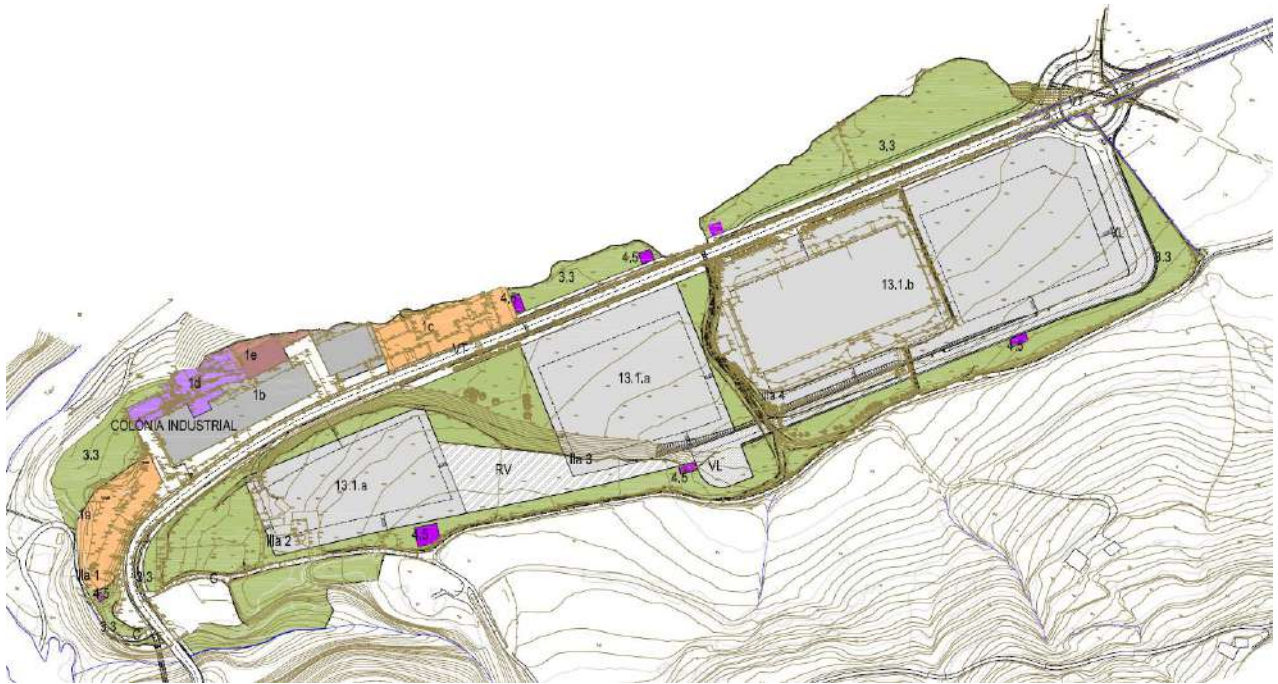
VISTA GENERAL DE L'ÀMBIT

#### 1.1.3 Redactor

Marc Grifell Vera Col·legiat: 55134  
Arquitecte  
En representació de l'Empresa Estudi Tècnic de Construcció, slp  
Adreça: Pujada Sant Antoni Núm.: s/n  
Municipi: Sant Joan de les Abadesses Codi Postal: 17860







PMU1. Colònia Llaudet Text Refós Modificació puntual del Pla de Millora Urbana. ZONIFICACIÓ

En concret les disposicions generals del PMU.1 que figura en el POUM es transcriuen a continuació:

### 1.2.2 Disposicions generals PMU.1 Colònia Llaudet. POUM vigent:

#### Art. 260 Definició

Aquest sector de sòl urbà no consolidat, per a usos industrials i per a altres activitats econòmiques es correspon amb els terrenys ocupats per la mateixa colònia Llaudet, i els situats més a l'est, compresos en una franja a cada banda de la carretera N-260, fins al torrent del Pla d'en Sala. Es correspon amb l'àmbit previst en el document de modificació puntual del Pla General aprovat definitivament el dia 1 d'Octubre de 2008 per la Comissió d'Urbanisme de Girona.

#### Art. 261 Objectius del pla de millora

Aquest pla de millora urbana té per a objecte:

- 1) Establir l'ordenació conjunta de les àrees ja edificades i les de nova incorporació, previstes a la modificació puntual del pla general anteriorment aprovada, tenint en compte els espais naturals protegits del perímetre.
- 2) Rehabilitació del conjunt format per l'edifici - fàbrica i els habitatges.
- 3) Transformar el tram de carretera compresa dins l'àmbit en una nova avinguda, que ha de realitzar la doble funció d'eix d'estructura de la Colònia Llaudet, i de via d'accés al nucli urbà de Sant Joan.
- 4) Urbanitzar tot l'àmbit d'actuació del polígon amb la millora o nova implantació de totes les infraestructures de serveis, i de vialitat, i establint entre l'àmbit del pla i el nucli de Sant Joan les infraestructures de: portada d'aigua de la xarxa municipal, de sanejament de nova vialitat per a bicicletes i vianants.

#### Art. 262 Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,356 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilitat màxima per a ús industrial: 0,264 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilitat màxima per a ús de Colònia Industrial: 0,092 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### Art. 263 Condicions d'ús

- 1) Sòl per a usos industrials

- Ús dominant:

Ús general industrial

- Usos compatibles

Ús general terciari

(Només s'admet l'ús de comerç a l'engròs; el comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció. S'admet l'ús d'oficines o despatxos propis per a cada establiment dels permesos als punts anteriors)

- Usos complementaris:

Els vinculats a un altre ús principal

- Usos incompatibles:

Els usos restants

2) Sòl per a ús de Colònia Industrial

- El usos admesos en aquest sòl són els establerts per a la zona homònima. a les Normes de la Modificació Puntual del Pla General de la Colònia Llaudet aprovada definitivament

3) L'activitat comercial complementària dels usos industrials es subjectarà a allò previst a l'article 14.2 de la normativa del PTSEC.

Art. 264 Condicions generals de l'ordenació urbanística i dels usos.

1. Es distingeixen els següents sòls privats, segons els usos i les condicions d'edificació admeses:

- Sòl industrial.

- Sòl per a ús de Colònia Industrial

2. L'ús de Colònia Industrial es limita als sòls situats al costat nord de la carretera N-260 on estan implantades les edificacions existents destinades a habitatge i les naus industrials antigues.

3. Els espais lliures es concentraran en la seva major proporció al costat nord de la N-260, al costat del riu.

4. El projecte de pla de millora i el d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector. El cost d'aquestes obres es sumaran a les d'urbanització del pla, i aniran a càrrec del sector.

5. El finançament de les obres necessàries per a l'execució de les actuacions relatives al sistema de sanejament vinculades al sector s'establirà mitjançant conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema, i l'Agència Catalana de l'Aigua.

6. El projecte de modificació del traçat de l' N-260 al seu pas pel sector, que inclou un nou pont sobre el torrent de Clarà es sotmetrà al procediment de decisió prèvia d'avaluació d'impacte ambiental, considerant les alternatives de menor impacte i el desmuntatge i restauració del tram de carretera que quedi sense servei. L'ampliació de la carretera no podrà comportar una ocupació significativa dels terrenys qualificats com a espais lliures situats entre la carretera i el riu.

Art. 265 Condicions d'ordenació de l'edificació.

Per als sòls industrials les condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments seran les ja aprovades al PMU de la Colònia Llaudet, o les establertes per a les zones d'indústria aïllada d'intensitats 1 i 2 del sòl urbà; o segons alineacions d'intensitat 1, en cas de modificacions.

Les actuacions sobre les edificacions residencials i industrials compreses dins el Catàleg de Béns Protegits, respectaran les condicions establertes a les fitxes corresponents i a les normes del Catàleg.

El pla de millora urbana o la seva modificació haurà de ser informat per la Comissió del Patrimoni Cultural.

Art. 266 Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 48,06 % de la superfície del sector:

Es destinarà com a mínim el 33,03% de l'extensió del sector a espais lliures i zones verdes.

Art. 267 Cessió del 10 % de l'aprofitament

L'actuació comportarà la cessió del 10 % d'aprofitament corresponent al sòl de primera transformació a l'administració actuant.

Art. 268 Condicionants ambientals

El Pla de Millora Urbana, o en el seu cas la seva modificació, incorporarà:

- Els condicionants ambientals establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua i que consten a la resolució sobre l'expedient UDPH2007007011 emès per l'Agència Catalana de l'Aigua:

1) Els tancaments de les parcel·les edificables que confronten amb la zona verda travessada

pel rec innominat que discorre en sentit sud-nord, hauran de separar-se una distància mínima de 3.00m del cap del talús dels marges de la llera per a deixar lliure la zona de servitud del domini públic hidràulic, que estableix l'article 6.1.a) del text refós de la llei d'Aigües, aprovat per reial decret legislatiu 1/2001 de 20 de juliol.

2) Totes les obres de fàbrica dels vials que creuen les lleres dels dos cursos d'aigua afectats es dimensionaran d'acord amb les "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'Agència Catalana de l'Aigua.

3) S'haurà d'aportar un informe sobre l'avaluació de la suficiència i qualitat dels recursos d'aigua disponibles per a atendre la demanda planificada, amb indicació del títol concessional que faculta pel seu ús.

4) El sistema de drenatge d'aigües pluvials del nou sector incorporarà els elements per a la retenció de residus o productes contaminants, especialment restes de carburants i olis, que hi pugui arrossegar l'aigua d'escorrentiu superficial i estarà dimensionat com a mínim amb una capacitat suficient per absorbir la pluja de neteja dels vials del sector.

5) S'ha de garantir normativament l'exigència de pretractament de les aigües d'origen industrial abans de ser abocades a la xarxa de clavegueram del sector per tal que puguin considerar-se com assimilables a aigües residuals domèstiques, d'acord amb les condicions resolutòries dels expedients de llicència o autorització ambiental corresponents.

6) L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, i l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi es resoldran en expedients independents, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i la llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, respectivament.

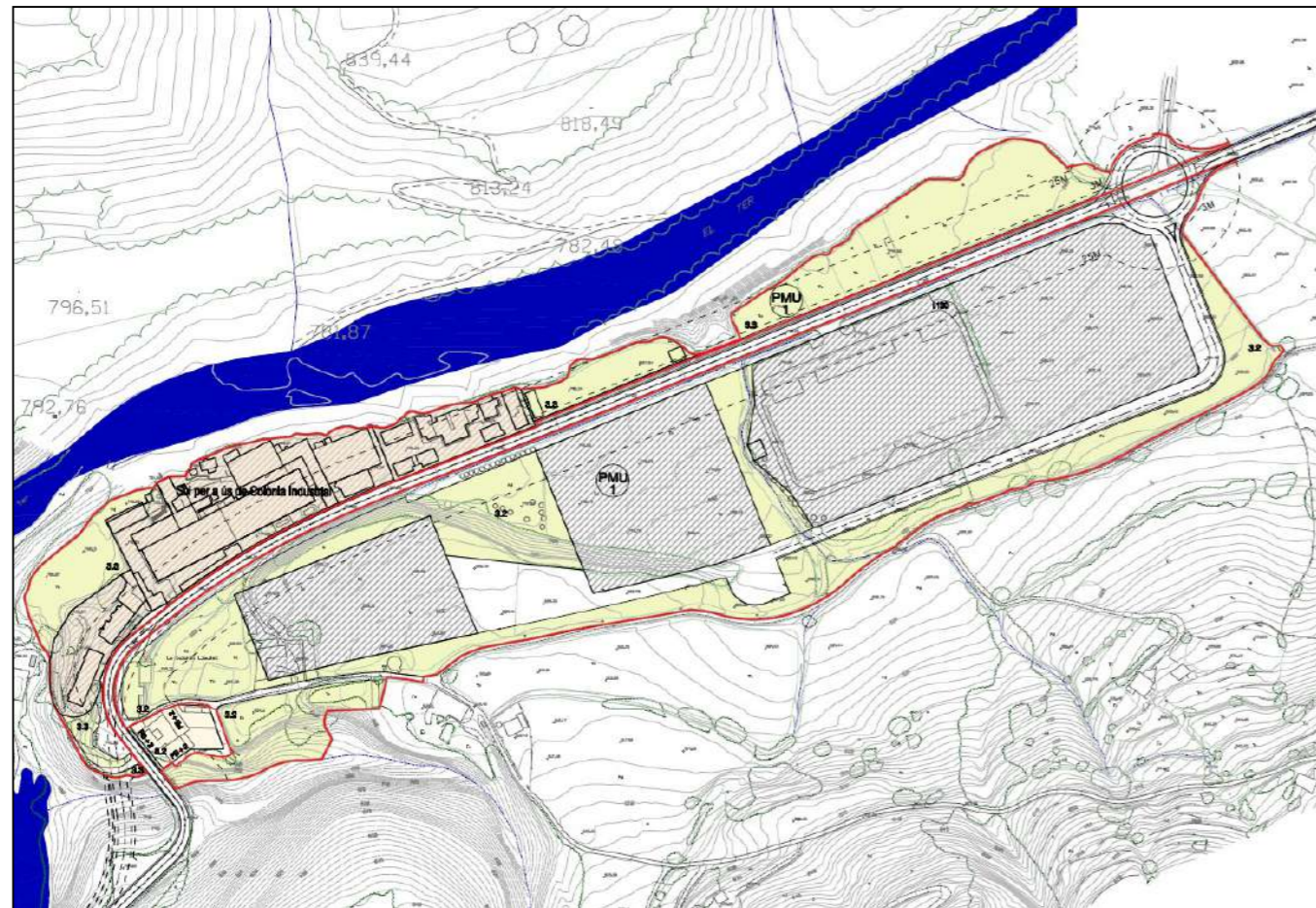
7) El Pla de Millora Urbana es remetrà per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

- Les mesures de restauració del medi en el projecte d'execució de la nova carretera variant, específicament quant a la minimització de l'afectació als terrenys forestals a l'extrem sud-oest del sector, la revegetació dels talussos i l'adequació de les obres de drenatge com a passos de fauna.

- Les mesures ambientals que consten a l'Annex 1 d'aquestes Normes.

En l'annex 2 de les normes urbanístiques del POUM, hi figuren les Fitxes de característiques dels polígons d'actuació, plans de millora urbana, sector de sud i SUND, i la que correspon al PMU. 1 de La Colònia Llaudet disposa dels següents paràmetres que **s'adjunta a continuació la Fitxa corresponent al PMU. 1.**





**Nom:**

COLÒNIA LLAUDET

**Extensió:**

134.045 m<sup>2</sup>

**Objectius:**

- 1) Establir l'ordenació conjunta de les àrees ja edificades i les de nova incorporació, previstes a la modificació puntual del pla general anteriorment aprovada, tenint en compte els espais naturals protegits del perímetre.
- 2) Rehabilitació del conjunt format per l'edifici-fàbrica i els habitatges.
- 3) Transformar la carretera actual en nova avinguda urbana, que ha de realitzar la doble funció d'eix d'estructura de la Colònia Llaudet, i de via d'accés al nucli de Sant Joan.
- 4) Urbanitzar tot l'àmbit d'actuació del polígon amb la millora o nova implantació de totes les infraestructures de serveis, i de vialitat, i establint entre l'àmbit del pla i el nucli de Sant Joan les infraestructures de: portada d'aigua de la xarxa municipal, de sanejament de nova vialitat per a bicicletes i vianants.

**Quadre de característiques:**

	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sostre màxim		
Edificabilitat	0,356 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	47.695,12 m <sup>2</sup>		
Colònia Industrial:	0,092 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	12.347,53 m <sup>2</sup>		
Industrial :	0,264 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35.347,59 m <sup>2</sup>		
	%	Superfície		
Sòl Privat:	51,94%	69.625 m <sup>2</sup>		
	%	Superfície		
Sòl Públic:	48,06%	64.420 m <sup>2</sup>		
Espais lliures:	33,03%	44.279 m <sup>2</sup>		
Vialitat:	14,63%	19.614 m <sup>2</sup>		
Equip. Int. Tècniques:	0,4%	527 m <sup>2</sup>		
	%	Sostre		
Cessió d'aprofitament:	-	-		
	Habitatges/Hectàrea	Nombre d'habitatges		
Densitat Habitatges:	Habit/ha	Hab.		
	%	Sostre	%	Nº habitatges
Habitatges Protegits:	-	-	-	-
Protecció Pública:	-	-	-	-
Altres tipus de Protecció:	-	-	-	-

- Els paràmetres es corresponen amb els del PMU aprovat definitivament, un cop reduït l'àmbit amb l'exclusió de la superfície de la N-260.

**Condicions generals de l'ordenació urbanística i dels usos.**

- Es distingeixen els següents sòls privats, segons els usos i les condicions d'edificació admeses: Sòl Industrial. Sòl per a ús de Colònia Industrial.
- L'ús Colònia Industrial es limita als sòls situats al costat nord de la carretera N260 on estan implantades les edificacions existents destinades a habitatge, i les naus industrials antigues.
- Els espais mures es concentraran en la seva major proporció al costat nord de la N-260, al costat del riu.
- El projecte de pla de millora i el d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que esgrafen als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector.  
El cost d'aquestes obres es sumaran a les d'urbanització del pla, i aniran a càrrec del sector.
- El finançament de les obres necessàries per a l'execució de les actuacions relatives al sistema de sanejament vinculades al sector s'establirà mitjançant conveni entre el promotor, l'ajuntament. l'entitat responsable de la gestió del sistema, i l'Agència Catalana de l'Aigua.
- El projecte de modificació del traçat de la N-260 al seu pas pel sector, que inclou un nou pont sobre el torrent de Clarà es sotmetrà al procediment de decisió prèvia d'avaluació d'impacte ambiental, considerant les alternatives de menor impacte i el desmuntatge i restauració del tram de carretera que quedi sense servei. L'ampliació de la carretera no podrà comportar una ocupació significativa dels terrenys qualificats com a espais mures situats entre la carretera i el riu.

**Altres condicions d'ordenació i urbanització**

- Per als sòls industrials les condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments seran les ja aprovades al PMU de la Colònia Llaudet, o les establertes per a les zones d'indústria aïllada d'intensitats 1 i 2 del sòl urbà, o segons alineacions d'intensitat 1, en cas de modificacions.
- Les actuacions sobre les edificacions residencials i industrials compreses dins el Catàleg de Béns Protegits, respectaran les condicions establertes a les fitxes corresponents i a les normes del Catàleg.
- El pla de millora urbana o la seva modificació haurà de ser informat per la Comissió del Patrimoni Cultural. - Veure articles del POUM.

**Sistema d'actuació:**

Per altra banda la normativa del PMU1 vigent es transcriu a continuació:

### 1.2.3 Determinacions del Text refós de la modificació del PMU.1 Colònia Llaudet:

#### SECCIÓ 3. DETERMINACIONS DEL PLA DE MILLORA URBANA

##### **Art. 16. Sistemes i zones**

El Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana del sector "Colònia Llaudet", conté les següents qualificacions, que segueixen les establertes en el Pla d'ordenació Urbanística de Sant Joan de les Abadesses:

Sistemes:

- Sistema d'espais lliures
- Sistema Serveis tècnics
- Sistema de vialitat i estacionament

Zones:

- Zona Indústria aïllada. Indústria aïllada d'intensitat 1
- Zona Colònia Industrial

##### **Art. 17. Regulació detallada dels sistemes**

El present Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana manté els conceptes, determinacions i terminologia pels sistemes definits en la Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Joan de les Abadesses en el Sector Colònia Llaudet, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'1 de juny 2010 i publicat al DOGC el 10 de novembre del 2010, i que actualment es tramita la seva modificació, paral·lelament al present document.

En caràcter particular resulten d'aplicació les següents categories:

#### 1. Sistema d'espais lliures

-En aquest sòl es comprenen espais lliures públics destinats per a la formació de parcs, zones verdes i jardins urbans. A més de la integració mediambiental amb el paisatge agrícola i ramader.

- La revegetació de talussos

- S'admeten els usos agrícoles

-Constituiran espais lliures públics totes les reserves que per aquesta finalitat estableixen el Pla general i aquelles que prevegin els Plans de millora urbana i les unitats i polígons d'actuació en compliment del que preveu la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Els terrenys s'obtidran per cessió gratuïta i lliure de càrregues quan responguin a mínims de cessió que haurien d'haver efectuat els propietaris del sòl.

-S'ordenaran amb arbres, jardineria i elements accessoris de mobiliari urbà. Les edificacions no ocuparan més del 5% i tindran una alçada màxima de 3'00m.  
Inclusos els serveis tècnics.

-En cap cas s'admetran aprofitaments privats del subsòl, sòl i volada d'aquests espais, admetent -se pel contrari, la situació en el subsòl de serveis públics, que es podran gestionar directa o indirectament.

-“En els terrenys situats entre la carretera N-260 i el riu Ter i qualificats com a sistema d'espais lliures públics no s'accepten noves construccions, amb la finalitat de garantir la seva funció protectora”, llevat d'aquelles necessàries pel subministrament elèctric, gas, aigua..., ó d'altres instal·lacions.

Dins el sistema d'espais lliures:

- 3.1 Parcs públics
- 3.2 Jardins i passeigs urbans
- 3.3 Espais de protecció i servitud
- 3.4 Àrees d'esport i lleure

## 2. Serveis Tècnics

-Els sistema de serveis tècnics comprèn els sòls que actualment són ocupats, o que es preveuen que ho siguin en el futur per instal·lacions de serveis tècnics amb exclusivitat. Les edificacions no ocuparan més d'un 5% de la superfície i les alçades no superaran els 3.00m. Preferentment soterrades.

-El conjunt de serveis tècnics, als quals fa referència aquest capítol, inclou: abastament d'aigua potable, evacuació i depuració d'aigües residuals, abastament d'energia elèctrica, i la instal·lació del telèfon.

-“En els terrenys situats entre la carretera N-260 i el riu Ter i qualificats com a sistema d'espais lliures públics no s'accepten noves construccions, amb la finalitat de garantir la seva funció protectora” llevat d'aquelles necessàries pel subministrament elèctric, gas, aigua..., ó d'altres instal·lacions.

El Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana conté l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics i dels espais complementaris, establint les necessàries reserves de sòl i de protecció.

Es distingeix el següent tipus d'establiment:

Serveis públics. (4.5)

Règim del sòl i usos:

-Es permetran només els usos que són propis o directament vinculats a cada servei.

-Com instal·lacions del servei d'abastament d'aigua potable es comprenen els dipòsits, les estacions de bombament i les instal·lacions auxiliars així com els pous i captacions.

-Com instal·lacions del servei d'evacuació i depuració d'aigües residuals es comprenen les depuradores, les estacions de bombament i les instal·lacions auxiliars.

-Com instal·lacions del servei d'abastament d'energia elèctrica es comprenen les estacions receptores (subestacions) i transformadors i llurs instal·lacions auxiliars.

-Com instal·lacions de telèfons es comprenen aquells locals destinats a ubicar els sistemes tècnics de comunicacions telefòniques (centraletes, magatzems), locutoris i oficines d'atenció al públic.

## 3. Vialitat

El vial intern públic de la zona industrial que comença a la nova rotonda tindrà 18m d'amplada al llarg del primer tram, perpendicular a la N-260, 8m dels quals seran tractats amb gespa o terra vegetal i arbrat a determinar en el projecte d'urbanització, per tal de minimitzar l'impacta visual de les naus, a l'entrada est del sector.

El vial intern de la zona industrial acaba amb un cul de sac en una primera fase, i una reserva viària per tal de perllongar fins a la parcel·la més elevada quan aquesta es prevegi construir. Els aparcaments industrials són interiors a cada parcel·la, però es preveu una reserva d'aparcament públic al final d'aquest vial.

Mentre duri l'explotació de l'empresa de biomassa en el sector, la reserva viària tindrà un ús privatiu. Al finalitzar l'explotació de l'empresa de biomassa es farà una reiteració de la prolongació del vial previst en el Pla de millora urbana i es reordenarà l'espai perquè es restauri la realitat alterada.

Dins el sistema viari:

Vialitat. (2.1)

Àrees d'aparcament. (2.2)

Espais d'aparcament sota rasant (2.3)

Estació d'autobusos (2.4)

Els espais de protecció i servitud de les vies de comunicació.

La MPPMU qualifica:

Viarí Territorial. (VT)

Viarí Local. (VL)

Reserva viària. (RV)

Camins. (C)

### 17.1 Justificació del compliment de mesures sobre mobilitat sostenible.

S'adjunta annex d'avaluació de la mobilitat generada pel Pla de Millora Urbana del sector Colònia Llaudet, on es preveuen les diverses actuacions a tenir en compte per facilitar la mobilitat en tot el sector.

-Accés 1: es manté la ubicació original per la necessitat de mantenir la connexió al camí existent a l'altre banda del riu. Es prohibeixen els girs a l'esquerra.

-Accés 2: es prohibeix l'entrada de vehicles. Es prohibeixen els girs a l'esquerra quan es surt de la “Colònia vella”.



-Accés 3: es manté la seva ubicació original per permetre l'entrada a l'activitat industrial existent i als habitatges anomenats "Colònia vella" previstos al PMU.

Es prohibeixen els girs a l'esquerra. Es prohibeixen les sortides de vehicles.

-Accés 4: es manté la seva ubicació original per permetre l'entrada a la zona residencial previst en el PMU anomenada "Colònia nova". Es prohibeixen els girs a l'esquerra.

-Accés 5-6: es preveu la reordenació del sector amb la construcció d'una nova rotonda al límit est del sector. La rotonda permet la construcció d'un nou vial per donar accés a l'activitat industrial existent i les noves indústries previstes en el PMU.

No obstant:

-Fins que no es finalitzin les obres de la rotonda i el vial interior al sector es mantindrà l'actual accés a la nau nova.

-Fins que no es desenvolupi el Pla, es mantindran els accessos existents a dita colònia.

### **Art. 18. Regulació detallada de les zones**

El present Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana manté els conceptes, determinacions i terminologia de les zones definides en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Joan de les Abadesses, sector Colònia Llaudet.

Indústria aïllada. 13.1  
Zona Colònia industrial

### **Art. 19. Determinacions particulars per a la zona industrial. Indústria aïllada. 13.1**

Definició.

Comprèn els terrenys destinats principalment a la ubicació d'indústries i magatzems que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que manipulin o dels elements tècnics emprats no generin situacions de risc per la salubritat i seguretat públiques i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc en les persones les coses i el medi ambient.

#### 1. Disposicions generals

##### 1.1) Edificabilitat

L'edificabilitat neta de la indústria aïllada és de 0,6674 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t

##### 1.2) Ocupació

La ocupació màxima serà del 70%. Aquest percentatge la Modificació puntual del Pla de millora urbana el distribueix per a cada illa i en defineix un límit d'edificació amb façana al carrer. Aquest límit és la galga de la edificació.

##### 1.3) Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima de les edificacions és de 12 m (PB + 1PP).

##### 1.4) Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 4.000 m<sup>2</sup> en la subzona 13.1.b, i de 7.000 m<sup>2</sup> a les subzones 13.1.a. La façana mínima serà de 30m.

##### 1.5) Separacions

La posició de l'edificació es fixarà per gàlib en la Modificació puntual del Pla de millora urbana.

L'edificació haurà de separar-se dels llinars les següents distàncies mínimes:

- Les separacions a límits seran de 6m.
- Les distàncies entre dos edificis no seran mai inferiors a 12 metres.
- Les separacions al vial seran de 12 metres
- L'edificació a la N-260 serà de 25 metres

##### 1.6) Aparcaments

La dotació mínima d'aparcaments es fixa en 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil de treball, encara que el Decret 344/2006 no disposa de cap ràtio mínima de reserva d'aparcaments pels usos industrials.

#### 2. Condicions de l'edificació.

##### 2.1) Ordenació de l'edificació

En aquesta zona el tipus d'edificació és en edificació aïllada, amb separació definida als límits de parcel·la.

No obstant es podrà admetre la construcció de naus agrupades en les condicions establertes en l'apartat 2.2 d'aquest article.

#### 2.2) Agrupació d'establiments per parcel·la.

S'admet el Règim de Propietat Horitzontal és a dir mantenint indivisible la parcel·la, es podran agrupar establiments que formin un conjunt arquitectònic únic.

La intensitat d'establiments es fixa en 1.000 m<sup>2</sup> de sostre mínim per a cadascun dels establiments resultants en l'illa 3 identificada amb la clau 13.1 subzona a; i de 2.000 m<sup>2</sup> de sostre mínim per a cadascun dels establiments resultants en l'illa 2 identificada amb la clau 13.1 subzona a i en la part que resta per edificar de l'illa 4 identificada amb la clau 13.1 subzona b.

#### 2.3) Determinació de l'alçada reguladora.

El punt de referència per l'aplicació de l'alçada serà el que resulti d'aplicar la regla següent:

Per desnivells de parcel·la menors de 1,20 m el punt de referència serà el punt mig de la parcel·la.

Per desnivells de parcel·la iguals o superiors des de 1,20 m el punt de referència serà el punt a on la façana estigui 60 cm per sota del punt de cota més alta.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima tan sols es permetrà: la coberta, els tancaments de protecció visual o de seguretat de la mateixa, els elements tècnics de les instal·lacions i els remats decoratius de les façanes.

#### 2.4) Tanques perimetrals

Les tanques que donen front a la via pública es col·locaran a la alineació de carrer, tindran una alçada màxima de 1,80 metres i podran ser opaques fins una alçada de 0,60m.

Les tanques perimetrals tindran una alçada màxima de 1,80m i seran massisses fins a 0,60 m.

Per la formació de tanques vegetals, s'utilitzaran les espècies arbòries i arbustives recomanades a l'informe mediambiental.

#### 2.5) Adaptació topogràfica del terreny

Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 2 m per sobre o a més de 2,50 m per sota la cota natural del límit.

Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis), s'hauran de disposar de tal manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada : base)

Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 2,00 m per sobre de la cota natural del límit, ni a una alçada superior a 2,50m per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3m.

#### 2.6) Alçada de les plantes

La planta baixa tindrà una alçada mínima de 4m i la resta de les plantes una alçada mínima de 3m, no obstant si es construeixen altells que ocupin menys del 50% de la superfície de la planta podran tenir una alçada mínima de 2,20 m.

#### 2.7) Soterranis

S'admet una planta soterrània en les següents condicions:

- a. Es podran realitzar soterranis que coincideixin com a màxim amb la projecció vertical de la edificació.
- b. Tenir el sostre com a màxim 1m per sobre de la cota que defineix l'alçada reguladora màxima que defineix el punt 2.3.
- c. L'alçada lliure màxima serà de 3,5 m.
- d. Els usos seran de magatzem i aparcament.

#### 2.8) Espais no edificables

Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser dedicats a aparcament o a vials interiors. Els espais que no siguin dedicats a aquets usos s'hauran d'enjardinar obligatòriament. Hom podrà cobrir l'espai destinat a aparcament amb elements de protecció oberts, que no impliquin una obra permanent d'edificació, que caldrà definir-ho en el projecte d'edificació de sol·licitud de llicència municipal.

### 2.9) Edificacions auxiliars.

L'edificació auxiliar podrà ser del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquestes hauran de complir les distàncies a límits, que són de 6m.

Es permetran edificacions fora de la línia d'edificació quan siguin condicionades per les companyies de subministrament, entre elles: centres de transformació elèctrica, estacions de maniobra elèctrica, centralització de comptadors, etc.

### 2.10) Cossos i elements sortints

Es permeten els elements sortints com: sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, que no sobresurtin del pla de façana de l'edificació més de 40 cm. I marquesines fins a 1,50 m.

Es permeten cossos sortints tancats en les façanes principals de les edificacions amb un vol màxim de 45 cm sempre que es mantingui a tot el llarg de la façana, a partir de 4 m d'alçada i sempre mantenint un conjunt arquitectònic.

### 2.11) Qualitat arquitectònica de l'edificació.

Quan s'actui segons les condicions del punt 2.2 ( naus compartimentades ) tots els paraments verticals exteriors tindran tractament de façanes.

L'edificació o edificacions dintre d'una mateixa parcel·la tindran un tractament compositiu unitari, inclòs les edificacions auxiliars.

El tractament unitari del volum edificatori quan es desenvolupi l'agrupació d'establiments de diverses activitats industrials en una mateixa parcel·la, estarà resolt en el projecte de sol·licitud de llicència municipal, en quan a disposició d'accessos, aparcaments en espais lliures d'edificació, disposició de portes practicables de l'activitat i portes de vianants en façana, composició d'obertures i de massissos en el pla de façana.

Les composicions de les façanes seguiran un criteri d'integració amb l'entorn i no s'utilitzaran materials ni colors d'acabat estridents.

## 3. Condicions reguladores d'usos

Industrial, magatzem, oficines, comerç i cultural.

S'admeten els usos industrial de 1ª, 2ª, 3ª i 4ª categoria, a més de l'activitat de producció d'energia elèctrica procedent de fonts renovables. També tots aquells regulats a l'art. 236 del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Joan de les Abadesses. Els establiments industrials compliran el Reial Decret 2267/2004 de 3 de desembre "Reglament de seguretat contra incendis als establiments industrials".

S'admeten els usos comercials i de restauració segons Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.

S'admeten els usos d'oficines vinculats a la pròpia indústria.

Només s'admet la incineració de residus orgànics vegetals.

A la zona d'usos Industrials s'admeten els usos següents:

1. Industrial, en l'àmbit d'aplicació del Reial decret 2267/2004, o aquella normativa que el modifiqui. Aquests decret és d'obligat compliment mentre mantingui la seva vigència, o aquell que el substitueixi.
2. Habitatge. S'admet l'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, lligat a l'activitat quan així es justifiqui, a raó de 1 habitatge per establiment industrial, comerç o magatzem, igual o superior a 2.000 m2 de parcel·la.
3. Comercial, segons Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.
4. Son permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport, parc de vehicles i elements auxiliars de la indústria.
5. Oficines: son permeses en la zona industrial els despatxos propis de l'activitat de cada establiment comercial o industrial.
6. Sanitari: només pels dispensaris, consultoris i ambulatoris.
7. Esportiu.
8. Docent.
9. Estacionament i garatge d'aparcament.
10. Restauració
11. Activitat de producció d'energia elèctrica procedent de fonts renovables, limitada a aquelles activitats que per la seves característiques no estan sotmeses al procediment d'avaluació ambiental segons la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

## Art. 20. Determinacions particulars per la COLÒNIA INDUSTRIAL

### 1. Definició.

La Colònia industrial esta constituïda per l'antiga fàbrica, els habitatges i els equipaments comunitaris. Compren el sòl assenyalat en els plànols d'ordenació.

### 2. Delimitació de subzones

Dins l'àmbit de la Colònia industrial s'hi distingeixen, als efectes d'establir la regulació detallada dels usos i l'ordenació de l'edificació, les següents subzones:

- Subzona 1a
- Subzona 1b
- Subzona 1c
- Subzona 1d
- Subzona 1e

### 3. Tipus d'ordenació.

Es correspon amb el de l'estructura edificatòria existent, definida en aquesta modificació puntual del Pla de millora urbana, que identifica els elements construïts objecte de preservació i reutilització, la resta d'elements edificatoris podran ser enderrocats.

Pel que fa al sòl d'aprofitament privat, i en referència a les actuacions de remodelació de la volumetria, l'ampliació o l'enderroc d'edificacions no específicament previst en aquest pla, s'haurà de substituir la figura del Pla especial d'ordenació volumètrica per la del Pla de millora urbana.

### 4. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima establerta per a les diferents sub-zones és la que figura en el següent quadre:

COLONIA INDUSTRIAL			
ZONES	SUPERFÍCIE	SOSTRE	EDIFICABILITAT
Subzona 1a	3.058'28	1.907'10	0'62
Subzona 1b	4.827'90	6.823'45	1'41
Subzona 1c	2.951'00	2.506'98	0'85
Subzona 1d	1.870'19	532'00	0'28
Subzona 1e	950'47	578'00	0'61
TOTAL	13.657'84	12.347'53	

### 5. Condicions d'ús

Els usos admesos a cada subzona són els següents:

#### Subzona 1a i 1c:

1. Habitatge en totes les seves modalitats
2. Comercial, segons Decret llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.
3. Oficines.
4. Sanitari.
5. Esportiu.
6. Docent.
7. Estacionament i garatge d'aparcament.
8. Restauració i Hotelers

S'admeten els usos d'ús turístic: l'ús residencial turístic, hostaleria rural, activitats en el lleure, hotelers...

#### Sub-zona 1b:

1. Industrial.
2. Comercial, segons Decret llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.
3. Son permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport, parc de vehicles i elements auxiliars de la indústria.
4. Oficines.
5. Sanitari.
6. Esportiu.
7. Docent.
8. Estacionament i garatge d'aparcament.

Els establiments industrials compliran el Reial Decret 2267/2004 de 3 de desembre " Reglament de seguretat contra incendis als establiments industrials".

S'admeten els usos comercials i de restauració segons Decret llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.

Subzona 1d

1. Producció d'energia elèctrica
2. Magatzems

Subzona 1e

1. Usos museístics

#### 6. Condicions de parcel·lació

L'àmbit de cadascuna de les subzones, 1a, 1c, i 1d, constitueixen una parcel·la indivisible.

L'àmbit de la subzona 1b, podrà ser dividit en parcel·les, que hauran de tenir accés amb la vialitat pública, bé directament, o bé a través d'espais privats lliures d'edificació comuns a diverses parcel·les edificades; la superfície mínima de les parcel·les edificades no serà inferior a 500 m<sup>2</sup>.

#### 7. Condicions de protecció de l'edificació.

Es respectarà l'edificació existent, que figura al catàleg de patrimoni municipal, que conforma l'estructura de conjunt. Les actuacions de reconversió d'aquestes edificacions respectaran els graus de protecció assignats descrits a continuació:

*C1. Protecció nau: Es permeten les obres de reconstrucció, condicionament i rehabilitació de l'edificació que no malmetin els elements estructurals principals, el volum, façanes i coberta. En el cas d'obligada substitució d'algun d'aquests elements, sempre degudament justificada, es permetrà la reconstrucció seguint criteris d'integració natural i similitud amb les edificacions existents, prevalent si és possible la reconstrucció idèntica adaptada a la normativa d'aplicació en cada cas.*

*C2. Protecció façanes: Es permeten les obres de reconstrucció, condicionament i rehabilitació de l'edificació que no malmetin les façanes que donen a la N-260 i la coberta. En el cas d'obligada substitució d'algun d'aquests elements, sempre degudament justificada, es permetrà la reconstrucció seguint criteris d'integració natural i similitud, prevalent si és possible la reconstrucció idèntica adaptada a la normativa d'aplicació en cada cas.  
Incloues les passeres dels edificis A i B  
No es podran obrir portes a la façana de la N-260 sinó es justifica degudament la seva necessitat.*

*C3. Protecció planta soterrani: Es permeten les obres de reconstrucció, condicionament i rehabilitació del soterrani de l'edificació que no malmetin els elements estructurals principals i els paraments interiors. En el cas d'obligada substitució d'algun d'aquests elements, sempre degudament justificada, es permetrà la reconstrucció seguint criteris d'integració i similitud, prevalent si és possible la reconstrucció idèntica adaptada a la normativa d'aplicació en cada cas. Es permet la reconstrucció de la planta superior seguint criteris d'integració amb les edificacions existents, sense afectar l'estructura de la planta inferior.*

*C4. Protecció interior: Es protegeix la maquinària industrial, derivada de la generació d'energia elèctrica i de l'activitat industrial original, es permet actuar en l'edifici amb criteris d'integració amb l'entorn. Part de les edificacions industrials de l'antiga colònia es reserven com a equipament privat. Són espais actualment edificats, es permetran les obres de consolidació i d'ampliació fins a 20% de la seva superfície actual. Es regiran sota els paràmetres de la clau de protecció que els identifica.*

L'ús serà majoritàriament cultural i vinculat al concepte de centre d'interpretació de la història de la industrialització de la comarca del Ripollès i concretament dins el sector de l'antiga Colònia Industrial i haurà de ser compatible amb l'activitat industrial que s'hi pugui realitzar en el seu interior si es dona el cas.

### **Art. 21 Reserva i condicions d'aparcament**

La reserva de places per aparcament serà la següent:

1. Edificis d'ús habitatge.  
Per turismes 1 plaça per cada 90m<sup>2</sup> útils de sostre i referent a motocicletes 1 plaça per cada 200m<sup>2</sup> de sostre.
2. Edificis d'ús industrial.  
1 plaça d'aparcament per cada 100m<sup>2</sup> de superfície útil.
3. Edificis d'oficines i edificis públics  
1 plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil.
4. Edificis d'ús comercial.  
1 plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup>. de superfície construïda a partir de 400 m<sup>2</sup>. de superfície comercial.
5. Edifici magatzem.  
1 plaça d'aparcament per cada 400 m<sup>2</sup>. construïts

Les places d'aparcament es disposaran a l'espai no edificable i als soterranis, deixant lliure l'accés de vehicles a l'interior dels edificis.

Les dimensions de les places d'aparcament per turismes seran de 4,50 x 2,20.

Les dimensions de les places d'aparcaments per motocicletes seran de 2,20 x 1,00.

### **Art. 22 Manteniment de la urbanització**

Obligatorietat de conservació de les obres d'urbanització. Es remet a l'article 201 i 202 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

### **Art. 23 Disposicions Addicionals**

1. Per tot el que no estigui especificat en les normes particulars, s'entén que resulta d'aplicació el que disposa el Pla general d'ordenació urbanística de Sant Joan de les Abadesses vigent.

2. D'acord amb el que estableix l'art. 43.1 de 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, caldrà reservar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a favor de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

#### 1.2.4 Quadre de característiques del POUM

EDIFICABILITAT	m2/m2	Sostre màxim
Colònia Industrial:	0,092	12.347,53 m <sup>2</sup>
Industrial:	0,264	35.347,59 m <sup>2</sup>
Total	0,356	47.695,12 m <sup>2</sup>

TITULARITAT DEL SÒL	%	Superfície
Sòl Privat:	51,94%	69.625 m <sup>2</sup>
Sòl Públic:	48,06%	64.420 m <sup>2</sup>
Espais Lliures:	33,03 %	44.279 m <sup>2</sup>
Vialitat:	14,63 %	19.614 m <sup>2</sup>
Equip. Inst. Tècniques:	0,40 %	527 m <sup>2</sup>
Total	100,00%	134.045 m <sup>2</sup>

	%	Sostre
Cessió d'aprofitament:	-	-
	Habitatges/Hectàrea	Nombre d'hab.
Densitat Habitatges:	-	-

	%	Sostre	%	Nº habitatges
Habitatges Protegits:	-	-	-	-
Protecció Pública:	-	-	-	-
Altres tipus de Protecció:	-	-	-	-

### 1.2.5 Quadre de característiques del PMU

MPPMU	"COLONIA LLAUDET"	%
ÀMBIT	134.045'00	
EDIFICABILITAT BRUTA	0'35	
SOSTRE	47.695'12	
OCUPACIÓ	66.616'84	49'70
SÒL PRIVAT	66.616'84	49'70
ZONA PÚBLICA		
ESPAIS LLIURES	44.279'00	33'03
S. TÈCNICS	527'00	0'39
VIALITAT I APARCAMENT	22.622'16	16'88
SÒL PÚBLIC	67.428'16	50'30
ZONES	SOL	SOSTRE
COLÒNIA INDUSTRIAL	13.657'84	12.347'53
INDÚSTRIA AÏLLADA	52.959'00	35.347'59
TOTAL	66.614'11	47.695'12
COLONIA INDUSTRIAL		
ZONES	SUPERFÍCIE	SOSTRE
Subzona 1a	3.058'28	1.907'10
Subzona 1b	4.827'90	6.823'45
Subzona 1c	2.951'00	2.506'98
Subzona 1d	1.870'19	532'00
Subzona 1e	950'47	578'00
TOTAL	13.657'84	12.347'53
INDÚSTRIA AÏLLADA		
ILLES	SUPERFÍCIE	SOSTRE
IIla 2	9.413'00	6.589,10
IIla 3	12.506'00	8.754,20
IIla 4	31.040'00	20.004'29
TOTAL	52.959'00	35.347'59

### 1.2.6 Àmbit de la modificació

L'àmbit d'actuació comprèn el PMU 1 de la Colònia Llaudet, situat a l'antiga Colònia industrial tèxtil anomenada Colònia Llaudet, situada a 2Km a l'Est de la població de Sant Joan de les Abadesses per la carretera N-260.

L'àmbit del PMU abasta des de les construccions conegudes com a "Colònia vella" més a l'oest, fins més enllà de la nova nau de filatures a l'est. Al sud limita amb el camí que porta a la casa anomenada el Corcoy i Cal Olivet, que queden fora de l'àmbit.

La superfície total de l'àmbit del PMU 1 és de 134.045m<sup>2</sup>, el qual queda discontinu per l'exclusió del traçat de la N-260 que travessa el sector pel mig.

Dins d'aquest àmbit es delimita el nou Polígon d'actuació PA Llaudet, que té una superfície de 43.216 m<sup>2</sup> i que inclou l'IIla 2 i 3 i la part corresponen de vial i espais lliures que es pretenen reurbanitzar.



### 1.2.7 Antecedents urbanístics

El Pla de Millora Urbana del sector de la Colònia Llaudet del terme municipal de Sant Joan de les Abadesses, fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 14 d'abril 2010, i publicat al DOGC núm. 5663 el cinc de juliol del 2010, i preveu l'ordenació detallada i completa dels terrenys inclosos en el seu àmbit territorial, així com el seu desenvolupament.

El planejament urbanístic general vigent de Sant Joan de les Abadesses, és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona l'1 de juny del 2010, i publicat al DOGC el 10 de novembre del 2010, el qual inclou com a Sector 1, de sòl urbà no consolidat, l'àmbit del PMU1 Colònia Llaudet.

El POUM fou objecte d'una modificació, l'1/2011, que afectava la normativa del Sector 1 de sòl urbà no consolidat, en concret els articles 264 i 265, relativa a l'ordenació de les edificacions industrials dins l'àmbit del PMU1 Colònia Llaudet.

El PMU de la Colònia Llaudet fou objecte d'una modificació puntual, el text refós de la qual fou aprovat definitivament per l'ajuntament de Sant Joan de les Abadesses el dia 30 de novembre de 2012. Entre els objectius d'aquesta modificació hi figurava el d'adaptació a les noves disposicions establertes a la modificació 1/2011 del POUM.

L'aprovació definitiva de la modificació 1/2011 del POUM efectuada per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 19 de juliol de 2012 va ser recorreguda en contenciós administratiu, havent estat declarada nul·la de ple dret, segons sentència 582/2016 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, dictada a Barcelona el 18 de juliol de 2016.

Atenent els anteriors fets l'ajuntament de Sant Joan de les Abadesses va prendre l'acord d'anul·lar la modificació 1/2011 del POUM, i resulten anul·lats, per tant, els paràgrafs introduïts per aquella modificació als articles 264 i 265 de les Normes Urbanístiques del POUM, i quedant la seva redacció tal com era abans de la seva modificació.

El 21 d'agost de 2017 es va aprovar definitivament el Text Refós de la modificació puntual del PMU del Sector de la Colònia Llaudet, tenia per a objectiu adaptar les seves determinacions del pla de millora a les que deriven de l'acord d'anul·lació de la Modificació 1/2011 del POUM.

Les modificacions de les determinacions del Text Refós de la modificació puntual del PMU de 2012 s'incorporen, amb la resta de determinacions i documentació que integra el pla de millora urbana i que conserva la seva vigència, reunint en un únic document les determinacions i documentació vigent, amb el nom de "Modificació i Refosa del Pla de Millora Urbana del Sector Colònia Llaudet", per tal de proporcionar major claredat de consulta.

### 1.2.8 Situació urbanística actual de la zona

La urbanització del PMU de la Colònia Llaudet es va iniciar el 24 de maig de 2016 i va finalitzar i ha estat recepcionat en data 20 d'abril de 2023. Així doncs, actualment, els sòls del PMU 1 són sòls urbans i han passat a ser sòls urbans consolidats, tenint la condició de solar.

No obstant en la present Modificació del POUM, s'incorpora una delimitació poligonal, marcant una nova zona de transformació, en la que es delimita un nou polígon d'actuació urbanística, l'anomenat PA Llaudet, el qual permetrà reurbanitzar aquest àmbit i compensar càrregues i beneficis entre els propietaris d'aquest.

El polígon d'actuació, **PA Llaudet**, es determina com a sistema d'actuació el de Reparcel·lació amb la modalitat de Compensació bàsica.

### 1.2.9 Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat del sòl objecte de modificació puntual del POUM, és la següent:

PMU1 Colònia Llaudet

	Finca	Propietari	Superfície (m <sup>2</sup> ) s/nota registral
1	P1	Incasol	3.055,61 m <sup>2</sup>
	P2	Incasol / LERSA / Proterme SL	3.390,28 m <sup>2</sup>
2	P3	Incasol i LERSA	1.869,67 m <sup>2</sup>
	P4	Incasol	951,04 m <sup>2</sup>
3	P5	Proterme SL	1.437,51 m <sup>2</sup>
	P6	Incasol	2.951,00 m <sup>2</sup>
4	P7	NOEL Alimentaria SAU	9.415,89 m <sup>2</sup>
5	P8	NOEL Alimentaria SAU	12.505,68 m <sup>2</sup>
6	P9	Artesania Pirineu SL	16.682,00 m <sup>2</sup>
	P10	Tavil Ind SA Unipersonal	4.520,60 m <sup>2</sup>
7	P11	Tavil Ind SA Unipersonal	5.506,97 m <sup>2</sup>
	P12	Tavil Ind SA Unipersonal	4.327,86 m <sup>2</sup>
		Total	66.614,11 m <sup>2</sup>

## 1.3 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

### 1.3.1 Definició i objecte de la modificació

La present modificació del POUM té per objecte l'ajust en els paràmetres urbanístics i una nova ordenació per crear una parcel·la més gran i així permetre la implantació d'una empresa alimentària capdavantera que a nivell socioeconòmic és molt important per la comarca.

### 1.3.2 Justificació de la conveniència de la modificació

La proposta suposa una modificació de la ordenació de la zona permetent la unió de dues parcel·les en una, reajustant la vialitat i els espais lliures del sector, també una modificació dels paràmetres de la normativa vigent del PMU1, i com que aquest ha estat executat i recepcionat, s'incorpora la normativa al POUM, per la qual cosa l'instrument urbanístic a tramitar és una Modificació del POUM.

### 1.3.3 Marc legal d'aplicació

Els instruments legislatius que determinen els requeriments del tràmit urbanístic i del contingut de les Modificacions Puntuals són:

1. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
2. Llei 3/2012, de 12 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme (LUC), aprovat pel DL 1/2010, de 3 d'agost.
3. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
4. Decret 64/2014, de 13 de maig, pel que s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

La Modificació puntual proposada compleix els objectius que fixa la normativa.

### 1.3.4 Motivació de la modificació

La motivació d'aquesta modificació del planejament és la de permetre la implantació d'empreses capdavanteres que dinamitzin l'economia municipal i comarcal, i que creïn llocs de treball.

A la comarca del Ripollès o comarques veïnes no hi ha sòl industrial de grans dimensions a disposició d'empreses que es vulguin implantar. En tota la comarca ja no queden més sòls industrials de certa magnitud, inclús el POUM de Ripoll com a capital de comarca ja no disposa de grans zones de creixement industrial, i no se'n va preveure amb l'expectativa i reserva que hi havia a la Colònia Llaudet com a Polígon Comarcal.

En aquesta línia de Polígon comarcal, el propi govern de la Generalitat i l'Institut Català del sòl ho va anunciar en el moment de l'adquisició del polígon, com a "Polígon industrial Supramunicipal del Ripollès a la Colònia Llaudet".

En la recent Sentència 800/2024 (Secció: 131/2024) del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en referència al recurs d'apel·lació a la Sala del Contenciós-administratiu 374/2023 contra l'ajuntament de Sant Joan de les Abadesses i el Departament de Territori i Sostenibilitat, referent al projecte de Reparcel·lació i els instruments de planejament que servien de cobertura, se n'extreu que en una zona que estava destinada a l'activitat tèxtil des d'inicis del segle passat, que va patir una decadència fins al tancament de l'activitat a principis del segle XXI, la transformació d'aquests sòls industrials tenen un interès públic, encara que siguin complexes i que competeixin amb pols metropolitans infinitament millor connectats, propers a nuclis econòmics i dotats de tots els serveis, ja que reverteixen en la creació de llocs de treball i la dinamització de sectors econòmics del municipi.

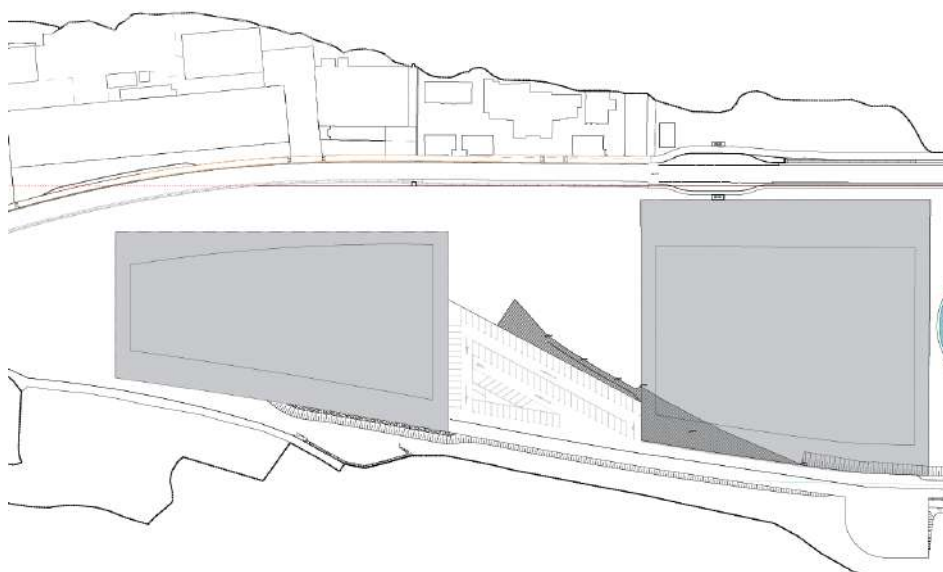
Per tant, la modificació té la motivació de l'interès públic, ja que hi ha motius socioeconòmics importants pel municipi i la comarca.

### 1.3.5 Ordenació i solució adoptada

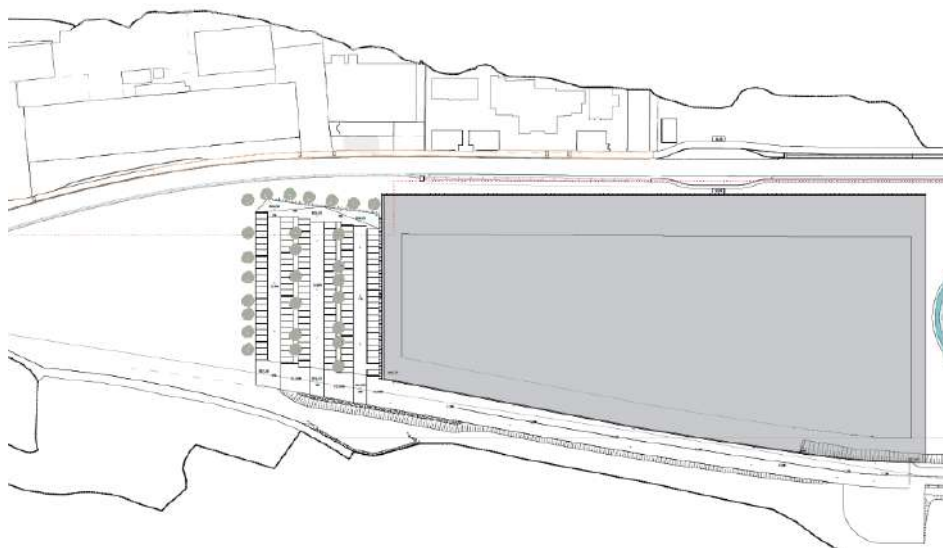
La proposta d'ordenació proposada pretén obtenir una parcel·la més gran que permeti la implantació d'una gran indústria potent que seria important per la comarca, augmentar els aparcaments previstos i millorar les zones verdes.

#### 1. Mida de la parcel·la

La parcel·la P7 mesura 9.415,89m<sup>2</sup> i la P8 12.505,68m<sup>2</sup> aquestes superfícies no permeten la implantació d'una gran indústria, en canvi sí que ho permet les dues juntes conformant una sola parcel·la de 21.921,57m<sup>2</sup>. Actualment en la comarca i en comarques veïnes no existeixen parcel·les d'aquesta mida i amb aquest sostre edificable. Com ja s'ha esmentat ja no queden més sòls industrials de certa magnitud a la comarca i l'única gran zona de creixement industrial és el de la Colònia Llaudet com a Polígon Comarcal.



Parcel·les P7 i P8 actualment.



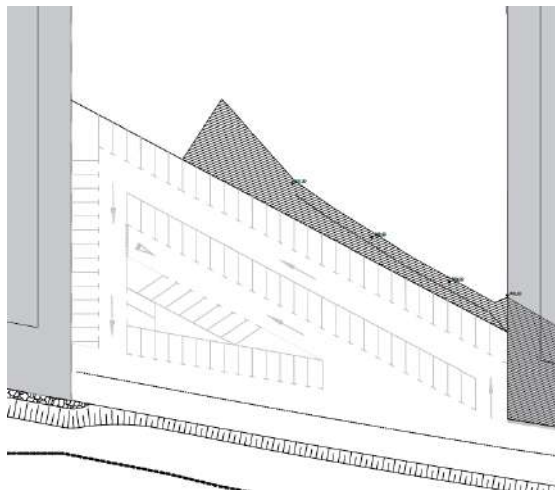
Parcel·la P7-8 proposada.

## 2. Aparcament

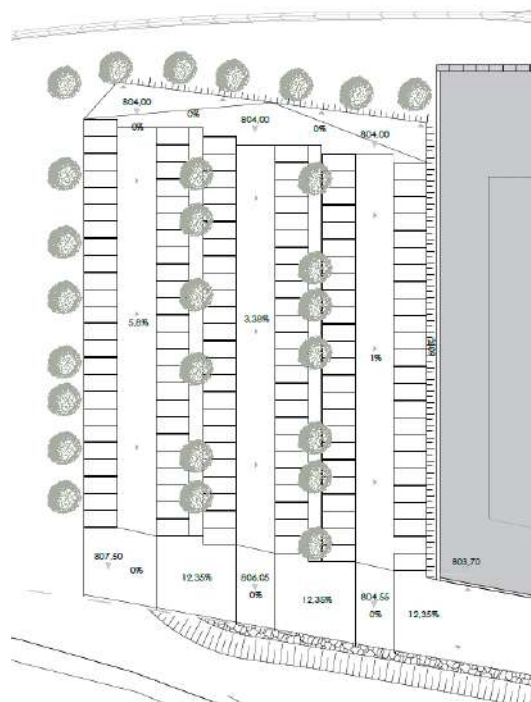
Els aparcaments previstos en la zona de reserva viària de entre la P7 i la P8 són 80 places. En canvi amb la modificació proposada l'aparcament disposa de 144 places.

Per altra banda, actualment l'aparcament se situa en un pla situat sobre un gran marge que hi ha, obliquo a la carretera Nacional i al vial posterior. Aquest marge quedaria parfit per la parcel·la actual, i que tal com es pot comprovar als perfils transversals, es generaria un mur de 6-7 metres.

En canvi la proposta parteix de modificar la rasant del vial posterior a partir de la riera per minorar el pendent, i així reduir el mur d'aquest vial i alhora adaptar l'aparcament topogràficament per adaptar-lo al marge.



Aparcament actual.



Aparcament proposat.





### 3. Zones verdes

S'ajusta la forma dels espais lliures amb els restants de la vialitat i la conjunció de les parcel·les, actualment hi ha dos espais verds dividits, un en la corba de Llaudet i l'altre entre la Parcel·la P7 i la P8. Així doncs, la proposta d'unir les dues parcel·les permet unificar el gran espai de zona verda en el pla sobre el marge de la corba i s'aconsegueix connectar totes les zones verdes, encerclant la parcel·la i els vials, convertint-ho en corredors naturals de flora i fauna.



Vista general. Zones verdes vigent



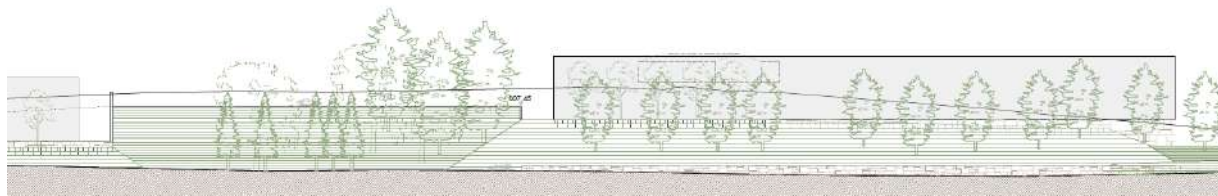
Vista general. Zones verdes de proposta

Amb la creació d'un Polígon d'actuació es podrà reurbanitzar el sector aplicant les càrregues i beneficis en el sector i no en tot l'àmbit del PMU.

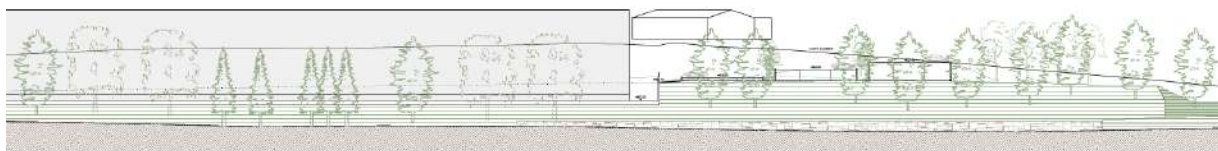
Per altra banda els serveis tècnics previstos no indicats en el POUM, però sí en el PMU no s'ajusten a les diferents necessitats de les companyies, no obstant, en els paràmetres del PMU dels espais de protecció i servitud es preveu un 5% d'ocupació amb un màxim de 3m d'alçada per aquests serveis, per tant, es deixen els serveis tècnics 53 m2 del bombeig i dipòsit d'aigua potable situat a la part Oest del sector, però la resta passen a Espais lliures.

#### 4. Alçades

La proposta de normativa modifica l'alçada de les naus que estaven limitades a 12 metres pel PMU 1 de la Colònia Llaudet. La necessitat de magatzems verticals de mínim 4-5 caixons, i d'altres necessitats de la indústria en general, fa que aquesta alçada se situï en 15m des de la planta baixa de la nau. No obstant, la disposició de la planta baixa de la nau a cota dels camps inferiors del polígon, queda més baix en conjunt, ja que s'evita la imatge de la nau que es preveia sobre del turonet de la corba, on ara se situarà l'aparcament i la zona verda. Aquesta nau de dalt hauria tapat vistes del Mas Corcoy situat just al costat del camí tal i com es pot observar en el següent alçat comparatiu i on es pot comprovar el diferencial de cotes de coberta.



Alçat previst pel PMU



Alçat proposta modificació

#### 5. Ajust de paràmetres urbanístics

En el punt 1.3.7 d'aquesta modificació s'explica totes les modificacions en la normativa proposada. Principalment es tracta de traslladar paràmetres del PMU a la normativa de POUM i modificant paràmetres com l'alçada màxima, ajustant-la a 15metres, més adequada per a les indústries actuals, les separacions per ajustar-les a la forma de la parcel·la de la proposta i també aclariments en les edificacions auxiliars i elements tècnics.

#### 6. Ajust de superfícies i edificabilitats del PMU

Les superfícies de les parcel·les de la Reparcel·lació divergeixen de les superfícies del PMU en 2,73m<sup>2</sup> a la Colònia Industrial, en la reparcel·lació el conjunt de Colònia industrial és de 13.655,11m<sup>2</sup> en canvi al PMU la Colònia industrial és 13.657'84m<sup>2</sup> en la modificació s'han comprovat aquestes superfícies i s'ajusten a la reparcel·lació. En tot cas hi ha menys superfície de sòl privat.

També divergeixen 3m<sup>2</sup> de la Indústria aïllada Illa 2 i 3 amb la Illa 4 que s'han traslladat d'una a l'altra, s'ha comprovat que la reparcel·lació és correcte i en aquest cas, encara que divergeixen les illes, una es contraresta de l'altra i dona el mateix total de Sòl d'Indústria aïllada amb 52.959m<sup>2</sup> que el PMU.

En aquestes illes també hi ha una diferència de l'edificabilitat atorgada en PMU a les illes 2, 3 i 4 que aquestes no s'ajustaven en el quadre de superfícies al coeficient de 0,6674 que li correspon. En canvi en la reparcel·lació també estava correcte. En PMU hi havia 6.598,10m<sup>2</sup> de sostre per la Illa 2, 8.754,20m<sup>2</sup> per la illa 3 i 20.004,29m<sup>2</sup> per la illa 4, donant un total de 35.347'59m<sup>2</sup>, el total es correspon amb el sostre de clau Industrial del POUM, però hi havia un error entre illes atorgant un coeficient diferent en cada parcel·la. Això en la Modificació es corregeix i es descriu en els quadres la superfície de sostre que li correspon a cada illa donant 14.630,45m<sup>2</sup> a la illa 2-3 i 20.714,38 m<sup>2</sup> a la illa 4, amb 2,76m<sup>2</sup> menys de superfície total de sostre amb 35.344'83m<sup>2</sup> de sòl industrial.

Per altra banda la superfície de sòl privat del PMU en la Colònia Industrial també és diferent del POUM vigent, degut a que els vials interns d'aquesta zona, en el POUM estan considerats sòl privat, en canvi en el PMU passen a vialitat. Així doncs, es segueix aquest mateix criteri del PMU ja que aquests vials interns han passat a ser vials públics i per tant, també es disminueix el sòl privat. En aquest cas la superfície de sòl privat del POUM és de 69.625m<sup>2</sup> i en la Modificació puntual és de 66.614m<sup>2</sup>, disminuint 3.011m<sup>2</sup>.

#### 7. Accés a bombers

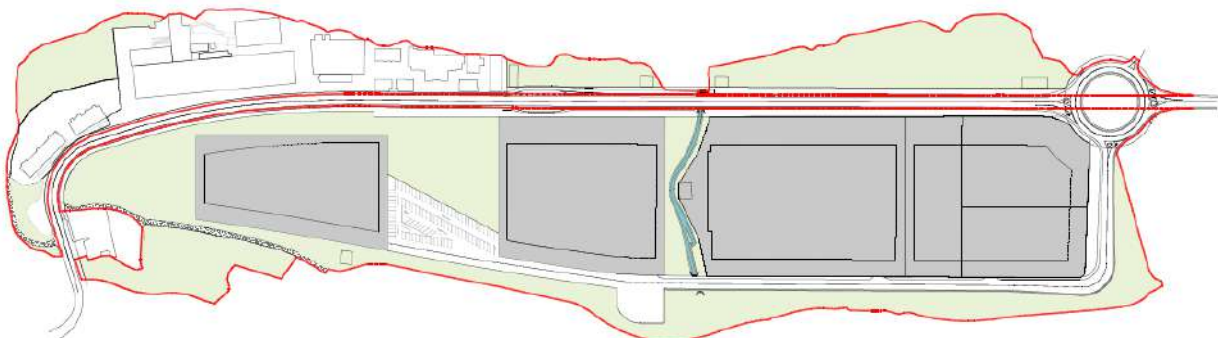
El PMU preveia un giratori al mig del vial del polígon, just abans de l'Illa 2 i 3. La proposta de modificació elimina aquest giratori perquè es preveu que es realitzi un camí de connexió i d'ús exclusiu per bombers i emergències, que s'executaria en les obres d'urbanització, aquest camí comunicarà el vial del polígon, al final de l'aparcament, i el camí que puja de la corba i que dona accés a les masies de més amunt. D'aquesta manera els vehicles d'emergències disposaran d'un recorregut que circumval·larà tot el polígon.



### 1.3.6 Justificació qualitativa i quantitativa de les zones verdes

La modificació proposada suposa una millora, tant quantitativa com qualitativa, pel que fa a les zones verdes.

Quantitativament, en l'ordenació actualment vigent, la superfície destinada a zona verda del PMU1 és de 44.279 m<sup>2</sup>, mentre que en l'ordenació proposada per la present modificació, la superfície destinada a zona verda passa a ser de 44.369 m<sup>2</sup>, i per tant, augmenta en 90m<sup>2</sup>.

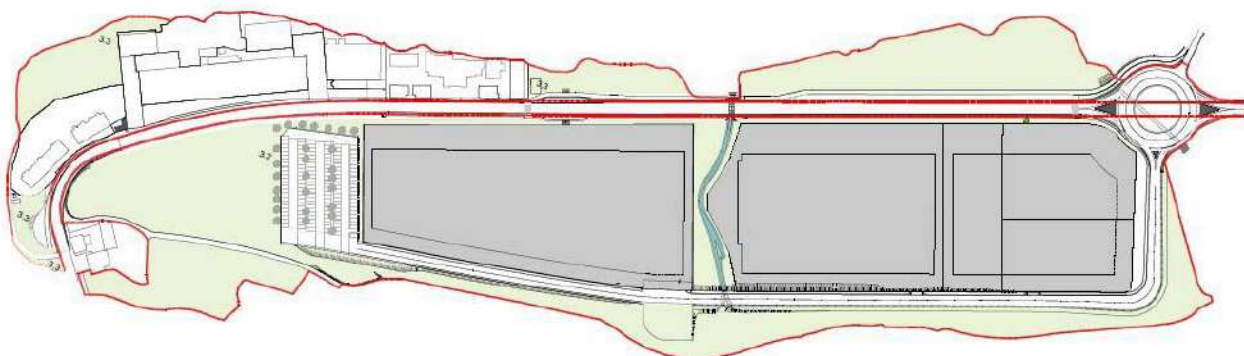


ZONA VERDA PLANEJAMENT VIGENT

Per altra banda, qualitativament, la modificació proposada permet donar continuïtat als corredors verds al voltant dels torrents i rius. I s'acumulen les zones verdes en zones de fàcil accés. Per altra banda s'acumula una gran zona verda a la corba de Llaudet i no fragmentada a diferència del planejament vigent.

Aquest gran espai lliure s'inclou en el PA Llaudet perquè el projecte d'urbanització inclogui el trasplantament dels peus arboris més singulars provinents del talús central i es pugui revegetar tota aquesta zona verda.

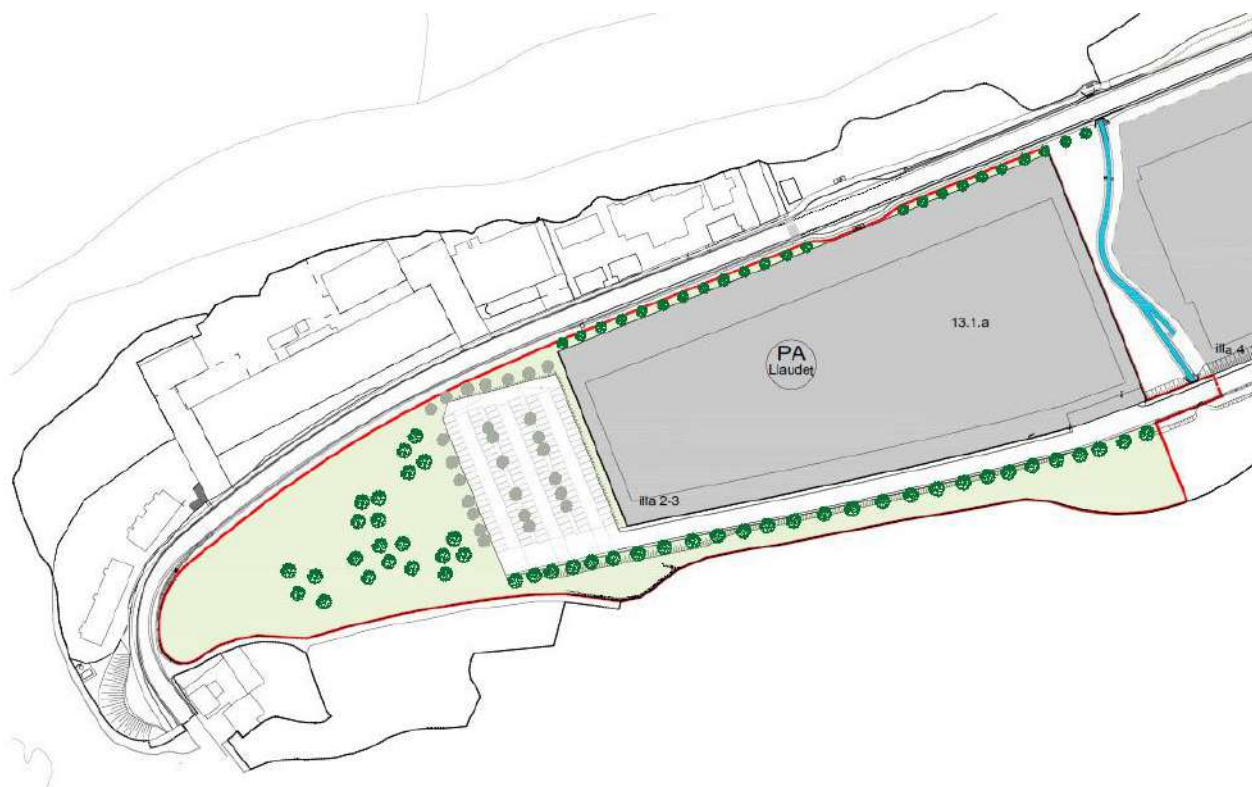
Aquesta proposta permet una adaptació morfològica de l'espai verd al paisatge i la topografia existent, i millora la relació i connexió de l'entorn natural que els envolta, la qual cosa és especialment rellevant en aquests punts, ja que està situats en extrems del sòl urbà i, per tant, han d'actuar com a ròtula entre el teixit urbanitzat i el medi natural existent.



ZONA VERDA MODIFICADA

### 1.3.7 Delimitació Poligonal

En aquesta modificació puntual del POUM s'inclou una Delimitació poligonal del Polígon d'Actuació Urbanística PA Llaudet que es descriu a continuació i disposarà de les condicions fixades en la fitxa següent:



Nom:  
PA Llaudet

Extensió:  
43.216 m<sup>2</sup>

Objectius:

El Polígon d'actuació té per objecte el repartiment de càrregues i beneficis del sector. Permetrà urbanitzar un nou vial amb rasants modificades per permetre una millor adaptació topogràfica amb la parcel·la, es crearà un aparcament més gran i es revegetarà l'espai lliure amb noves plantacions d'arbres autòctons i el trasplantament dels exemplars d'arbres més singulars del talús central, en la mesura que es pugui.

Quadre de característiques:

EDIFICABILITAT	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sostre màxim
13.1a Industrial aïllada:	0,6674	14.631 m <sup>2</sup>
Altres:	---	---
Total		

TITULARITAT DEL SÒL	%	Superfície
Sòl Privat:	50,73%	21.922 m <sup>2</sup>
Residencial:		---
Sòl Públic:	49,27%	21.294 m <sup>2</sup>
Espais Lliures:	33,99 %	14.691 m <sup>2</sup>
Vialitat:	15,28 %	6.603 m <sup>2</sup>
Total	100%	43.216 m <sup>2</sup>

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

### 1.3.8 Proposta de normativa

Al tractar-se d'un àmbit on el PMU1 ja està desenvolupat, s'ha executat la urbanització i s'ha recepcionat, es deroga aquest PMU i s'incorpora la seva normativa al POUM, amb les modificacions corresponents d'aquesta.

Referent als Serveis Tècnics:

La qualificació d'alguns dels serveis tècnics previstos en el PMU vigent no estan ben ubicats, ja que les companyies de serveis tenen diferents necessitats de les previstes, no obstant, per aquest motiu, s'afegeix un aclariment als Espais de Protecció i Servitud Clau 3.3 del POUM, el qual ja permetia construccions o edificacions per a cadascun dels elements del sistema urbanístic que protegeixen o que generen servitud, però no en determinava l'ocupació màxima ni l'alçada, en canvi en el PMU es definia que les edificacions necessàries per a serveis tècnics no ocuparan més del 5% i tindran una alçada màxima de 3'00m, i aquest aclariment es considera adequat pel la Clau 3.3.

Per altra banda dins de les parcel·les industrials també s'hi poden ubicar aquests serveis tècnics, així doncs, en els plànols d'ordenació de la Colònia Llaudet es deixen els serveis tècnics del bombeig i dipòsit d'aigua potable situat a la part Oest del sector, però la resta passen a Espais de Protecció i Servitud.

S'incorporen els paràmetres de les claus 13.1.a i 13.1.b del PMU a la clau d'Indústria Aïllada Intensitat 1 (13.1) del POUM. Els paràmetres de parcel·la mínima, ocupació, edificabilitat, condicions d'ús i densitat d'establiments, es traslladen directament en els articles de la 13.1 amb els aclariments per les subzones 13.1a i 13.1b.

Les modificacions en la normativa es poden resumir en els següents punts:

#### 1) Soterranis:

S'afegeix aclariment que s'admet una planta sotterrani dins el gàlib d'ocupació establert amb una alçada mínima de 3m i s'admeten els usos industrials, magatzem i aparcament.

#### 2) Alçades:

Les alçades previstes en el PMU 1 de la Colònia Llaudet de 12m són menors a les alçades que actualment es proposen en polígons industrials. La necessitat de magatzems verticals de mínim 4-5 caixons, i altres necessitats de la indústria en general, fa que aquesta alçada se situï en 15m des de la planta baixa de la nau.

S'afegeix un aclariment en que per sobre de l'alçada màxima tan sols es permetrà: la coberta, els tancaments de protecció visual o de seguretat de la mateixa, els elements tècnics de les instal·lacions i els remats decoratius de les façanes. També que la determinació de l'alçada reguladora màxima serà des del paviment de la planta baixa i l'alçada es mesurarà fins a sobre de l'últim element resistent de la coberta en el pla de la façana de carrer (sota les canals de recollida d'aigües).

#### 3) Separacions:

Es proposa que la separació de veïns no s'apliqui quan les finques siguin de la mateixa propietat, així aquelles parcel·les que limiten una amb l'altre aconseguirien formar una mitgera que podria unir una nau amb l'altre i constituir una nau més gran, fet que permetria la viabilitat de parcel·les més petites que fins a l'actualitat no s'hi ha volgut implantar cap empresa.

La separació a vial o front de parcel·la es deixa en 10m que ja figura a la Clau 13.1 del POUM enlloc dels 12m del PMU. Si es permet aquesta separació més ajustada s'aconsegueix que l'edifici no sigui tant allargat, ja que pot obtenir més amplada.

#### 4) Cossos volats i qualitat arquitectònica.

S'incorporen límits sobre els elements sortints i també per obtenir un tractament compositiu unitari de tots els volums d'aquestes claus. Són aclariments provinents del PMU, que es consideren adequats per garantir uns criteris compositius de volums i façanes.

#### 5) Adaptació topogràfica:

S'incorpora aquest punt a la clau 13.1 del POUM, en la que es defineix que el paviment de la planta baixa es podrà situar a 1,50m per sobre de la cota més baixa de la rasant del vial. Com a màxim la

plataforma exterior es podrà situar a 1,20m per sota de la planta baixa. El nivell màxim de reblert serà el del paviment de la planta baixa.

#### 6) Edificacions auxiliars:

S'afegeixen aclariments a les edificacions auxiliars, les quals computen com a sostre i ocupació. S'ajusta l'alçada màxima a 3m, a excepció dels molls de càrrega i descàrrega que podran arribar a 5m i altres elements tècnics fins a 12m màxim.

Es permet situar la caseta de control a límit de façana, o les edificacions de les companyies de subministraments, però no podran superar els 2,70m d'alçada i s'integraran a la tanca de la parcel·la. També es permetran passarel·les volades d'accés a les edificacions.

Es proposa que els dipòsits també s'admetin i es podran ubicar separats 1,5m de límits de finca i 2,50m de carrer, però que no computin dins el percentatge d'ocupació.

#### 7) Tanques:

Es considera que 1m d'alçada de tanca opaca permetrà la construcció de murs que poden servir de barana, també per a vehicles, en uns límits de parcel·la que en alguns casos es produeixen murs i desnivells importants entre parcel·la i vial. Els 60cm vigents serien insuficients per obtenir aquest grau de seguretat viària necessària al sector.

#### 8) Aparcaments:

Per la zona 13.1.a i 13.1b es defineix la dotació mínima que hi havia al PMU d'1 plaça per cada 100m<sup>2</sup> de superfície útil de treball, enlloc d'1 plaça per cada 100m<sup>2</sup> de superfície construïda que hi havia al POUM per a tot l'ús industrial. També s'afegeix un aclariment que ja es definia en el PMU, que apart dels aparcaments previstos a l'interior de les parcel·les, l'aparcament públic ubicat al fons del vial del polígon de Llaudet servirà per donar compliment a la dotació mínima d'aparcaments.

Tanmateix s'incorpora la Zona de Colònia Industrial, la qual, és estrictament la mateixa que es definia en el PMU i que ara quedarà incorporat al POUM, amb les seves corresponents subzones 1a, 1b, 1c, 1d i 1e.

Finalment s'ajusta la numeració de l'articulat posterior, i s'aclareix en el Capítol 2 de "Sòl urbà subjecte a planejament derivat" del POUM que el PMU 1. Colònia Llaudet ja s'ha desenvolupat, i s'eliminen corresponentment les característiques previstes en el sector i que ja han quedat executades.

### 1.3.9 Comparatiu dels paràmetres reguladors del PMU vigent i la normativa modificada

	PMU VIGENT	ARTICLES DEL POUM INCORPORATS
	Zona Industrial. Indústria aïllada 13.1a i 13.1b	
Edificabilitat	0,6674 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6674 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupació	70%	70%
Alçada reguladora màxima	12,00m	15,00m
Parcel·la mínima	7.000,00 m <sup>2</sup> (13.1a ) 4.000,00 m <sup>2</sup> (13.1b )	7.000,00 m <sup>2</sup> (13.1a ) 4.000,00 m <sup>2</sup> (13.1b )
Façana mínima	30,00m	30,00m
Separacions		
A límits	6,00m	6,00m
Entre dos edificis	12,00m	12,00m (no aplicable entre finques de la mateixa propietat)
A vial	12,00m	10,00m
A N-260	25,00m	25,00m
Aparcaments	1 plaça / 100 m <sup>2</sup> de superfície útil	1 plaça / 100 m <sup>2</sup> de superfície útil de treball

### 1.3.10 Normativa urbanística del POUM amb la proposta de modificació

Es modifica l'article 102 per incorporar limitacions de les edificacions necessàries per a serveis tècnics en els Espais de Protecció i Servitud 3.3.

#### SECCIÓ QUARTA. ESPAIS DE PROTECCIO I SERVITUD (3.3)

##### **Art. 102 Definició**

Els espais de protecció i servitud són espais lliures d'edificació per a la protecció de sistemes i servituds i són:

- a) Els terrenys necessaris per a la protecció, servitud o reserva de determinats elements del sistema de comunicacions.
- b) Els terrenys compresos dins les àrees de protecció dels centres i instal·lacions tècniques urbanes i altres serveis.
- c) Els terrenys que per estar propers als cursos hídrics són sotmesos a la dinàmica de les aigües o destinats a la protecció de les lleres i ribes.
- d) Els terrenys que per les seves característiques topogràfiques o la seva singularitat geogràfica no són aptes per l'edificació.
- e) Els terrenys que en compliment de les disposicions legals alienes al pla no puguin ésser objecte d'edificació.

Les úniques construccions o edificacions que es permeten dins d'aquests espais, són les que es determinen per a cadascun dels elements del sistema urbanístic que protegeixen o que en genera la servitud.

*Les edificacions necessàries per a serveis tècnics no ocuparan més del 5% i tindran una alçada màxima de 3'00m.*

Els plans o projectes que desenvolupin els elements del sistema podran alterar els límits amb els espais de protecció d'aquest sistema per raó de l'adscripció d'aquest sòl al sistema que protegeixen.

Es modifica l'article 179 per incorporar la Clau de Colònia Industrial.

#### TÍTOL V

#### REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

### **CAPÍTOL 1. DELIMITACIÓ EN ZONES DEL SÒL URBÀ NO INCLÒS EN SECTORS SUBJECTES A PLANEJAMENT DERIVAT.**

Art. 179 Divisió en zones.

La reglamentació detallada de l'ús permeneritzat, volum i condicions higiènic-sanitàries dels terrenys i construccions, així com de les característiques estètiques de l'ordenació de l'edificació i el seu entorn en sòl urbà no inclòs en sectors de sòl urbà subjecte a planejament derivat, es realitza en les normes d'aquest capítol i el següent, mitjançant la delimitació de les següents zones en els plànols de la sèrie 2.

#### 6. Zona del Nucli Històric

6.1 Zona de la Vila Vella.

6.2 Zona del Raval.

#### 7 Zona d'Eixample urbà

7.1. Zona d'Eixample urbà en illa oberta.

7.2. Zona d'Eixample urbà en illa tancada.

7.3. Zona d'Eixample urbà en ordenació específica.

#### 8. Zona suburbana

8.1. Zona suburbana d'habitatges unifamiliars en filera.

8.2. Zona suburbana d'habitatges plurifamiliars.

#### 9. Zona d'edificació aïllada unifamiliar

9.1. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat I

9.2. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat II

9.3. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat III

9.4. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat IV

9.5. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'intensitat V

- 10. Zona d'edificació aïllada plurifamiliar
  - 10.1 Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat I
  - 10.2 Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat II
- 11. Zona de volumetria consolidada.
- 12. Verd privat
- 13. Zona d'indústria aïllada.
  - 13.1 Zona d'indústria aïllada d'intensitat I
  - 13.2 Zona d'indústria aïllada d'intensitat II
  - 13.3 Zona d'indústria aïllada d'intensitat III
- 14. Zona d'indústria segons alineacions.
  - 14.1 Zona d'indústria segons alineacions d'intensitat I.
  - 14.2 Zona d'indústria segons alineacions d'intensitat II.
- 15. Zona d'activitats econòmiques terciàries en edificació aïllada.
- 16. Zona de Colònia industrial.

...

Es modifiquen els articles de la Zona Industrial Aïllada per incorporar les subzones 13.1.a i 13.1.b que es descriuen en el PMU 1 de la Colònia Llaudet.

## SECCIÓ SETENA. ZONES PER A USOS INDUSTRIALS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

### **Subsecció Primera. INDUSTRIA AÏLLADA (13)**

#### **Art. 230 Definició**

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions aïllades.

En funció de les condicions d'ordenació de l'edificació es distingeixen als plànols les següents subzones que s'identifiquen amb el codi que s'indica per a cadascuna:

1. Indústria aïllada d'intensitat 1 (13.1)
2. Indústria aïllada d'intensitat 2 (13.2)
3. Indústria aïllada d'intensitat 3 (13.3)

#### **Art. 231 Tipus d'ordenació**

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

### **Subsecció Segona. INDUSTRIA AÏLLADA INTENSITAT 1 (13.1)**

#### **Art. 232 Condicions d'edificació:**

1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim.

La superfície mínima de parcel·la és de 5.000 m<sup>2</sup>

El front mínim és de 50 m.

Per la subzona 13.1.a la parcel·la mínima serà de 7.000 m<sup>2</sup>, i de 4.000 m<sup>2</sup> a les subzones 13.1.b.

Per la subzona 13.1.a i 13.1.b el front mínim és de 30 m.

2. Ocupació. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació és del 50 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments i zona enjardinada.

Per la subzona 13.1.a i 13.1.b la ocupació màxima és del 70%. Per a cada illa es defineix un límit d'edificació en els plànols d'ordenació.

3. Edificabilitat. El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient d' 0,65 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> a la superfície de la parcel·la.

Per la subzona 13.1.a i 13.1.b el coeficient és de 0,6674 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>

4. Nombre màxim de plantes: 3 plantes

S'admet la construcció d'una planta soterrani dins del gàlib d'ocupació establert per l'edificació principal, amb una alçada mínima de 3 m i els usos admesos seran els d'industrial, magatzem i aparcament.



#### 5. Alçada màxima.

L'alçada màxima serà de 12 m.

Per la subzona 13.1.a i 13.1.b de la Colònia Llaudet serà de 15m.

Per sobre de l'alçada màxima tan sols es permetrà: la coberta, els tancaments de protecció visual o de seguretat de la mateixa, els elements tècnics de les instal·lacions i els remats decoratius de les façanes.

La determinació de l'alçada reguladora màxima serà des del paviment de la planta baixa i l'alçada es mesurarà fins a sobre de l'últim element resistent de la coberta en el pla de la façana de carrer (sota les canals de recollida d'aigües).

#### 6. Separacions.

Les noves edificacions en cadascun dels seus punts es separarà, respecte dels vials i espais públics, una distància no inferior a la seva alçada i com a mínim les següents:

Front de parcel·la 10 m.

Altres límits de parcel·la: 5 m.

Per la subzona 13.1.a i 13.1.b es fixa un gàlib en els plànols d'ordenació i com a mínim les següents:

A vial: 10 m.

Altres límits de parcel·la: 6m.

A N-260 (línia de voral): 25 m.

La separació a veïns no s'aplica entre finques de la mateixa propietat de zones urbanístiques confrontants.

7. Cossos i elements volats: Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

Es permeten els elements sortints com: sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, que no sobresurtin del pla de façana de l'edificació més de 40 cm. I marquesines fins a 1,50 m.

Es permeten cossos sortints tancats en les façanes principals de les edificacions amb un vol màxim de 45 cm sempre que es mantingui a tot el llarg de la façana, a partir de 4 m d'alçada i sempre mantenint un conjunt arquitectònic.

8. Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

#### 9. Adaptació topogràfica del terreny

El paviment de la planta baixa es podrà situar 1,50 m per sobre de la cota més baixa de la rasant del vial al que s'alineï l'edificació.

Els espais lliures d'edificació que resultin de l'edificació es podran esplanar mitjançant l'excavació o el reblert fins al límit de la parcel·la i pavimentar. En cas d'excavació, la plataforma exterior se situarà com a màxim a 1,20 m per sota del paviment de la planta baixa (queden excloses d'aquestes limitacions les rampes d'accés a les plantes soterrani). En cas de reblert, el nivell definitiu entre l'edificació i els límits de parcel·la serà com a màxim el del paviment de la planta baixa.

#### 10. Qualitat arquitectònica de l'edificació.

Quan s'actui segons les condicions de naus compartimentades tots el paraments verticals exteriors tindran tractament de façanes.

L'edificació o edificacions dintre d'una mateixa parcel·la tindran un tractament compositiu unitari, inclòs les edificacions auxiliars.

El tractament unitari del volum edificatori quan es desenvolupi l'agrupació d'establiments de diverses activitats industrials en una mateixa parcel·la, estarà resolt en el projecte de sol·licitud de llicència municipal, en quan a disposició d'accessos, aparcaments en espais lliures d'edificació, disposició de portes practicables de l'activitat i portes de vianants en façana, composició d'obertures i de massissos en el pla de façana.

Les composicions de les façanes seguiran un criteri d'integració amb l'entorn i no s'utilitzaran materials ni colors d'acabat estridents.

#### **Art. 233 Edificacions auxiliars**

S'admetran elements oberts per a la protecció de les zones d'aparcament que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb una ocupació màxima del 10 % de l'espai lliure de parcel·la.

S'admeten altres edificacions auxiliars amb una alçada màxima de 3,00 metres que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que es podran situar a una distància no inferior a la seva alçada en relació a tots els límits de parcel·la.

S'admeten altres edificacions auxiliars, que de manera justificada siguin necessàries, que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que es podran construir en la franja situada entre les alineacions de vials i els gàlbers d'ocupació establerts per a l'edificació principal.

L'alçada màxima de les edificacions auxiliars serà de 3 m i aquestes se separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada. De manera justificada, els molls de carrega i descarrega podran superar aquesta alçada fins un màxim de 5 m i per la resta d'elements tècnics fins un màxim de 12 m.

La caseta de control accessos, que es podrà situar en línia de façana, no sobrepassant l'alçada de 2,70 m i s'integrarà a la tanca de la parcel·la.

Quan estigui justificada la seva necessitat per que la rasant del carrer es situï per sobre del nivell d'accés a la planta, s'admet la construcció de passarel·les volades d'accés a l'edificació, que connectin les escales exteriors amb aquest cos principal edificat, passarel·les que en cap cas tindran una amplada superior a 4 m.

Es podran situar en qualsevol punt de la parcel·la els dipòsits, els elements tècnics soterrats o les construccions no cobertes com els tancats pels residus o accessos a soterranis, sempre i quan es deixi una separació d'1,5 m a terminals i 2,50 m a carrer.

L'ocupació d'aquests no computarà dins el percentatge d'ocupació total de la parcel·la.

També es permetran edificacions fora de la línia d'edificació quan siguin condicionades per les companyies de subministrament, entre elles: centres de transformació elèctrica, estacions de maniobra elèctrica, centralització de comptadors, etc, i aquestes es podran ubicar al límit de la parcel·la amb accés directe des de la vorera del carrer, no sobrepassaran l'alçada de 2,70 m i s'integraran a la tanca de la parcel·la.

#### **Art. 234 Ordenacions volumètriques alternatives**

Respectant les condicions d'edificabilitat, volum i ocupació màxims, així com les separacions mínimes per a les noves edificacions, es permetran ordenacions volumètriques alternatives.

#### **Art. 235 Tanques**

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de ~~0,50m~~ 1m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

#### **Art. 236 Condicions d'ús**

- Ús dominant:
  - Tots els compresos dins l'ús general industrial
- Usos compatibles:
  - Comerc: Per les subzones 13.1.a i 13.1.b s'admeten els usos comercials segons Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials. Per a les altres zones només és possible la implantació dels establiments comercials següents:
    - a) Establiments comercials singulars (ECS): establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers. Que es detallen a la normativa sectorial vigent, article 6.1b) del Decret Llei 1/2009, els quals també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT i que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009)
    - b) També s'admet que les indústries puguin disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de la seva activitat industrial, sempre que no s'ultrapassi "els 300m<sup>2</sup> de superfície de venda, ni configurar, conjuntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial", d'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009.
  - Magatzem.
  - Logístic.
  - Estació de servei.
  - Aparcament.
  - Servei viari.
  - Tallers de reparació de vehicles.

Serveis urbans.

Cultural

Sanitari: només pels dispensaris, consultoris i ambulatoris

Docent

Esportiu

Recreatiu

Restauració

Habitatge. S'admet l'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, lligat a l'activitat quan així es justifiqui, a raó de 1 habitatge per establiment industrial, comerç o magatzem, igual o superior a 2.000 m<sup>2</sup> de parcel·la.

Activitat de producció d'energia elèctrica procedent de fonts renovables, limitada a aquelles activitats que per la seves característiques no estan sotmeses al procediment d'avaluació ambiental segons la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Només s'admet la incineració de residus orgànics vegetals.

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

En les zones inundables i de flux preferent pel PEF "Planificació de l'espai fluvial de la conca del Ter Alt" s'exceptuaran els usos de pública concurrència, regulat pel Reglament del Domini Públic Hidràulic que limita els canvis d'usos en edificacions que incrementin la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns enfront de les avingudes en aquestes zones establertes.

#### **Art. 237 Densitat d'establiments**

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

Per la subzona 13.1.a i 13.1.b s'admet el Règim de Propietat Horitzontal és a dir mantenint indivisible la parcel·la, es podran agrupar establiments que formin un conjunt arquitectònic únic.

S'admet un establiment per cada 1.000 m<sup>2</sup> de sostre construït en la 13.1 subzona a.

S'admet un establiment per cada 2.000 m<sup>2</sup> de sostre construït en la 13.1 subzona b.

#### **Aparcaments**

Un lloc per 100m<sup>2</sup> de superfície construïda determinats per l'article 22 d'ordenances de l'edificació del POUM.

Per la zona 13.1.a i 13.1.b la dotació mínima d'aparcaments es fixa en 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil de treball. Per tal de donar compliment a la dotació mínima d'aparcaments, l'àrea de sòl qualificada com a sistema de vialitat i destinada a aparcaments al final del vial de la Colònia Llaudet servirà per donar compliment a la dotació mínima d'aparcaments.

...

S'incorporen els articles per la regulació de la Clau de Colònia Industrial que es descriuen en el PMU 1 de la Colònia Llaudet.

## SECCIÓ DESENA. ZONA DE COLÒNIA INDUSTRIAL (16)

### **Art. 259. Definició.**

La Colònia industrial esta constituïda per l'antiga fàbrica, els habitatges i els equipaments comunitaris. Compren el sòl assenyalat en els plànols d'ordenació.

#### Delimitació de subzones

Dins l'àmbit de la Colònia industrial s'hi distingeixen, als efectes d'establir la regulació detallada dels usos i l'ordenació de l'edificació, les següents subzones:

Subzona 16a  
Subzona 16b  
Subzona 16c  
Subzona 16d  
Subzona 16e

### **Art. 260. Condicions d'ordenació**

Es correspon amb el de l'estructura edificatòria existent, definida en els plànols d'ordenació i en la normativa, que identifica els elements construïts objecte de preservació i reutilització, la resta d'elements edificatoris podran ser enderrocats.

#### 1. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima establerta per a les diferents sub-zones és la que figura en el següent quadre:

COLONIA INDUSTRIAL			
ZONES	SUPERFÍCIE	SOSTRE	EDIFICABILITAT
Subzona 16a	3.055'61	1.907'10	0'62
Subzona 16b	4.827'79	6.823'45	1'41
Subzona 16c	2.951'00	2.506'98	0'85
Subzona 16d	1.869'67	532'00	0'28
Subzona 16e	951'04	578'00	0'61
TOTAL	13.655'11	12.347'53	

### **Art. 261. Condicions d'ús**

Els usos admesos a cada subzona són els següents:

#### Subzona 16a i 16c:

1. Habitatge en totes les seves modalitats
  2. Comercial, segons Decret llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.
  3. Oficines.
  4. Sanitari.
  5. Esportiu.
  6. Docent.
  7. Estacionament i garatge d'aparcament.
  8. Restauració i Hotelier
- S'admeten els usos d'ús turístic: l'ús residencial turístic, hostaleria rural, activitats en el lleure, hotelier,...

#### Sub-zona 16b:

1. Industrial.
2. Comercial, segons Decret llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.
3. Son permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport, parc de vehicles i elements auxiliars de la indústria.
4. Oficines.
5. Sanitari.
6. Esportiu.
7. Docent.
8. Estacionament i garatge d'aparcament.

Els establiments industrials compliran el Reial Decret 2267/2004 de 3 de desembre " Reglament de seguretat contra incendis als establiments industrials".

S'admeten els usos comercials i de restauració segons Decret llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.

Subzona 16d

1. Producció d'energia elèctrica
2. Magatzems

Subzona 16e

1. Usos museístics

#### **Art. 262. Condicions de parcel·lació**

L'àmbit de cadascuna de les subzones, 16a, 16c, i 16d, constitueixen una parcel·la indivisible.

L'àmbit de la subzona 1b, podrà ser dividit en parcel·les, que hauran de tenir accés amb la vialitat pública, bé directament, o bé a través d'espais privats lliures d'edificació comuns a diverses parcel·les edificades; la superfície mínima de les parcel·les edificades no serà inferior a 500 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 263. Condicions de protecció de l'edificació.**

Es respectarà l'edificació existent, que figura al catàleg de patrimoni municipal, que conforma l'estructura de conjunt. Les actuacions de reconversió d'aquestes edificacions respectaran els graus de protecció assignats descrits a continuació:

*C1. Protecció nau: Es permeten les obres de reconstrucció, condicionament i rehabilitació de l'edificació que no malmetin els elements estructurals principals, el volum, façanes i coberta. En el cas d'obligada substitució d'algun d'aquests elements, sempre degudament justificada, es permetrà la reconstrucció seguint criteris d'integració natural i similitud amb les edificacions existents, prevalent si és possible la reconstrucció idèntica adaptada a la normativa d'aplicació en cada cas.*

*C2. Protecció façanes: Es permeten les obres de reconstrucció, condicionament i rehabilitació de l'edificació que no malmetin les façanes que donen a la N-260 i la coberta. En el cas d'obligada substitució d'algun d'aquests elements, sempre degudament justificada, es permetrà la reconstrucció seguint criteris d'integració natural i similitud, prevalent si és possible la reconstrucció idèntica adaptada a la normativa d'aplicació en cada cas. Incloses les passeres dels edificis A i B. No es podran obrir portes a la façana de la N-260 sinó es justifica degudament la seva necessitat.*

*C3. Protecció planta soterrani: Es permeten les obres de reconstrucció, condicionament i rehabilitació del soterrani de l'edificació que no malmetin els elements estructurals principals i els paraments interiors. En el cas d'obligada substitució d'algun d'aquests elements, sempre degudament justificada, es permetrà la reconstrucció seguint criteris d'integració i similitud, prevalent si és possible la reconstrucció idèntica adaptada a la normativa d'aplicació en cada cas. Es permet la reconstrucció de la planta superior seguint criteris d'integració amb les edificacions existents, sense afectar l'estructura de la planta inferior.*

*C4. Protecció interior: Es protegeix la maquinària industrial, derivada de la generació d'energia elèctrica i de l'activitat industrial original, es permet actuar en l'edifici amb criteris d'integració amb l'entorn. Part de les edificacions industrials de l'antiga colònia es reserven com a equipament privat. Són espais actualment edificats, es permetran les obres de consolidació i d'ampliació fins a 20% de la seva superfície actual. Es regiran sota els paràmetres de la clau de protecció que els identifica.*

*L'ús serà majoritàriament cultural i vinculat al concepte de centre d'interpretació de la història de la industrialització de la comarca del Ripollès i concretament dins el sector de l'antiga Colònia Industrial i haurà de ser compatible amb l'activitat industrial que s'hi pugui realitzar en el seu interior si es dona el cas.*



**Art. 259 264 Delimitació de sectors de planejament derivat**

Són objecte de plans de desenvolupament aquells terrenys en els quals el POUM preveu bé una ampliació d'abast limitat del sòl urbà consolidat, o bé el canvi dels usos permesos pel planejament anteriorment vigent; també inclou aquells àmbits que en el planejament vigent es preveuen com a sòl urbà objecte de pla de millora urbana o polígons d'actuació d'ordenació complexa, i que encara no ha estat desenvolupat.

Els sectors de sòl urbà subjecte a planejament derivat són els següents:

PMU 1. Colònia Llaudet (*Ja desenvolupat*)

PMU 2. Camp de Futbol

PMU 3. Cotolla

PMU 4. Fàbrica Espona

PMU 5. Carretera Vella d'Ogassa

SECCIO SEGONA. SECTORS DE PLANS DE MILLORA URBANA.

PMU 1. LLAUDET

**Art. 260 265 Definició**

Aquest sector *subjecte a planejament derivat*, ~~de sòl urbà no consolidat~~, per a usos industrials i per a altres activitats econòmiques es correspon amb els terrenys ocupats per la mateixa colònia Llaudet, i els situats més a l'est, compresos en una franja a cada banda de la carretera N-260, fins al torrent del Pla d'en Sala. Es correspon amb l'àmbit previst en el document de modificació puntual del Pla General aprovat definitivament el dia 1 d'Octubre de 2008 per la Comissió d'Urbanisme de Girona. *La urbanització del PMU de la Colònia Llaudet es va iniciar el 24 de maig de 2016 i va finalitzar i ha estat recepcionat en data 20 d'abril de 2023. Així doncs, actualment, els sòls del PMU 1 ja s'han reparcel·lat i urbanitzat i han passat a ser sòls urbans consolidats, tenint la condició de solar. La normativa i plànols d'ordenació que hi havia al PMU1 han quedat incorporats al POUM quedant pendent d'executar el PA Llaudet que també s'incorpora al POUM.*

**Art. 261 266 Objectius del pla de millora**

Aquest pla de millora urbana ~~té~~ *tenia* per a objecte:

- 1) Establir l'ordenació conjunta de les àrees ja edificades i les de nova incorporació, previstes a la modificació puntual del pla general anteriorment aprovada, tenint en compte els espais naturals protegits del perímetre.
- 2) Rehabilitació del conjunt format per l'edifici - fàbrica i els habitatges.
- 3) Transformar el tram de carretera compresa dins l'àmbit en una nova avinguda, que ha de realitzar la doble funció d' eix d'estructura de la Colònia Llaudet, i de via d'accés al nucli urbà de Sant Joan.
- 4) Urbanitzar tot l'àmbit d'actuació del polígon amb la millora o nova implantació de totes les infraestructures de serveis, i de vialitat, i establint entre l'àmbit del pla i el nucli de Sant Joan les infraestructures de: portada d'aigua de la xarxa municipal, de sanejament de nova vialitat per a bicicletes i vianants.

**Art. 262 Edificabilitat**

~~L'edificabilitat bruta del sector és de 0,356 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.~~

~~Edificabilitat màxima per a ús industrial: 0,264 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>~~

~~Edificabilitat màxima per a ús de Colònia Industrial: 0,092 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>~~

**Art. 263 Condicions d'ús**

1) Sòl per a usos industrials

- Ús dominant:

Ús general industrial

- Usos compatibles

Ús general terciari

*(Només s'admet l'ús de comerç a l'engròs; el comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció. S'admet l'ús d'oficines o despatxos propis per a cada establiment dels permesos als punts anteriors)*

- Usos complementaris:

*Els vinculats a un altre ús principal*

- Usos incompatibles:

Els usos restants

2) Sòl per a ús de Colònia Industrial

- El usos admesos en aquest sòl són els establerts per a la zona homònima, a les Normes de la Modificació Puntual del Pla General de la Colònia Llaudet aprovada definitivament

3) L'activitat comercial complementària dels usos industrials es subjectarà a allò previst a l'article 14.2 de la normativa del PTSEC.

#### **Art. 264 267 Condicions generals de l'ordenació urbanística i dels usos.**

1. Es distingeixen els següents sòls privats, segons els usos i les condicions d'edificació admeses:

- Sòl industrial.

- Sòl per a ús de Colònia Industrial

2. L'ús de Colònia Industrial es limita als sòls situats al costat nord de la carretera N-260 on estan implantades les edificacions existents destinades a habitatge i les naus industrials antigues.

3. Els espais lliures es concentraran en la seva major proporció al costat nord de la N-260, al costat del riu.

4. El projecte de pla de millora i el d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector. El cost d'aquestes obres es sumaran a les d'urbanització del pla, i aniran a càrrec del sector.

5. El finançament de les obres necessàries per a l'execució de les actuacions relatives al sistema de sanejament vinculades al sector s'establirà mitjançant conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema, i l'Agència Catalana de l'Aigua.

6. El projecte de modificació del traçat de l' N-260 al seu pas pel sector, que inclou un nou pont sobre el torrent de Clarà es sotmetrà al procediment de decisió prèvia d'avaluació d'impacte ambiental, considerant les alternatives de menor impacte i el desmuntatge i restauració del tram de carretera que quedi sense servei. L'ampliació de la carretera no podrà comportar una ocupació significativa dels terrenys qualificats com a espais lliures situats entre la carretera i el riu.

#### **Art. 265 268 Condicions d'ordenació de l'edificació.**

Per als sòls industrials les condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments seran les ja aprovades al PMU de la Colònia Llaudet i incorporades al POUM, o les establertes per a les zones d'indústria aïllada d'intensitats 1 i 2 del sòl urbà; o segons alineacions d'intensitat 1, en cas de modificacions.

Les actuacions sobre les edificacions residencials i industrials compreses dins el Catàleg de Béns Protegits, respectaran les condicions establertes a les fitxes corresponents i a les normes del Catàleg.

El pla de millora urbana o la seva modificació haurà de ser informat per la Comissió del Patrimoni Cultural.

#### **Art. 266 Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics**

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 48,06 % de la superfície del sector:

Es destinarà com a mínim el 33,03% de l'extensió del sector a espais lliures i zones verdes.

#### **Art. 267 Cessió del 10 % de l'aprofitament**

L'actuació comportarà la cessió del 10 % d'aprofitament corresponent al sòl de primera transformació a l'administració actuant.

#### **Art. 268 Condicionants ambientals**

El Pla de Millora Urbana, o en el seu cas la seva modificació, incorporarà:

—Els condicionants ambientals establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua i que consten a la resolució sobre l'expedient UDPH2007007011 emès per l'Agència Catalana de l'Aigua:

1) Els tancaments de les parcel·les edificables que confronten amb la zona verda travessada pel rec innominat que discorre en sentit sud-nord, hauran de separar-se una distància mínima de 3.00m del cap del talús dels marges de la llera per a deixar lliure la zona de servitud del domini públic hidràulic, que estableix l'article 6.1.a) del text refós de la llei d'Aigües, aprovat per real decret legislatiu 1/2001 de 20 de juliol.

2) Totes les obres de fàbrica dels vials que creuen les lleres dels dos cursos d'aigua afectats es dimensionaran d'acord amb les "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'Agència Catalana de l'Aigua.

3) S'haurà d'aportar un informe sobre l'avaluació de la suficiència i qualitat dels recursos d'aigua disponibles per a atendre la demanda planificada, amb indicació del títol concessional que faulta pel seu ús.

4) El sistema de drenatge d'aigües pluvials del nou sector incorporarà els elements per a la retenció de residus o productes contaminants, especialment restes de carburants i olis, que hi pugui arrossegar l'aigua d'escorrentiu superficial i estarà dimensionat com a mínim amb una capacitat suficient per absorbir la pluja de neteja dels vials del sector.

5) S'ha de garantir normativament l'exigència de pretractament de les aigües d'origen industrial abans de ser abocades a la xarxa de clavegueram del sector per tal que puguin considerar-se com assimilables a aigües residuals domèstiques, d'acord amb les condicions resolutòries dels expedients de llicència o autorització ambiental corresponents.

6) L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, i l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi es resoldran en expedients independents, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i la llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, respectivament.

7) El Pla de Millora Urbana es remetrà per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

- Les mesures de restauració del medi en el projecte d'execució de la nova carretera variant, específicament quant a la minimització de l'afectació als terrenys forestals a l'extrem sud-oest del sector, la revegetació dels talussos i l'adequació de les obres de drenatge com a passos de fauna.

- Les mesures ambientals que consten a l'Annex 1 d'aquestes Normes.

### 1.3.11 Quadres de característiques modificats

Quadre de característiques del POUM modificat:

EDIFICABILITAT	m2/m2	Sostre màxim
Colònia Industrial:	0,092	12.347,53 m <sup>2</sup>
Industrial:	0,264	35.347,59 m <sup>2</sup>
Total	0,356	47.695,12 m <sup>2</sup>

TITULARITAT DEL SÒL	%	Superfície
Sòl Privat:	49,70%	66.614 m <sup>2</sup>
Sòl Públic:	50,30%	67.431 m <sup>2</sup>
Espais Lliures:	33,10 %	44.369 m <sup>2</sup>
Vialitat:	17,16 %	23.009 m <sup>2</sup>
Equip. Inst. Tècniques:	0,04 %	53 m <sup>2</sup>
Total	100,00%	134.045 m <sup>2</sup>

	%	Sostre
Cessió d'aprofitament:	-	-
	Habitatges/Hectàrea	Nombre d'hab.
Densitat Habitatges:	-	-

	%	Sostre	%	Nº habitatges
Habitatges Protegits:	-	-	-	-
Protecció Pública:	-	-	-	-
Altres tipus de Protecció:	-	-	-	-

Quadre de característiques del PMU amb la MPOUM

MPPMU	"COLONIA LLAUDET"	%
ÀMBIT	134.045'00	
EDIFICABILITAT BRUTA	0'35	
SOSTRE	47.692'36	
OCUPACIÓ	66.614,54	49'70
SÒL PRIVAT	66.614,54	49'70
ZONA PÚBLICA		
ESPAIS LLIURES	44.369	33'10
S. TÈCNICS	53	0'04
VIALITAT I APARCAMENT	23.009	17'16
SÒL PÚBLIC	67.431	50'30
ZONES	SOL	SOSTRE
COLÒNIA INDUSTRIAL	13.655,11	12.347'53
INDÚSTRIA AÏLLADA	52.959,43	35.345'12
TOTAL	66.614,54	47.692'36
COLONIA INDUSTRIAL		
ZONES	SUPERFÍCIE	SOSTRE
Subzona 16a	3.055,61	1.907'10
Subzona 16b	4.827,79	6.823'45
Subzona 16c	2.951,00	2.506'98
Subzona 16d	1.869,67	532'00
Subzona 16e	951,04	578'00
TOTAL	13.655,11	12.347'53
INDÚSTRIA AÏLLADA		
ILLES	SUPERFÍCIE	SOSTRE
Il·la 2-3	21.922,00	14.630,74
Il·la 4	31.037,43	20.714'38
TOTAL	52.959,43	35.345'12



### 1.3.12 Comparatiu dels quadres de característiques del POUM i de la MPOUM

Comparatiu de característiques del POUM:

EDIFICABILITAT	PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA	COMPARATIU
Colònia Industrial	12.347,53 m <sup>2</sup>	12.347,53 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Industrial	35.347,59 m <sup>2</sup>	35.345,12 m <sup>2</sup>	-2,47 m <sup>2</sup>
Total	47.695,12 m <sup>2</sup>	47.692,36 m <sup>2</sup>	-2,47 m <sup>2</sup>

TITULARITAT DEL SÒL			
Sòl privat	69.625 m <sup>2</sup>	66.614 m <sup>2</sup>	- 3.011 m <sup>2</sup>
Sòl públic	64.420 m <sup>2</sup>	67.431 m <sup>2</sup>	+ 3.011 m <sup>2</sup>
Espais lliures	44.279 m <sup>2</sup>	44.369 m <sup>2</sup>	+ 90 m <sup>2</sup>
Vialitat	19.614 m <sup>2</sup>	23.009 m <sup>2</sup>	+ 3.395 m <sup>2</sup>
Serveis tècnics	527 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	-474 m <sup>2</sup>
Equipament	---	---	---
Total Àmbit	134.045 m <sup>2</sup>	134.045 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

CESSIÓ D'APROFITAMENT			
10%	-	-	-
DENSITAT D'HABITATGES			
Habitatges /hectàrea	-	-	-
Nombre d'hab.	-	-	-

HABITATGES PROTEGITS			
%	-	-	-
Sostre	-	-	-
Nº habitatges	-	-	-

Comparatiu de característiques del PMU:

"COLONIA LLAUDET"	PMU	%	MPOUM	%	COMPARATIU	%
ÀMBIT	134.045'00		134.045'00		0	
EDIFICABILITAT BRUTA	0'35		0'35		0	
SOSTRE	47.695'12		47.692'36		-2,30	
OCUPACIÓ	66.616'84	49'70	66.614,54	49'70	-2,73	0
SÒL PRIVAT	66.616'84	49'70	66.614,54	49'70	-2,73	0
ZONA PÚBLICA						
ESPAIS LLIURES	44.279'00	33'03	44.369,00	33'10	+ 90	+0,07
S. TÈCNICS	527'00	0'39	53,00	0'04	-474	-0,35
VIALITAT I APARCAMENT	22.622'16	16'88	23.008,89	17'16	+386,73	+0,28
SÒL PÚBLIC	67.428'16	50'30	67.430,89	50'30	+2,73	0
ZONES	SOL	SOSTRE	SOL	SOSTRE	SOL	SOSTRE
COLÒNIA INDUSTRIAL	13.657'84	12.347'53	13.655,11	12.347'53	-2,73	0
INDÚSTRIA AÏLLADA	52.959'00	35.347'59	52.959,43	35.345'12	+0,43	-2,47
TOTAL	66.616'84	47.695'12	66.614,54	47.692'36	-2,30	-2,47
COLONIA INDUSTRIAL						
ZONES	SUPERFÍCIE	SOSTRE	SUPERFÍCIE	SOSTRE	SUPERFÍCIE	SOSTRE
Subzona 1a-16a	3.058'28	1.907'10	3.055,61	1.907'10	-2,67	0
Subzona 1b-16b	4.827'90	6.823'45	4.827,79	6.823'45	-0,11	0
Subzona 1e-16c	2.951'00	2.506'98	2.951,00	2.506'98	0	0
Subzona 1d-16d	1.870'19	532'00	1.869,67	532'00	-0,52	0
Subzona 1e-16e	950'47	578'00	951,04	578'00	+0,57	0
TOTAL	13.657'84	12.347'53	13.655,11	12.347'53	-2,73	0
INDÚSTRIA AÏLLADA						
ILLES	SUPERFÍCIE	SOSTRE	SUPERFÍCIE	SOSTRE	SUPERFÍCIE	SOSTRE
IIIa 2-3	9.413'00	6.589,10	21.922,00	14.630,74	+3	-712,56
IIIa-3	12.506'00	8.754,20				
IIIa 4	31.040'00	20.004'29	31.037,43	20.714'38	-2,57	+710,09
TOTAL	52.959'00	35.347'59	52.959,43	35.345'12	+0,43	-2,47

### 1.3.13 Normativa modificada

Es modifica l'article 102 per incorporar limitacions de les edificacions necessàries per a serveis tècnics en els Espais de Protecció i Servitud 3.3.

#### SECCIÓ QUARTA. ESPAIS DE PROTECCIO I SERVITUD (3.3)

##### **Art. 102 Definició**

Els espais de protecció i servitud són espais lliures d'edificació per a la protecció de sistemes i servituds i són:

- a) Els terrenys necessaris per a la protecció, servitud o reserva de determinats elements del sistema de comunicacions.
- b) Els terrenys compresos dins les àrees de protecció dels centres i instal·lacions tècniques urbanes i altres serveis.
- c) Els terrenys que per estar propers als cursos hídrics són sotmesos a la dinàmica de les aigües o destinats a la protecció de les lleres i ribes.
- d) Els terrenys que per les seves característiques topogràfiques o la seva singularitat geogràfica no són aptes per l'edificació.
- e) Els terrenys que en compliment de les disposicions legals alienes al pla no puguin ésser objecte d'edificació.

Les úniques construccions o edificacions que es permeten dins d'aquests espais, són les que es determinen per a cadascun dels elements del sistema urbanístic que protegeixen o que en genera la servitud.

Les edificacions necessàries per a serveis tècnics no ocuparan més del 5% i tindran una alçada màxima de 3'00m.

Els plans o projectes que desenvolupin els elements del sistema podran alterar els límits amb els espais de protecció d'aquest sistema per raó de l'adscripció d'aquest sòl al sistema que protegeixen.

Es modifica l'article 179 per incorporar la Clau de Colònia Industrial.

#### TÍTOL V

#### REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

### **CAPÍTOL 1. DELIMITACIÓ EN ZONES DEL SÒL URBÀ NO INCLÒS EN SECTORS SUBJECTES A PLANEJAMENT DERIVAT.**

Art. 179 Divisió en zones.

La reglamentació detallada de l'ús permenoritzat, volum i condicions higiènic-sanitàries dels terrenys i construccions, així com de les característiques estètiques de l'ordenació de l'edificació i el seu entorn en sòl urbà no inclòs en sectors de sòl urbà subjecte a planejament derivat, es realitza en les normes d'aquest capítol i el següent, mitjançant la delimitació de les següents zones en els plànols de la sèrie 2.

#### 6. Zona del Nucli Històric

6.1 Zona de la Vila Vella.

6.2 Zona del Raval.

#### 7 Zona d'Eixample urbà

7.1. Zona d'Eixample urbà en illa oberta.

7.2. Zona d'Eixample urbà en illa tancada.

7.3. Zona d'Eixample urbà en ordenació específica.

#### 8. Zona suburbana

8.1. Zona suburbana d'habitatges unifamiliars en filera.

8.2. Zona suburbana d'habitatges plurifamiliars.

#### 9. Zona d'edificació aïllada unifamiliar

9.1. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat I

9.2. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat II

9.3. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat III

9.4. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat IV

9.5. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'intensitat V

- 10. Zona d'edificació aïllada plurifamiliar
  - 10.1 Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat I
  - 10.2 Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat II
- 11. Zona de volumetria consolidada.
- 12. Verd privat
- 13. Zona d'indústria aïllada.
  - 13.1 Zona d'indústria aïllada d'intensitat I
  - 13.2 Zona d'indústria aïllada d'intensitat II
  - 13.3 Zona d'indústria aïllada d'intensitat III
- 14. Zona d'indústria segons alineacions.
  - 14.1 Zona d'indústria segons alineacions d'intensitat I.
  - 14.2 Zona d'indústria segons alineacions d'intensitat II.
- 15. Zona d'activitats econòmiques terciàries en edificació aïllada.
- 16. Zona de Colònia industrial.

...

Es modifiquen els articles de la Zona Industrial Aïllada per incorporar les subzones 13.1.a i 13.1.b que es descriuen en el PMU 1 de la Colònia Llaudet.

## SECCIÓ SETENA. ZONES PER A USOS INDUSTRIALS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

### **Subsecció Primera. INDUSTRIA AÏLLADA (13)**

#### **Art. 230 Definició**

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions aïllades.

En funció de les condicions d'ordenació de l'edificació es distingeixen als plànols les següents subzones que s'identifiquen amb el codi que s'indica per a cadascuna:

1. Indústria aïllada d'intensitat 1 (13.1)
2. Indústria aïllada d'intensitat 2 (13.2)
3. Indústria aïllada d'intensitat 3 (13.3)

#### **Art. 231 Tipus d'ordenació**

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

### **Subsecció Segona. INDUSTRIA AÏLLADA INTENSITAT 1 (13.1)**

#### **Art. 232 Condicions d'edificació:**

1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim.

La superfície mínima de parcel·la és de 5.000 m<sup>2</sup>

El front mínim és de 50 m.

Per la zona 13.1.a la parcel·la mínima serà de 7.000 m<sup>2</sup>, i de 4.000 m<sup>2</sup> a les subzones 13.1.b.

Per la zona 13.1.a i 13.1.b el front mínim és de 30 m.

2. Ocupació. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació és del 50 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments i zona enjardinada.

Per la zona 13.1.a i 13.1.b la ocupació màxima és del 70%. Per a cada illa es defineix un límit d'edificació en els plànols d'ordenació.

3. Edificabilitat. El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient d' 0,65 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> a la superfície de la parcel·la.

Per la zona 13.1.a i 13.1.b el coeficient és de 0,6674 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t

4. Nombre màxim de plantes: 3 plantes

S'admet la construcció d'una planta soterrani dins del gàlib d'ocupació establert per l'edificació principal, amb una alçada mínima de 3 m i els usos admesos seran els d'industrial, magatzem i aparcament.

#### 5. Alçada màxima.

L'alçada màxima serà de 12 m.

Per la zona 13.1.a i 13.1.b de la Colònia Llaudet serà de 15m.

Per sobre de l'alçada màxima tan sols es permetrà: la coberta, els tancaments de protecció visual o de seguretat de la mateixa, els elements tècnics de les instal·lacions i els remats decoratius de les façanes.

La determinació de l'alçada reguladora màxima serà des del paviment de la planta baixa i l'alçada es mesurarà fins a sobre de l'últim element resistent de la coberta en el pla de la façana de carrer (sota les canals de recollida d'aigües).

#### 6. Separacions.

Les noves edificacions en cadascun dels seus punts es separarà, respecte dels vials i espais públics, una distància no inferior a la seva alçada i com a mínim les següents:

Front de parcel·la 10 m.

Altres límits de parcel·la: 5 m.

Per la zona 13.1.a i 13.1.b es fixa un gàlib en els plànols d'ordenació i com a mínim les següents:

A vial: 10 m.

Altres límits de parcel·la: 6m.

A N-260 (línia de voral): 25 m.

La separació a veïns no s'aplica entre finques de la mateixa propietat de zones urbanístiques confrontants.

7. Cossos i elements volats: Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

Es permeten els elements sortints com: sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, que no sobresurtin del pla de façana de l'edificació més de 40 cm. I marquesines fins a 1,50 m.

Es permeten cossos sortints tancats en les façanes principals de les edificacions amb un vol màxim de 45 cm sempre que es mantingui a tot el llarg de la façana, a partir de 4 m d'alçada i sempre mantenint un conjunt arquitectònic.

8. Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

#### 9. Adaptació topogràfica del terreny

El paviment de la planta baixa es podrà situar 1,50 m per sobre de la cota més baixa de la rasant del vial al que s'alineï l'edificació.

Els espais lliures d'edificació que resultin de l'edificació es podran esplanar mitjançant l'excavació o el reblert fins al límit de la parcel·la. En cas d'excavació, la plataforma exterior se situarà com a màxim a 1,20 m per sota del paviment de la planta baixa (queden excloses d'aquestes limitacions les rampes d'accés a les plantes soterrani). En cas de reblert, el nivell definitiu entre l'edificació i els límits de parcel·la serà com a màxim el del paviment de la planta baixa.

#### 10. Qualitat arquitectònica de l'edificació.

Quan s'actui segons les condicions de naus compartimentades tots el paraments verticals exteriors tindran tractament de façanes.

L'edificació o edificacions dintre d'una mateixa parcel·la tindran un tractament compositiu unitari, inclòs les edificacions auxiliars.

El tractament unitari del volum edificatori quan es desenvolupi l'agrupació d'establiments de diverses activitats industrials en una mateixa parcel·la, estarà resolt en el projecte de sol·licitud de llicència municipal, en quan a disposició d'accessos, aparcaments en espais lliures d'edificació, disposició de portes practicables de l'activitat i portes de vianants en façana, composició d'obertures i de massissos en el pla de façana.

Les composicions de les façanes seguiran un criteri d'integració amb l'entorn i no s'utilitzaran materials ni colors d'acabat estridents.

### **Art. 233 Edificacions auxiliars**

S'admetran elements oberts per a la protecció de les zones d'aparcament que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb una ocupació màxima del 10 % de l'espai lliure de parcel·la.



S'admeten altres edificacions auxiliars, que de manera justificada siguin necessàries, que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que es podran construir en la franja situada entre les alineacions de vials i els gàlils d'ocupació establerts per a l'edificació principal.

L'alçada màxima de les edificacions auxiliars serà de 3 m i aquestes se separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada. De manera justificada, els molls de carrega i descarrega podran superar aquesta alçada fins un màxim de 5 m i per la resta d'elements tècnics fins un màxim de 12 m.

La caseta de control accessos, que es podrà situar en línia de façana, no sobrepassant l'alçada de 2,70 m i s'integrarà a la tanca de la parcel·la.

Quan estigui justificada la seva necessitat per que la rasant del carrer es situï per sobre del nivell d'accés a la planta, s'admet la construcció de passarel·les volades d'accés a l'edificació, que connectin les escales exteriors amb aquest cos principal edificat, passarel·les que en cap cas tindran una amplada superior a 4 m.

Es podran situar en qualsevol punt de la parcel·la els dipòsits, els elements tècnics soterrats o les construccions no cobertes com els tancats pels residus o accessos a soterranis, sempre i quan es deixi una separació d'1,5 m a terminals i 2,50 m a carrer.

L'ocupació d'aquests no computarà dins el percentatge d'ocupació total de la parcel·la.

També es permetran edificacions fora de la línia d'edificació quan siguin condicionades per les companyies de subministrament, entre elles: centres de transformació elèctrica, estacions de maniobra elèctrica, centralització de comptadors, etc, i aquestes es podran ubicar al límit de la parcel·la amb accés directe des de la vorera del carrer, no sobrepassaran l'alçada de 2,70 m i s'integraran a la tanca de la parcel·la.

#### **Art. 234 Ordenacions volumètriques alternatives**

Respectant les condicions d'edificabilitat, volum i ocupació màxims, així com les separacions mínimes per a les noves edificacions, es permetran ordenacions volumètriques alternatives.

#### **Art. 235 Tanques**

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 1m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

#### **Art. 236 Condicions d'ús**

- Ús dominant:
  - Tots els compresos dins l'ús general industrial
  
- Usos compatibles:
  - Comerc: Per les subzones 13.1.a i 13.1.b s'admeten els usos comercials segons Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials. Per a les altres zones només és possible la implantació dels establiments comercials següents:
    - c) Establiments comercials singulars (ECS): establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers. Que es detallen a la normativa sectorial vigent, article 6.1b) del Decret Llei 1/2009, els quals també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT i que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009)
    - d) També s'admet que les indústries puguin disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de la seva activitat industrial, sempre que no s'ultrapassi "els 300m2 de superfície de venda, ni configurar, conjuntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial", d'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009.
  - Magatzem.
  - Logístic.
  - Estació de servei.
  - Aparcament.
  - Servei viari.
  - Tallers de reparació de vehicles.
  - Serveis urbans.
  - Cultural
  - Sanitari: només pels dispensaris, consultoris i ambulatoris
  - Docent

Esportiu

Recreatiu

Restauració

Habitatge. S'admet l'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, lligat a l'activitat quan així es justifiqui, a raó de 1 habitatge per establiment industrial, comerç o magatzem, igual o superior a 2.000 m<sup>2</sup> de parcel·la.

Activitat de producció d'energia elèctrica procedent de fonts renovables, limitada a aquelles activitats que per la seves característiques no estan sotmeses al procediment d'avaluació ambiental segons la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Només s'admet la incineració de residus orgànics vegetals.

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

En les zones inundables i de flux preferent pel PEF "Planificació de l'espai fluvial de la conca del Ter Alt" s'exceptuaran els usos de pública concurrència, regulat pel Reglament del Domini Públic Hidràulic que limita els canvis d'usos en edificacions que incrementin la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns enfront de les avingudes en aquestes zones establertes.

#### **Art. 237 Densitat d'establiments**

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

Per la subzona 13.1.a i 13.1.b s'admet el Règim de Propietat Horitzontal és a dir mantenint indivisible la parcel·la, es podran agrupar establiments que formin un conjunt arquitectònic únic.

S'admet un establiment per cada 1.000 m<sup>2</sup> de sostre construït en la 13.1 subzona a.

S'admet un establiment per cada 2.000 m<sup>2</sup> de sostre construït en la 13.1 subzona b.

Aparcaments

Un lloc per 100m<sup>2</sup> de superfície construïda determinats per l'article 22 d'ordenances de l'edificació del POUM.

Per la zona 13.1.a i 13.1.b la dotació mínima d'aparcaments es fixa en 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil de treball. Per tal de donar compliment a la dotació mínima d'aparcaments, l'àrea de sòl qualificada com a sistema de vialitat i destinada a aparcaments al final del vial de la Colònia Llaudet servirà per donar compliment a la dotació mínima d'aparcaments.

S'incorporen els articles per la regulació de la Clau de Colònia Industrial que es descriuen en el PMU 1 de la Colònia Llaudet.

SECCIÓ DESENA. ZONA DE COLÒNIA INDUSTRIAL 16

#### **Art. 259. Definició.**

La Colònia industrial esta constituïda per l'antiga fàbrica, els habitatges i els equipaments comunitaris. Compren el sòl assenyalat en els plànols d'ordenació.

Delimitació de subzones

Dins l'àmbit de la Colònia industrial s'hi distingeixen, als efectes d'establir la regulació detallada dels usos i l'ordenació de l'edificació, les següents subzones:

Subzona 16a

Subzona 16b

Subzona 16c

Subzona 16d

Subzona 16e

#### **Art. 260. Condicions d'ordenació**

Es correspon amb el de l'estructura edificatòria existent, definida en els plànols d'ordenació i en la normativa, que identifica els elements construïts objecte de preservació i reutilització, la resta d'elements edificatoris podran ser enderrocats.

1. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima establerta per a les diferents sub-zones és la que figura en el següent quadre:

COLONIA INDUSTRIAL			
ZONES	SUPERFÍCIE	SOSTRE	EDIFICABILITAT
Subzona 16a	3.055'61	1.907'10	0'62
Subzona 16b	4.827'79	6.823'45	1'41
Subzona 16c	2.951'00	2.506'98	0'85
Subzona 16d	1.869'67	532'00	0'28
Subzona 16e	951'04	578'00	0'61
TOTAL	13.655'11	12.347'53	

#### **Art. 261. Condicions d'ús**

Els usos admesos a cada subzona són els següents:

Subzona 16a i 16c:

1. Habitatge en totes les seves modalitats
2. Comercial, segons Decret llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.
3. Oficines.
4. Sanitari.
5. Esportiu.
6. Docent.
7. Estacionament i garatge d'aparcament.
8. Restauració i Hotelier

S'admeten els usos d'ús turístic: l'ús residencial turístic, hostaleria rural, activitats en el lleure, hotelier,...

Sub-zona 16b:

1. Industrial.
2. Comercial, segons Decret llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.
3. Son permessos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport, parc de vehicles i elements auxiliars de la indústria.
4. Oficines.
5. Sanitari.
6. Esportiu.
7. Docent.
8. Estacionament i garatge d'aparcament.

Els establiments industrials compliran el Reial Decret 2267/2004 de 3 de desembre " Reglament de seguretat contra incendis als establiments industrials".

S'admeten els usos comercials i de restauració segons Decret llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.

Subzona 16d

1. Producció d'energia elèctrica
2. Magatzems

Subzona 16e

1. Usos museístics

#### **Art. 262. Condicions de parcel·lació**

L'àmbit de cadascuna de les subzones, 16a, 16c, i 16d, constitueixen una parcel·la indivisible.

L'àmbit de la subzona 1b, podrà ser dividit en parcel·les, que hauran de tenir accés amb la vialitat pública, bé directament, o bé a través d'espais privats lliures d'edificació comuns a diverses parcel·les edificades; la superfície mínima de les parcel·les edificades no serà inferior a 500 m2.

#### **Art. 263. Condicions de protecció de l'edificació.**

Es respectarà l'edificació existent, que figura al catàleg de patrimoni municipal, que conforma l'estructura de conjunt. Les actuacions de reconversió d'aquestes edificacions respectaran els graus de protecció assignats descrits a continuació:

Cl. Protecció nau: Es permeten les obres de reconstrucció, condicionament i rehabilitació de l'edificació que no malmetin els elements estructurals principals, el volum, façanes i coberta. En el cas d'obligada substitució d'algun d'aquests elements, sempre degudament justificada, es permetrà la reconstrucció seguint criteris d'integració natural i similitud amb les edificacions existents, prevalent si és possible la reconstrucció idèntica adaptada a la normativa d'aplicació en cada cas.

*C2. Protecció façanes: Es permeten les obres de reconstrucció, condicionament i rehabilitació de l'edificació que no malmetin les façanes que donen a la N-260 i la coberta. En el cas d'obligada substitució d'alguns d'aquests elements, sempre degudament justificada, es permetrà la reconstrucció seguint criteris d'integració natural i similitud, prevalent si és possible la reconstrucció idèntica adaptada a la normativa d'aplicació en cada cas. Incloses les passeres dels edificis A i B. No es podran obrir portes a la façana de la N-260 sinó es justifica degudament la seva necessitat.*

*C3. Protecció planta soterrani: Es permeten les obres de reconstrucció, condicionament i rehabilitació del soterrani de l'edificació que no malmetin els elements estructurals principals i els paraments interiors. En el cas d'obligada substitució d'alguns d'aquests elements, sempre degudament justificada, es permetrà la reconstrucció seguint criteris d'integració i similitud, prevalent si és possible la reconstrucció idèntica adaptada a la normativa d'aplicació en cada cas. Es permet la reconstrucció de la planta superior seguint criteris d'integració amb les edificacions existents, sense afectar l'estructura de la planta inferior.*

*C4. Protecció interior: Es protegeix la maquinària industrial, derivada de la generació d'energia elèctrica i de l'activitat industrial original, es permet actuar en l'edifici amb criteris d'integració amb l'entorn. Part de les edificacions industrials de l'antiga colònia es reserven com a equipament privat. Són espais actualment edificats, es permetran les obres de consolidació i d'ampliació fins a 20% de la seva superfície actual. Es regiran sota els paràmetres de la clau de protecció que els identifica.*

*L'ús serà majoritàriament cultural i vinculat al concepte de centre d'interpretació de la història de la industrialització de la comarca del Ripollès i concretament dins el sector de l'antiga Colònia Industrial i haurà de ser compatible amb l'activitat industrial que s'hi pugui realitzar en el seu interior si es dona el cas.*

## CAPÍTOL 2. SÒL URBÀ SUBJECTE A PLANEJAMENT DERIVAT SECCIO PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

### **Art. 264 Delimitació de sectors de planejament derivat**

Són objecte de plans de desenvolupament aquells terrenys en els quals el POUM preveu bé una ampliació d'abast limitat del sòl urbà consolidat, o bé el canvi dels usos permesos pel planejament anteriorment vigent; també inclou aquells àmbits que en el planejament vigent es preveuen com a sòl urbà objecte de pla de millora urbana o polígons d'actuació d'ordenació complexa, i que encara no ha estat desenvolupat.

Els sectors de sòl urbà subjecte a planejament derivat són els següents:

PMU 1. Colònia Llaudet (Ja desenvolupat)

PMU 2. Camp de Futbol

PMU 3. Cotolla

PMU 4. Fàbrica Espona

PMU 5. Carretera Vella d'Ogassa

### SECCIO SEGONA. SECTORS DE PLANS DE MILLORA URBANA.

PMU 1. LLAUDET

### **Art. 265 Definició**

Aquest sector subjecte a planejament derivat, per a usos industrials i per a altres activitats econòmiques es correspon amb els terrenys ocupats per la mateixa colònia Llaudet, i els situats més a l'est, compresos en una franja a cada banda de la carretera N-260, fins al torrent del Pla d'en Sala. Es correspon amb l'àmbit previst en el document de modificació puntual del Pla General aprovat definitivament el dia 1 d'Octubre de 2008 per la Comissió d'Urbanisme de Girona. La urbanització del PMU de la Colònia Llaudet es va iniciar el 24 de maig de 2016 i va finalitzar i ha estat recepcionat en data 20 d'abril de 2023. Així doncs, actualment, els sòls del PMU 1 ja s'han reparcel·lat i urbanitzat i han passat a ser sòls urbans consolidats, tenint la condició de solar. La normativa i plànols d'ordenació que hi havia al PMU1 han quedat incorporats al POUM quedant pendent d'executar el PA Llaudet que també s'incorpora al POUM.

### **Art. 266 Objectius del pla de millora**

Aquest pla de millora urbana tenia per a objecte:

- 1) Establir l'ordenació conjunta de les àrees ja edificades i les de nova incorporació, previstes a la modificació puntual del pla general anteriorment aprovada, tenint en compte els espais naturals protegits del perímetre.
- 2) Rehabilitació del conjunt format per l'edifici - fàbrica i els habitatges.
- 3) Transformar el tram de carretera compresa dins l'àmbit en una nova avinguda, que ha de realitzar la doble funció d'eix d'estructura de la Colònia Llaudet, i de via d'accés al nucli urbà de Sant Joan.
- 4) Urbanitzar tot l'àmbit d'actuació del polígon amb la millora o nova implantació de totes les infraestructures de serveis, i de vialitat, i establint entre l'àmbit del pla i el nucli de Sant Joan les infraestructures de: portada d'aigua de la xarxa municipal, de sanejament de nova vialitat per a bicicletes i vianants.

**Art. 267 Condicions generals de l'ordenació urbanística i dels usos.**

1. Es distingeixen els següents sòls privats, segons els usos i les condicions d'edificació admeses:

- Sòl industrial.

- Sòl per a ús de Colònia Industrial

2. L'ús de Colònia Industrial es limita als sòls situats al costat nord de la carretera N-260 on estan implantades les edificacions existents destinades a habitatge i les naus industrials antigues.

6. El projecte de modificació del traçat de l' N-260 al seu pas pel sector, que inclou un nou pont sobre el torrent de Clarà es sotmetrà al procediment de decisió prèvia d'avaluació d'impacte ambiental, considerant les alternatives de menor impacte i el desmuntatge i restauració del tram de carretera que quedi sense servei. L'ampliació de la carretera no podrà comportar una ocupació significativa dels terrenys qualificats com a espais lliures situats entre la carretera i el riu.

**Art. 268 Condicions d'ordenació de l'edificació.**

Per als sòls industrials les condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments seran les ja aprovades al PMU de la Colònia Llaudet i incorporades al POUM.

Les actuacions sobre les edificacions residencials i industrials compreses dins el Catàleg de Béns Protegits, respectaran les condicions establertes a les fitxes corresponents i a les normes del Catàleg.

### 1.3.14 Agenda de la Modificació

S'inclou l'obligació de desenvolupar el polígon d'actuació PA Llaudet que queda reflectit en aquesta Modificació Puntual del POUM dins els següents quatre anys, a comptar de la data d'aprovació definitiva d'aquesta modificació.

Les obres d'urbanització pendents del polígon, s'executaran en una sola fase la qual es preveu de 6 mesos. Simultàniament a les obres d'urbanització es té previst que es construeixi la Nau de la parcel·la P7-P8.

### 1.3.15 Avaluació econòmica-financera

S'inclou com a annex a aquest document una avaluació econòmica-financera i l'informe de sostenibilitat.

### 1.3.16 Justificació Ambiental

S'inclou un Informe Ambiental i un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística com a annexos en aquest document, no obstant la present Modificació Puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions de caràcter ambiental.

I segons la llei bàsica estatal Llei 16/2015, de 21 de juliol, en la disposició addicional 8a. no és objecte d'avaluació ambiental les modificacions de planejament urbanístic en sòl urbà.

Tal i com es transcriu a continuació:

*"a) Son objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria: los planes de ordenación urbanística municipal; los planes parciales urbanísticos de delimitación; el planeamiento urbanístico que establezca el marco para la futura autorización de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental o que pueda tener efectos apreciables en espacios de la red Natura2000; las modificaciones de los planes urbanísticos que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental o que puedan tener efectos apreciables en espacios de la red Natura2000; las modificaciones de los planes urbanísticos que son objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria que constituyan variaciones fundamentales; los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado b, si así lo determina el órgano ambiental o a solicitud del promotor.*

*b) Son objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: los planes directores urbanísticos y las normas de planeamiento urbanístico; los planes parciales urbanísticos y los planes especiales urbanísticos en suelo no urbanizable, no incluidos en el apartado tercero de la letra a, en caso de que desarrollen planeamiento urbanístico general no evaluado ambientalmente o planeamiento urbanístico general evaluado ambientalmente si éste lo determina; las modificaciones de los planes urbanísticos que constituyan variaciones fundamentales que produzcan diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia; las modificaciones de los planes urbanísticos que son objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria que no constituyan variaciones fundamentales pero que produzcan diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

*c) No deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica, por la falta de efectos significativos que producen sobre el medio ambiente, o para que los efectos ya han sido evaluados en el planeamiento urbanístico general: el planeamiento urbanístico derivado no incluido en la letra a que se refiere sólo a suelo urbano o que desarrolla planeamiento urbanístico general evaluado ambientalmente; las modificaciones de planeamiento urbanístico no incluidas en la letra a que se refieren sólo a suelo urbano."*

### 1.3.17 Justificació Social

La present Modificació Puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions de caràcter social.



### 1.3.18 Avaluació de la mobilitat generada

L'Estudi de Mobilitat del vigent POUM es considera vàlid a tots els efectes, ja que la present modificació no altera cap de les conclusions del mateix.

Aquesta modificació del POUM no està inclosa en cap dels supòsits indicats a l'art.3 del Decret 344/2006 de 19 de setembre i no és perceptiva l'elaboració d'un nou estudi de mobilitat.

Es transcriu a continuació l'esmentat article:

*"Article 3 Àmbit d'aplicació*

*3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:*

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

*3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:*

- 1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*
- 2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*
- 3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

*3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:*

- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*
- c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.*

*3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:*

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m<sup>2</sup>.*
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m<sup>2</sup>.*
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.*
- d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000."*

## 1.4 DOCUMENT COMPRENSIU

### 1.4.1 Suspensió de Llicències

L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol, determina que el document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenden.

L'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol, estableix la facultat que tenen, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

El Pla de Millora Urbana que ens ocupa, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els termes següents:

1. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitació de procediments.

L'àmbit del PA Llaudet amb una superfície total de 43.216 m<sup>2</sup> del sector de la Colònia Llaudet del municipi de Sant Joan de les Abadesses i és el descrit en els plànols adjunts.

2. Concreció del termini de suspensió

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial del Pla de Millora Urbana.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data d'inici de la vigència del Pla de Millora Urbana amb un màxim d'1 any, si fos el cas.

3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenden

Se suspenden les llicències d'edificació, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la proposta de modificació que es tramita.

4. Resum Comprensiu

Resum de l'abast de les determinacions

- a) Definir la nova parcel·lació prevista, en el marc de l'àmbit global de la Colònia Llaudet.

Marc Grifell Vera

Arquitecte

Sant Joan de les Abadesses, a 30 de maig de 2024

## 2. ANNEXES

## 2.1 Avaluació Econòmica-financera i Informe de sostenibilitat



ESTUDI

**AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

Emplaçament:  
Promotor:  
Tècnic:

Colònia Llaudet de Sant Joan de les Abadesses  
Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses  
Joan Carles Grifell

Ref. 24005  
Abril de 2024

## **1. MEMÒRIA**

### **1.1 DADES GENERALS**

- 1.1.1 Objecte de l'estudi
- 1.1.2 Planejament vigent i proposat

### **1.2 ESTUDI D'AVALUACIÓ ECÒMICA DEL DESENVOLUPAMENT DEL NOU PLANEJAMENT**

- 1.2.1 Inversió per desenvolupar el nou planejament
- 1.2.2 Valoració del sòl desenvolupat pel nou planejament
- 1.2.3 Saldo del desenvolupament del nou planejament
- 1.2.4 Conclusió sobre la viabilitat econòmica del desenvolupament del nou planejament

### **1.3 ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA MUNICIPAL**

- 1.3.1 Despeses municipals derivades del nou planejament
- 1.3.2 Ingressos municipals derivats del nou planejament
- 1.3.3 Saldo anual municipal del desenvolupament del nou planejament
- 1.3.4 Conclusió sobre la sostenibilitat econòmica del pressupost municipal pel desenvolupament del nou planejament

### **1.4 ANNEXOS**

- 1.4.1 Pressupost de les obres de reurbanització del nou planejament



## 1. MEMÒRIA

### 1.1. DADES GENERALS

#### 1.1.1 Objecte de l'estudi

L'objecte d'aquest estudi d'avaluació econòmica i financera és el de comprovar la viabilitat econòmica d'aquesta modificació del planejament vigent.

S'estructura en dues parts: en primer lloc, es tracta de verificar que la inversió en el sector compleix amb els estàndards de rendibilitat econòmica en el sector immobiliari i de la construcció de polígons industrials. Per tant, s'haurà de comprovar i justificar que les inversions en la modificació de sòl es sufragaran amb els ingressos de les vendes i/o l'augment del valor econòmic que aquests solars industrials adquiriran en ésser reurbanitzats. En segon lloc, s'haurà de comprovar i justificar que la modificació del planejament permet i NO compromet el finançament municipal a mig/llarg termini, és a dir, que els nous costos anuals associats a aquest desenvolupament es compensen, d'alguna manera, amb els ingressos que representarà l'exercici de l'activitat industrial en les parcel·les objecte de la modificació en les arques municipals.

#### 1.1.2 Planejament vigent i proposat

El planejament vigent és el Pla de Millora Urbana de la Colònia Llaudet aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 14 d'abril de 2010, amb les següents dades bàsiques:

<b>ÀMBIT</b>	<b>134.045,00 m<sup>2</sup>.</b>
<b>SÒL PÚBLIC</b>	<b>64.420,00 m<sup>2</sup>.</b>
ESP AIS LLIURES	44.279,00 m <sup>2</sup> .
VIALITAT	19.614,00 m <sup>2</sup> .
EQUIP. INST. TEQUQUES	527,00 m <sup>2</sup> .
<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>69.625,00 m<sup>2</sup>.</b>
<b>SOSTRE MÀXIM</b>	<b>47.695,12 m<sup>2</sup>.</b>
COLONIA INDUSTRIAL	12.347,53 m <sup>2</sup> .
INDUSTRIAL	35.347,59 m <sup>2</sup> .

En aquesta nova Modificació Puntual de 2024, les dades bàsiques són les següents:

<b>ÀMBIT</b>	<b>134.045,00 m<sup>2</sup>.</b>
<b>SÒL PÚBLIC</b>	<b>64.420,00 m<sup>2</sup>.</b>
ESP AIS LLIURES	44.369,00 m <sup>2</sup> .
VIALITAT	19.998,00 m <sup>2</sup> .
EQUIP. INST. TEQUQUES	53,00 m <sup>2</sup> .
<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>69.625,00 m<sup>2</sup>.</b>
<b>SOSTRE MÀXIM</b>	<b>47.695,12 m<sup>2</sup>.</b>
COLONIA INDUSTRIAL	12.347,53 m <sup>2</sup> .
INDUSTRIAL	35.347,59 m <sup>2</sup> .

## 1.2 ESTUDI D'AVALUACIÓ ECÒMICA DEL DESENVOLUPAMENT DEL NOU PLANEJAMENT

### 1.2.1 Inversió per desenvolupar el nou planejament

D'acord amb l'article 120 del TRLU DL 1/2010, de 3 d'agost, i de la Llei 3/2015, d'11 de març, pels quals s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i la Llei de mesures fiscals, financeres i administratives, les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries del sector, comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització.
- Costos de redacció de la Modificació Puntual del POUM i PMU, avantprojectes i estudis de viabilitat, dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, i dels instruments de gestió urbanística.
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- Indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions no compatibles amb el planejament.
- Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.

Per tant, d'acord amb les previsions del planejament que es desenvolupa i l'avantprojecte d'urbanització, els costos imputables al sector queden distribuïts de la següent manera:

En primer lloc, analitzem els costos d'obra d'urbanització segons l'avantprojecte:

#### RESUM DE PRESSUPOST

##### REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET

CAPITOL	RESUM	IMPORT (€)
1	ENDERROCS .....	23.597,14
2	M O V I M E N T D E T E R R E S .....	79.685,49
3	XARXA D'AIGÜES PLUVIALS .....	4.953,46
4	XARXA D'ENLLUMENAT .....	22.738,98
5	PAVIMENTS .....	261.897,46
6	JARDINERIA .....	18.027,70
7	SENYALITZACIÓ .....	7.653,51
8	PARTIDES ALÇADES .....	7.000,00
	<b>TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL</b>	<b>425.553,74</b>
	13,00% Despeses Generals .....	55.321,99
	6,00% Benefici industrial .....	25.533,22
	<b>SUM A D E D E S P E S E S I B E N E F I C I S</b>	<b>80.855,21</b>
	<b>TOTAL PRESSUPOST CONTRACTA SENSE IVA</b>	<b>506.408,95</b>
	<b>TOTAL PRESSUPOST CONTRACTA</b>	<b>506.408,95</b>
	<b>TOTAL PRESSUPOST GENERAL</b>	<b>506.408,95</b>

Puja el pressupost general a l'esmentada quantitat de CINQ-CENTS SIS MIL QUATRE-CENTS VUIT EUROS amb NORANTA-CINC CÈNTIMS.

S'annexa el detall del pressupost.

En segon lloc, analitzem la resta de costos complementaris associats al desenvolupament del planejament:

**Pressupost provisional de despeses d'obres d'urbanització:**

Pressupost obres d'urbanització:	506.408,95
Pressupost mesures ambientals estratègiques:	-
<b>SUMA</b>	<b>506.408,95</b>

**Pressupostos d'honoraris tècnics:**

Honoraris Topografia:	-
Honoraris MPPPOUM + MPPMU:	18.000,00
Honoraris Document Ambiental Estratègic:	5.000,00
Honoraris Estudi Riscos Geològics:	-
Honoraris Projecte de Reparcel·lació:	5.000,00
Honoraris Estudi Geotècnic:	-
Honoraris Projecte d'Urbanització:	15.000,00
Honoraris Direcció d'Urbanització:	10.000,00
Honoraris Seguretat d'Urbanització:	2.000,00
<b>SUMA</b>	<b>55.000,00</b>

**Altres despeses:**

Despeses Inscripció Registre:	1.755,19
Despeses gestió i administració(3%):	-
<b>SUMA</b>	<b>1.755,19</b>

**RESUM CÀRREGUES URBANITZCÓ:**

<b>Despeses d'obres d'urbanització:</b>	<b>506.408,95</b>
<b>Honoraris tècnics:</b>	<b>55.000,00</b>
<b>Altres despeses:</b>	<b>1.755,19</b>
<b>SUMA</b>	<b>563.164,14</b>

Per tant, es fixa l'import de **563.164,14€** com l'import necessari de la inversió per desenvolupar el nou planejament a la Colònia Llaudet.

Com pot observar-se, no s'han tingut en compte les despeses financeres de l'operació de planejament atès que el planejament el desenvoluparà el propietari únic de les parcel·les de forma immediata i, per tant, no cal tenir en compte el finançament de la operació segons els terminis de realització de les vendes i comercialització de les parcel·les. Aquestes ja són propietat de la mateixa societat qui promourà i/o desenvoluparà les activitats industrials i complementàries d'aquest sector tan bon punt s'aprovi aquesta modificació.

## 1.2.2 Valoració del sòl desenvolupat pel nou planejament

L'Incasòl reconeix, en els seus informes dels darrers anys, la dificultat per obtenir preus de mercat de parcel·les de característiques similars i comparables amb les mostres tipus a diferents comarques fora de l'àrea metropolitana de Barcelona i desestima utilitzar el mètode de comparació per obtenir el valor de les parcel·les. Per tal de determinar el valor del sòl es basen amb la metodologia definida en el document que publica anualment l'Agència Tributària de Catalunya "Valors bàsics dels immobles urbans del sòl, la construcció i índex correctors 2024" on es descriuen els valors bàsics de les construccions, del sòl i els índexs correctors que són d'aplicació.

Al punt anterior, cal afegir la dificultat de trobar valors de parcel·les a la venda de dimensions superiors als 20.000m<sup>2</sup> en les comarques circumdants: no es comercialitzen parcel·les d'aquesta dimensió ni a la Garrotxa, ni Osona, i per suposat al Ripollès ni Berguedà. Les úniques parcel·les d'aquestes característiques ja pertanyen a grups industrials com Tarradelles i Canyigueral com a reserves de les futures ampliacions.

Malgrat tot plegat, tenim coneixement de les 4 últimes parcel·les comercialitzades al propi polígon de la Colònia Llaudet: en funció de les característiques de dimensió de la parcel·la i la seva situació estratègica i de visibilitat dins el propi polígon, les parcel·les s'han comercialitzat a 80, 100, 115 i 120€/m<sup>2</sup>.

Observant els valors de l'Agència Tributària Catalana, el polígon de la Colònia Llaudet estaria situat en la setena àrea del document de valors bàsics dels immobles urbans de 2024.

Els valors de la reparcel·lació de les parcel·les és sensiblement coincident amb la 3a. categoria d'aquesta àrea. Els valors de comercialització de les parcel·les actuals és molt aproximat als valors proposats en aquesta àrea per la segona categoria. Optimitzar les parcel·les actuals a les dimensions que demanda el sector industrial i de les quals no hi ha oferta, ens permet situar la parcel·la objecte d'aquesta modificació puntual en la categoria 1a. de l'àrea i, per tant, el coeficient de millora del seu valor econòmic seria de 31,31%.

Com a conseqüència del què s'ha exposat anteriorment, la modificació puntual proposada permet obtenir un valor de les parcel·la resultant, respecte les parcel·les actuals d'1,31. Per tant, prenent com a valor mig actual els 100€/m<sup>2</sup> de parcel·la, obtindrem un valor de mercat de la parcel·la resultant de 131,31€/m<sup>2</sup>.

Aplicant aquests resultats a les superfícies de les parcel·les (21.921,57m<sup>2</sup>), obtenim que el valor actual de les parcel·les seria de 2.192.157€ i la parcel·la resultant seria de 2.871.725€

## 1.2.3 Saldo del desenvolupat del nou planejament

Com es dedueix dels dos punts anteriors, el desenvolupament del sòl del nou planejament representa una inversió de 563.164,14€ i una millora en la valoració final del sòl desenvolupat de 679.568€, per la qual cosa s'estima un saldo del desenvolupament del nou planejament de **116.403,86€**, el què representa una rendibilitat bruta sobre el valor primigeni a l'entorn del **5,31%**. Aquests paràmetres econòmics estan compresos dins el marge habituals i raonables d'una operació de planejament d'aquestes característiques en aquests moments a Sant Joan de les Abadesses.

## 1.2.4 Conclusió sobre la viabilitat econòmica del desenvolupament del nou planejament

**Queda justificat**, per tant, el primer punt respecte la viabilitat econòmica de la promoció del sòl mitjançant el desenvolupament de la modificació del planejament vigent proposada en aquest document: el saldo positiu de **116.403,86€**, que representa una rendibilitat bruta sobre el valor primigeni a l'entorn del **5,31%**, garanteix la viabilitat de la modificació.

## ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA MUNICIPAL

### 1.3.1 Despeses municipals derivades del nou planejament

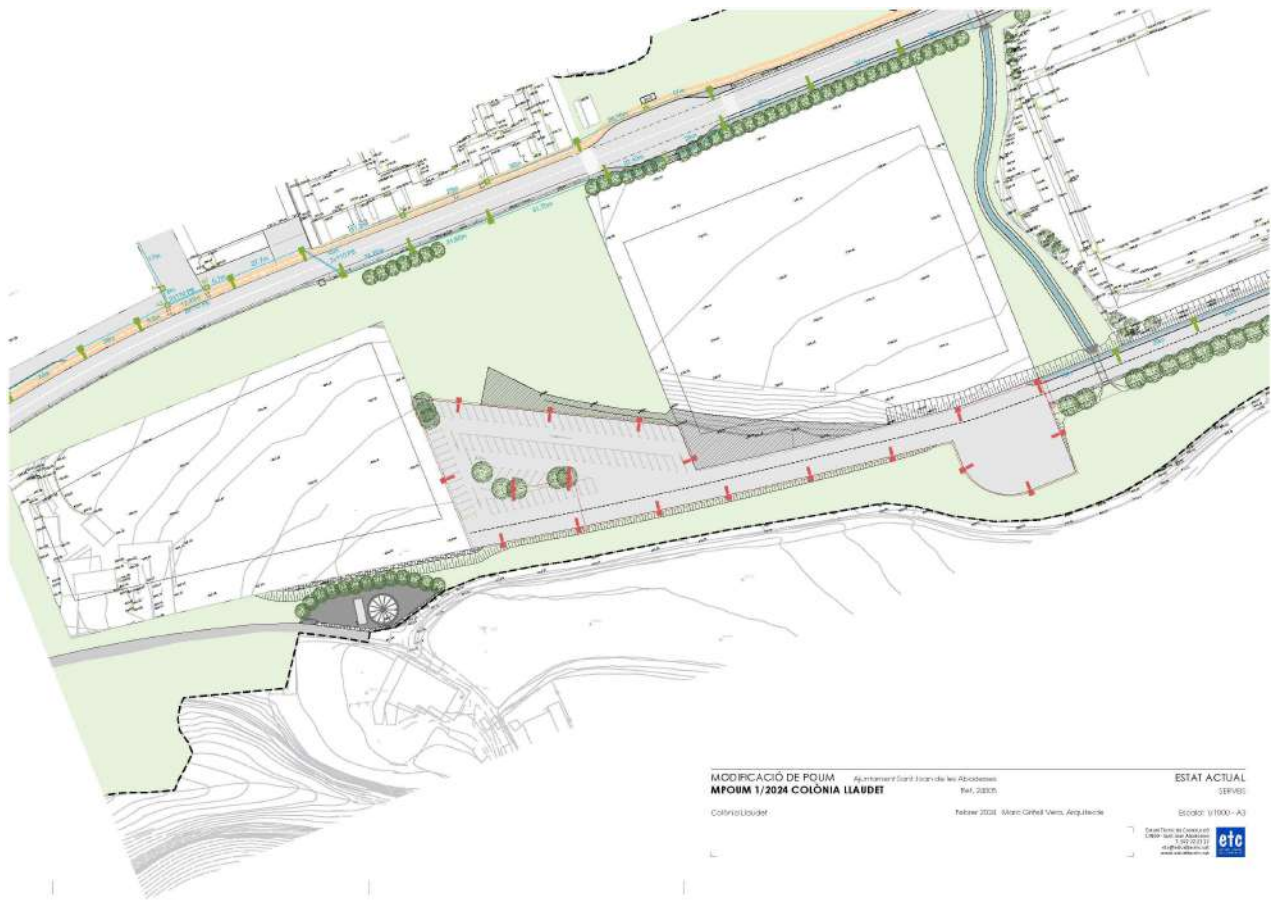
Les despeses municipals que derivaran del nou planejament d'aquest sector, bàsicament, corresponen a l'increment de serveis municipals que l'Ajuntament haurà de prestar amb la posada en funcionament de l'activitat de la parcel·la resultant.

Hi ha serveis municipals com l'abastament d'aigua, el sanejament i la recollida d'escombreries, que estan tarifats i meriten unes taxes municipals per prestar el servei i assumir els costos d'aquests serveis. Per aquest motiu, si aquests serveis s'han de prestar, l'Ajuntament recaptarà els ingressos corresponents per a sufragar els costos que suposen. Per tant, els costos derivats d'aquests serveis es recapten via taxes municipals i no han de formar part d'aquesta avaluació de sostenibilitat econòmica.

L'únic servei que haurà d'assumir l'Ajuntament i que no recaptarà de forma directa mitjançant taxes o impostos, és l'enllumenat públic. En aquest cas, es tracta de l'enllumenat previst en el vial públic i l'aparcament que modifiquen els actuals. En el preestudi lumínic de l'avantprojecte de la reurbanització preveu que al nou vial, que és més llarg que l'anterior, necessitem dos bàculs més dels existents al vial actual (9 en total). Pel que fa al nou aparcament, en esser la seva distribució més ortogonal que l'actual, només necessitem 9 bàculs en comptes dels 11 actuals. Per tant, el nombre de bàculs totals serà el mateix que l'actual i es podran aprofitar tots els bàculs existents. Respecte les lluminàries, actualment hi ha dues lluminàries dobles sobre els bàculs centrals de l'aparcament existent. En la proposta de reurbanització tots els 18 bàculs són d'una sola lluminària, per la qual cosa sobraràn dues lluminàries que es guardaran al magatzem municipal per la reposició i recanvi futurs. Els costos associats al nou consum seran, per tant, sensiblement iguals que l'enllumenat existent. Baixarà només el consum de dues lluminàries, la qual cosa és insignificant en l'ordre de magnitud d'aquest estudi econòmic.

L'altre servei que podria contribuir a incrementar aquests costos anuals seria el manteniment de les noves zones verdes públiques. Atès que la superfície d'espais lliures només s'ha incrementat en 90m<sup>2</sup> respecte els 44.279 m<sup>2</sup>, i que a més a més, el tractament de l'enjardinament de les zones verdes del polígon és el màxim naturalitzat possible i sense consum hídric, aquesta despesa torna a ser insignificant en l'ordre de magnitud d'aquest estudi econòmic i no meritara cap sobre cost a les despeses anuals municipals.

S'adjunten els plànols comparatius dels serveis afectats:



MODIFICACIÓ DE POUM Ajuntament Sant Joan de les Abadesses  
**MPOUM 1/2024 COLÒNIA LLAUDET** 194, 20205 **ESTAT ACTUAL**  
SEMPRE  
 Col·laborador: Febrer 2024 Marc Gibel Verm, Arquitecte Escala: 1/1000 - A3  
 Quan Tinguis el Contracte i el Lloc del que Treballis  etec  
etec estudi tècnic de construcció



MODIFICACIÓ DE POUM Ajuntament Sant Joan de les Abadesses  
**MPOUM 1/2024 COLÒNIA LLAUDET** 194, 20205 **PROPOSTA**  
SEMPRE  
 Col·laborador: Febrer 2024 Marc Gibel Verm, Arquitecte Escala: 1/1000 - A3  
 Quan Tinguis el Contracte i el Lloc del que Treballis  etec  
etec estudi tècnic de construcció





### 1.3.2 Ingressos municipals derivats del nou planejament

Els ingressos municipals que derivaran del nou planejament d'aquest sector, bàsicament, corresponen als impostos que l'Ajuntament recaptarà per activitats gravades que es desenvoluparan per posar en funcionament l'activitat en el sector: Plus vàlua, IBI i ICIO.

Com s'ha justificat en el punt anterior, els serveis municipals com l'abastament d'aigua, el sanejament i la recollida d'escombreries, que estan tarifats i meriten unes taxes municipals per prestar el servei i assumir els costos d'aquests serveis, no es poden tenir en compte com a ingressos municipals. Aquests serveis que l'Ajuntament prestarà tenen associats uns costos pel quals l'Ajuntament recaptarà les taxes corresponents. Per tant, els costos derivats d'aquests serveis es recaptin via taxes municipals i no han de formar part d'aquesta avaluació de sostenibilitat econòmica.

Anem a avaluar les quanties d'aquests ingressos per impostos directes als bens o activitats, establerts per les ordenances fiscals municipals de 2024, i que s'implantaran arran del desenvolupament del sector:

- Plus vàlua: La recaptació d'aquest impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana es meritara en la compra de la parcel·la P7 pel propietari actual de la parcel·la P8, per tal de poder-les agrupar com estableix aquesta modificació.  
La recaptació d'aquest impost no es produiria en el cas de no efectuar aquesta modificació de planejament, atès que el propietari de la parcel·la P8 no adquiriria la parcel·la P7 en no ser aptes per desenvolupar l'activitat prevista si són dues parcel·les diferenciades no agrupades.  
El gravamen únic a l'ordenança és de 27,94 i el coeficient pel període de generació de 4 anys és de 0,17. El valor del sòl és el valor fixat l'any 2024 als efectes de l'IBI, que en aquest cas és de 162.717,40€. Això suposa una recaptació estimada de **7.728,75€**.
- ICIO: La recaptació d'aquest impost sobre construccions, instal·lacions i obres es meritara a finals d'aquest any si es conclou definitivament aquesta modificació puntual. Aquesta recaptació no es produirà, sense fer la modificació puntual, fins que s'edifiquin les parcel·les primigènies. Per tant, la recaptació afavoreix la tresoreria municipal durant els anys que s'avança la construcció, que per fer una estimació de càlcul es preveu en 5 anys.

El tipus de gravàvem és del 3,68% sobre el valor d'execució material de les obres. El quadre següent estima el PEM i la recaptació per l'ICIO corresponent:

ÚS	SOSTRE A REHABILITAR	SOSTRE A AMPLIAR	PREU UNITARI	PEM ESTIMAT	ICIO
Industrial	0	14.631	377	5.516.612	203.011 €
	<b>0</b>	<b>14.631</b>		<b>5.516.612</b>	<b>203.011 €</b>

Per tant, la recaptació municipal d'aquest impost (**203.011€**) milloraria la tresoreria de l'Ajuntament durant els anys que s'avanci la implantació de les naus industrials. Aquest extrem fa que els pressupostos municipals estalviïn despesa financera. En aquests moments el mercat financer estima uns finançaments a l'euribor+0,80, és a dir, i:4,47%. Aquest extrem pot representar un estalvi en despesa financera municipal d'uns **9.069€** anuals.

- IBI: La recaptació d'aquest impost sobre bens immobles es meritara tan bon punt es finalitzin les obres de construcció de la nau industrial. La base imposable es realitzarà segons la ponència de valors vigent. S'ha fet una estimació del valor cadastral de l'edifici que s'hi pot construir. El tipus de gravamen seria del 0,91% sobre el valor cadastral dels immobles. El quadre següent fa l'estimació del valor cadastral de l'edifici a construir, i l'increment de recaptació d'IBI associada:

ÚS	ACTUALS	FUTURS	ESTIMACIÓ VALORS CADASTRALS	DIFERÈNCIES	INCREMENT IBI
Nau industrial	0	14.631	1.789.939	1.789.939	16.288 €
	<b>0</b>	<b>14.631</b>		<b>1.789.939</b>	<b>16.288 €</b>

Per tant, la recaptació municipal d'aquest impost s'incrementarà en uns **16.288€** anuals, que no es farien efectius sinó es completés aquesta modificació puntual fins que es construïssin les parcel·les actuals, i que això podria ser més enllà dels propers 5 anys.

- Com a resum, l'increment dels ingressos anuals municipals derivats del desenvolupament del nou planejament referits a la Plus Vàlua s'estimen en **7.728.€**.
- L'increment dels ingressos anuals municipals derivats del desenvolupament del nou planejament referits a l'IBI i la reducció de despesa financera per la recaptació de l'ICIO, s'estimen en **25.357€ anuals durant més de 5 anys**.
- A més, durant els primers anys d'implantació de l'activitat que suposarà la construcció del nou edifici, es preveu una recaptació per l'ICIO de **203.011€** que millorarà la tresoreria municipal.

### **1.3.3 Saldo anual municipal del desenvolupament del nou planejament**

Com es dedueix dels dos punts anteriors, el desenvolupament del sòl del nou planejament NO representa una despesa anual municipal significativa però Sí uns ingressos anuals per les arques municipals de **25.357€**.

El saldo resultant dels propers 5 anys a favor dels pressupostos municipals seria d'uns **134.513€**.

A més, es preveu una recaptació per l'ICIO el primer any d'implantació de l'activitat al sector de **203.011€**.

### **1.3.4 Conclusió sobre la sostenibilitat econòmica del pressupost municipal pel desenvolupament del nou planejament**

**Queda justificat**, per tant, el segon punt respecte la sostenibilitat econòmica del pressupost municipal en el desenvolupament de la modificació del planejament proposada:

Per una banda, el saldo resultant dels propers 5 anys a favor dels pressupostos municipals seria d'uns **134.513€**.

Els ingressos anuals per les arques municipals de **25.357€** representa un increment dels ingressos municipals d'impostos directes d'un **1.27%**.

La recaptació de l'ICIO del primer any d'uns **203.011€** representa un increment d'ingressos en els pressupostos municipals d'aquest any del **2,27%**.

Com pot apreciar-se, la sostenibilitat econòmica dels pressupostos municipals a mig/llarg termini queda garantida i millorada amb l'execució del planejament plantejat en aquesta modificació.

## 1.4 ANNEXOS

### 1.4.1 Pressupost de les obres de reurbanització del nou planejament

**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
<b>CAPÍTOL 01 ENDERROCS</b>				
<b>01.01</b>	<b>m Enderrocament elements linials</b> Enderrocament d'elements linials amb o sense rigola i encintats de qualsev ol material, inclòs dau de formigó amb mitjans mecànics o manuals. Tría i acumulació dels residus a obra amb contenidors, sacs o altres sistemes i càrrega del material d'enderroc per al seu transport.Tot inclòs completament acabat.	216,000	1,40	302,40
<b>01.02</b>	<b>m2 Demolició voreres amb base form. o pav. form, gruix 20 cm cota</b> Demolició de voreres amb base de formigó o paviment de formigó, amb un gruix de 20 cm de cota mitja, incloses càrrega i transport a l'abocador, cànon d'abocament i manteniment de l'abocador	45,500	6,82	310,31
<b>01.03</b>	<b>m2 Demolició paviment mescla bituminosa</b> Demolició de paviment de mescla bituminosa, incloses càrrega i transport a l'abocador, cànon d'abocament i manteniment de l'abocador	4.174,500	5,20	21.707,40
<b>01.04</b>	<b>m Tall serra disc mescles bitum.o form., 20 cm a 30 cm fondària</b> Tall amb serra de disc de paviment de mescles bituminoses o formigó, de 20 cm a 30 cm de fondària	7,000	6,16	43,12
<b>01.05</b>	<b>m2 Fresat per cm gruix de mescles bitum., amb transport a l'abocado</b> Fresat per cm de gruix de paviment de mescles bituminoses, inclòs càrrega mecànica o manual, transport a l'abocador dels materials resultants, cànon d'abocament i manteniment de l'abocador, inclosa la neteja de la superfície	7,000	0,85	5,95
<b>01.06</b>	<b>u Desmunt., càrrega i transp. bàcul o columna enllumenat</b> Desmuntatge, càrrega i transport a magatzem o lloc de nova col·locació de bàcul o columna d'enllumenat existent, de qualsev ol tipus, incloent desmuntatge de tots els elements i desconexions, inclòs demolició de fonamentació, càrrega i transport a l'abocador dels materials resultants, cànon d'abocament i manteniment de l'abocador	18,000	68,22	1.227,96
<b>01.07</b>	<b>m Desmuntatge barrera BMSNA4 o BMSNR4, inclòs pp suports</b> Desmuntatge, càrrega i transport a magatzem o abocador de barrera de seguretat metàl·lica de secció doble ona tipus BMSNA4 o BMSNR4, inclòs part proporcional de suports	0,000	3,85	0,00
<b>01.08</b>	<b>u Desmunt., càrrega i transp. senyal vert., inclòs suports i demol</b> Desmuntatge, càrrega i transport a magatzem de senyal vertical de trànsit existent, de qualsev ol tipus, inclòs suports i demolició de fonamentacions, càrrega i transport a l'abocador dels materials resultants	0,000	39,99	0,00
<b>01.09</b>	<b>m Demolició claveguera tub formigó diàmetre int. &lt; 100 cm, sen</b> Demolició de claveguera de tub de formigó de diàmetre interior < 100 cm, sense recobriment de formigó, inclosa solera, càrrega, transport a l'abocador, cànon d'abocament i manteniment de l'abocador	0,000	15,09	0,00

**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
<b>01.10</b>	<b>m3 Enderroc d'edificació, mesurat en volum aparent</b> Enderroc d'edificació, mesurat en volum aparent, inclosa la coberta, solera i massís, càrrega i transport a l'abocador, inclòs cànon d'abocament i manteniment de l'abocador	0,000	12,51	0,00
<b>01.11</b>	<b>m3 Enderroc estruc., form. massa o armat, mitjans mecànics o manua</b> Enderroc d'estructures de qualsevol tipus, de formigó en massa o armat, amb mitjans mecànics o manuals, inclòs tall d'armadures, càrrega, transport a l'abocador, cànon d'abocament i manteniment de l'abocador	0,000	57,19	0,00
<b>TOTAL CAPÍTOL 01 ENDERROCS.....</b>				<b>23.597,14</b>

**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
<b>CAPÍTOL 02 MOVIMENT DE TERRES</b>				
<b>02.01</b>	<b>m2 Esbrossada en qualsevol tipus de terreny, amb part proporcional</b> Esbrossada en qualsevol tipus de terreny, amb part proporcional de zones boscoses, deixant la llenya a disposició de l'Administració, definides als plànols, mesurat sobre perfil teòric, inclosa arrancada o tala d'arbres, soca, càrrega i transport a l'abocador o aplec, cànon d'abocament i manteniment de l'abocador	9.610,950	0,50	4.805,48
<b>02.02</b>	<b>m3 Excavació de terra vegetal</b> Excavació de terra vegetal, inclosa càrrega, transport a l'abocador, aplec o lloc d'ús i manteniment fins la seva utilització, inclòs cànon d'abocament i manteniment de l'abocador	2.214,100	2,05	4.538,91
<b>02.03</b>	<b>m3 Excavació 20% amb martell</b> Excavació de terreny no classificat en zones de desmunt, incloses parts proporcionals de roca, amb mitjans mecànics, amb càrrega i transport a l'abocador o lloc d'ús, inclòs cànon d'abocament i manteniment de l'abocador	12.882,390	2,76	35.555,40
<b>02.04</b>	<b>m3 Terraplè sòls seleccionats, préstec exterior</b> Terraplè amb sòls seleccionats procedent de préstecs exteriors a l'àmbit de l'obra, de característiques a determinar per la Direcció d'Obra, inclou subministrament, càrrega, transport, estesa, compactació i tarifes (taxes, canons i despeses) si s'escau. Tot inclòs completament acabat.	4.941,150	7,04	34.785,70
<b>02.05</b>	<b>m2 Perfilat talussos</b> Perfilat i allissat de talussos amb mitjans mecànics o manuals. Tot inclòs completament acabat.	0,000	0,99	0,00
<b>02.06</b>	<b>m3 Terraplenat, pedraplenat o reblert tot-u sòl pròpia obra</b> Terraplenat, pedraplenat o reblert tot-u amb sòl procedent de la pròpia obra, inclòs selecció, garbellat, càrregues i transports intermedis, estesa i compactació segons condicions del Plec de Prescripcions Tècniques, mesurat sobre perfil teòric	0,000	1,50	0,00
<b>02.07</b>	<b>m3 Mur d'escullera, estabilitzat formigó 15 N/mm2</b> Mur d'escullera de qualsevol alçària, de pedra granítica fins a 150 kg, procedent d'aportació, amb col·locació de la pedra del parament vist a ma per a deixar-lo sensiblement pla i rebliment de buits amb formigó de 15 N/mm2 de resistència característica a la compressió, mesurat sobre perfil teòric segons plànols	0,000	81,38	0,00
<b>02.08</b>	<b>M3 Formigó HA-25 per a alçats, piles i taulers, inclòs col·locació</b> Formigó HA-25 per a alçats, piles i taulers, inclòs col·locació, vibrat i curat	0,000	100,01	0,00
<b>02.09</b>	<b>kg Acer B 500 S barres corrugades límit elàstic &gt;=500 N/mm2, col·locat</b> Acer B 500 S en barres corrugades de límit elàstic no menor de 500 N/mm2, col·locat	0,000	0,97	0,00
<b>02.10</b>	<b>m2 Encofrat-desencofrat no vist</b> Encofrat i desencofrat pla en parament no vist.			



**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
		0,000	14,85	0,00
<b>02.11</b>	<b>m2 Encofrat-desencofrat vist</b> Encofrat i desencofrat pla en parament vist.			
		0,000	20,39	0,00
<b>02.12</b>	<b>m2 Làmina dren. polietilè amb nòduls d'alç. 8 mm i feltre polipr. p</b> Làmina drenant de polietilè d'alta densitat amb nòduls de 8 mm d'alçada i feltre de polipropilè, amb resistència a la compressió de 150 kN/m2, per a drenatge de murs, inclòs pèrdues per retalls i encavalcaments, totalment col·locada			
		0,000	16,69	0,00
<b>02.13</b>	<b>m2 Impermeabilització paraments verticals i horitzontals formigó, a</b> Impermeabilització de paraments verticals i horitzontals de formigó, amb 1,8 kg/m2 emulsió bituminosa catiònica			
		0,000	4,47	0,00
<b>02.14</b>	<b>m Dren amb tub ranurat PVC, d=110 mm, inclòs col·locació</b> Drenatge amb tub de PVC de doble paret, de diàmetre 110 mm, ranurat parcial en un arc de 220° a 360° i SN 4 kN/m2, inclòs col·locació			
		0,000	5,37	0,00
<b>02.15</b>	<b>m3 Rebliment mat.gran. filtrant al darrera murs, estreps i O.D. tra</b> Rebliment amb material granular filtrant al darrera d'alçats de murs i estreps d'estructures, obres de drenatge transversal amb tubs metàl·lics corrugats i testeres i voltes prefabricats de formigó, inclòs estesa i compactació segons condicions del Plec de Prescripcions Tècniques, mesurat sobre perfil teòric			
		0,000	26,25	0,00
<b>TOTAL CAPÍTOL 02 MOVIMENT DE TERRES.....</b>				<b>79.685,49</b>

**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
<b>CAPÍTOL 03 XARXA D'AIGÜES PLUVIALS</b>				
<b>03.01</b>	<b>u Arqueta de recollida d'aigües pluvials procedents de cuneta, amb</b> Arqueta de recollida d'aigües pluvials procedents de cuneta, amb sorral, d'1x1 m interior, d'obra de fàbrica o formigó HM-20, inclou aquesta unitat la base del pou, l'arrebossat interior si s'escau, pates, marc i reixa v essador i p.p. de connexions, segons plànols. Tot inclòs completament acabat.	1,000	778,53	778,53
<b>03.02</b>	<b>u Pou de registre de Ø= 120 cm i 2,00 m d'alçària</b> Pou de registre de 120 cm de diàmetre i 2,00 m d'alçària, inclòs solera de formigó de 15 N/mm2 de resistència característica a la compressió, anell d'entroncament amb tubs, con superior, bastiment i tapa de fosa dúctil i graons, segons plànols	2,000	1.022,58	2.045,16
<b>03.03</b>	<b>m Suplement per major alçària de 2,00 m de pou registre Ø= 120 cm,</b> Suplement per major alçària de 2,00 m de pou de registre de 120 cm de diàmetre, amb anells prefabricats de formigó, inclòs part proporcional de graons	2,000	412,73	825,46
<b>03.04</b>	<b>u Subministre i col·locació broc prefabricat de formigó</b> Subministre i col·locació broc prefabricat de formigó per a canonada de 630 mm, incloses totes les feines adients, totalment acabat.	1,000	357,81	357,81
<b>03.05</b>	<b>m Tub PEAD ó Polipropilè DN315mm</b> Tub PEAD ó Polipropilè DN 315 mm, doble paret SN 8 kN/m2, norma UNE-EN 13476-1, previst per a una pressió interior de 1kg/cm2, inclou aquesta unitat el subministrament, col·locació i la unió entre tubs. Assentat i recobert amb sorra. Tot inclòs completament acabat, segons plànols.	25,000	37,86	946,50
<b>TOTAL CAPÍTOL 03 XARXA D'AIGÜES PLUVIALS.....</b>				<b>4.953,46</b>

**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
<b>CAPÍTOL 04 XARXA D'ENLLUMENAT</b>				
<b>04.01</b>	<b>u Eliminació punt llum</b> Eliminació de punt de llum existent, inclou fonamentació, desconnexió de la xarxa. Càrrega, condicionament de la zona afectada segons criteri de la Direcció Facultativa, càrrega i transport al gestor de residus o centre de reciclatge autoritzat, a qualsevol distància, tarifes (taxes, canons i despeses) si s'escau i tota la documentació acreditativa del procés de deposició del residu. Tot inclòs completament acabat.	17,000	168,54	2.865,18
<b>04.02</b>	<b>u Arqueta registre p/canal.enllumenat</b> Arqueta de registre per a canalització d'enllumenat, tot inclòs, segons plànols.	8,000	165,57	1.324,56
<b>04.03</b>	<b>m Canalització enllumenat públic, PE D110mm</b> Canalització per a enllumenat públic, inclosa excavació, sorra, tub de PEAD de DN 110 mm, làmina de plàstic per a senyalització i reblert compactat de rases. Tot inclòs completament acabat, segons plànols.	380,000	10,02	3.807,60
<b>04.04</b>	<b>m Canalització enllumenat públic pas calçada,2x E D110mm</b> Canalització d'enllumenat públic per a pas de calçada inclosa excavació, formigó, tub de PEAD de DN 110 mm, làmina de plàstic per a senyalització i reblert compactat de rases. Tot inclòs completament acabat, segons plànols.	100,000	26,34	2.634,00
<b>04.05</b>	<b>m Conductor Cu armat RVFV, 2x2,5mm<sup>2</sup></b> Conductor de coure armat tipus RVFV 0,6/1 kV, secció 2x2,5 mm <sup>2</sup> . Inclou subministrament i col·locació. Tot inclòs.	119,000	1,87	222,53
<b>04.06</b>	<b>m Conductor Cu armat RVFV, 4x6mm<sup>2</sup></b> Conductor de coure armat tipus RVFV 0,6/1 kV, secció 4x6 mm <sup>2</sup> . Inclou subministrament i col·locació. Tot inclòs.	480,000	5,86	2.812,80
<b>04.07</b>	<b>m Cable nu Cu 35mm<sup>2</sup>,enllum.</b> Cable nu de coure de 35 mm <sup>2</sup> de secció per a xarxa d'enllumenat. Inclou connexions i proves, subministrament i col·locació. Tot inclòs.	480,000	5,19	2.491,20
<b>04.08</b>	<b>u Placa terra</b> Placa de terra connectada al punt de llum o centre de maniobra, inclou subministrament i col·locació, completament acabat, segons plànols.	17,000	42,75	726,75
<b>04.09</b>	<b>u Recol·locació i instal·lació de columna troncocònica 10m</b> Recol·locació de columna troncocònica de 10 m d'alçada. Inclosa caixa de connexió, cablejat interior i fonamentació. Inclou subministrament i col·locació. Tot inclòs segons plànols.	17,000	211,73	3.599,41
<b>04.10</b>	<b>u Projecte de legalització 5-20kW</b> Redacció del projecte de legalització de l'enllumenat per a un armari de potència a legalitzar superior a 5 kW i inferior o igual a 20 kW; visat per un col·legi professional incloent el certificat final d'obra; presentació a ICICT o ECA de tota la documentació necessària; lliurament de l'acta d'aprovació del projecte i de les instal·lacions. Tot inclòs.	1,000	2.254,95	2.254,95

**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
04.11	<p><b>m Conductor Cu armat RVFV, 4x10mm2</b></p> <p>Conductor de coure armat tipus RVFV 0,6/1 kV, secció 4x10 mm2 .Inclou subministrament i col·locació. Tot inclòs.</p>	0,000	8,86	0,00
04.12	<p><b>m Conductor Cu armat RVFV, 4x16mm2</b></p> <p>Conductor de coure armat tipus RVFV 0,6/1 kV, secció 4x16 mm2. Inclou subministrament i col·locació. Tot inclòs.</p>	0,000	13,09	0,00
04.13	<p><b>u Armari inox.cent.maniob.estab.CGP,CS,comp.estand(esc.armari BT)</b></p> <p>Armari d'acer inoxidable pintat o no a criteri de la DF, previst fins a 6 sortides. Amb capacitat per l'estabilitzador-reductor de tensió. Inclou subministrament i col·locació, cable d'escomesa elèctrica des d'un CGP de parcel·la fins l'armari, caixa general de protecció, caixa de seccionament, transformadors de mesura i proteccions, centre i quadres de maniobra i de protecció de l'enllumenat i electrode de terra. Previst per a comptador standard. Tot segons l'informe tècnic de la Companyia subministradora. Inclosa obra civil necessària.</p>	0,000	7.001,71	0,00
04.14	<p><b>u Escomesa armari polièster, CGP,CS, centre maniobra (escom.armari)</b></p> <p>Cable d'escomesa elèctrica des d'una CGP de parcel·la fins armari de polièster. Inclòs caixa general de protecció i caixa de seccionament, transformadors de mesura i proteccions, centre i quadres de maniobra i de protecció de l'enllumenat i elèctrode de terra. Inclou subministrament i col·locació. Tot segons l'informe tècnic de la Companyia subministradora. Inclosa obra civil necessària.</p>	0,000	3.272,54	0,00
04.15	<p><b>u Estabilitzador reductor 15kVA</b></p> <p>Estabilitzador reductor de tensió fins a 15 kVA. Inclou subministrament i instal·lació. Tot inclòs completament acabat.</p>	0,000	4.441,58	0,00
04.16	<p><b>u Llumenera IDEA de fosa d'alumini composta de cos principal i tap</b></p> <p>Llumenera IDEA de fosa d'alumini composta de cos principal i tapa. Frontissa entre cos i tapa integrada a la fosa garantint una excel·lent robustesa amb eix d'hacer inoxidable. Obertura i tancament de la cúpula sense eines. Compàs de seguretat que manté la cúpula oberta durant les operacions de manteniment. Cargols d'hacer inoxidable AISI 304 Protecció: desgreixat previ, imprimació epoxi i acabat en poliuretà alifàtic bicomponent. Polimeritzat al forn.</p> <p>EN COLOR G2. Dimensió característica 780mm Per instalar en pos. Top (sobre del suport) o Horitzontal (i ajustable en inclinació) Requereix mascle Ø60mm en el suport. Òptica formada per difusor de vidre lenticular transparent i reflector asimètric tipus G (MID-Airtech). Equip elèctric Sodi Alta pressió o Halogenurs Metàl·lics 100 W i Portalàmpades E40 (sense làmpada). Inclou subministrament i col·locació. Tot inclòs segons plànols.</p>	0,000	363,89	0,00

**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
<b>04.17</b>	<p><b>u Llumenera IDEA de fosa d'alumini composta de cos principal i tap</b></p> <p>Llumenera IDEA de fosa d'alumini composta de cos principal i tapa. Frontissa entre cos i tapa integrada a la fosa garantint una excel·lent robustesa amb eix d'hacer inoxidable. Obertura i tancament de la cúpula sense eines. Compàs de seguretat que manté la cúpula oberta durant les operacions de manteniment. Cargols d'hacer inoxidable AISI 304 Protecció: desgreixat previ, imprimació epoxi i acabat en poliuretà alifàtic bicomponent. Polimeritzat al forn.</p> <p>EN COLOR G2. Dimensió característica 780mm Per instalar en pos. Top (sobre del suport) o Horitzontal (i ajustable en inclinació) Requereix mascle Ø60mm en el suport. Òptica formada per difusor de vidre lenticular transparent i reflector asimètric tipus G (MID-Airtech). Equip elèctric Sodi Alta pressió o Halogenurs Metàl·lics 150 W i Portalàmpades E40 (sense làmpada). Inclou subministrament i col·locació. Tot inclòs segons plànols.</p>	0,000	374,07	0,00
<b>04.18</b>	<p><b>u Columna troncocònica 7m</b></p> <p>Columna troncocònica de 7 m d'alçada. Inclosa caixa de connexió, cablejat interior i fonamentació. Inclou subministrament i col·locació. Tot inclòs segons plànols.</p>	0,000	379,73	0,00
<b>04.19</b>	<p><b>u Columna troncocònica 8m</b></p> <p>Columna troncocònica de 8 m d'alçada. Inclosa caixa de connexió, cablejat interior i fonamentació. Inclou subministrament i col·locació. Tot inclòs segons plànols.</p>	0,000	419,95	0,00
<b>TOTAL CAPÍTOL 04 XARXA D'ENLLUMENAT.....</b>				<b>22.738,98</b>

**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
<b>CAPÍTOL 05 PAVIMENTS</b>				
<b>05.01</b>	<b>m3 Base de tot-u artificial, estesa, humectació i compactació, mesu</b> Base de tot-u artificial, estesa, humectació i compactació, mesurat sobre perfil teòric	1.647,050	17,94	29.548,08
<b>05.02</b>	<b>m3 Paviment de formigó HF-4, amb granulat granític, de qualsevol gr</b> Paviment de formigó HF-4, amb granular granític, de qualsevol gruix, incloent estesa amb estenedora, vibratge, estriat, formació de junts tallats en fresc i totes les feines adients	65,000	102,09	6.635,85
<b>05.03</b>	<b>m² Paviment drenant de llosa Trama 40x40x12cm</b> De subministrament i col·locació de paviment drenant de llosa Trama 40x40x12cm Breinco, mediterráneo i ceniza col·locat a sobre llit de sorra de 10cm de gruix, amb rebliment de junts amb sorra fina i compactació del paviment acabat. Inclou adaptació de peces a marcs de tapes. Tot inclòs. Criteri d'amidament: superfície realment executada.	1.855,910	32,84	60.948,08
<b>05.04</b>	<b>t Mescla bituminosa en calent AC16 surf B 50/70 D, inclòs filler, se</b> Mescla bituminosa en calent AC16 surf B 50/70 D, inclòs filler, estesa i compactada, sense incloure betum	540,000	35,38	19.105,20
<b>05.05</b>	<b>t Mescla bituminosa en calent AC22 bin B 50/70 S, inclòs filler, sen</b> Mescla bituminosa en calent AC 22 bin B 50/70 S, inclòs filler, estesa i compactada, sense incloure betum	540,000	33,99	18.354,60
<b>05.06</b>	<b>t Mescla bituminosa en calent AC22 base B 50/70 G, inclòs filler, se</b> Mescla bituminosa en calent AC22 base B 50/70 G, inclòs filler, estesa i compactada, sense incloure betum	900,000	34,10	30.690,00
<b>05.07</b>	<b>t Betum asfàltic tipus B 50/70, per a mescles bituminoses</b> Betum asfàltic tipus B 50/70, per a mescles bituminoses	97,020	486,83	47.232,25
<b>05.08</b>	<b>m2 Reg emprimació amb emulsió catiònica, tipus C50BF5 IMP</b> Reg emprimació amb emulsió catiònica, tipus C50BF5 IMP	3.750,000	0,65	2.437,50
<b>05.09</b>	<b>m2 Reg d'adherència amb emulsió catiònica, tipus C60B4 ADH o C60B3</b> Reg d'adherència amb emulsió catiònica, tipus C60B4 ADH o C60B3 ADH	7.500,000	0,38	2.850,00
<b>05.10</b>	<b>m Vorada de calçada C5 25x15 de peces prefabricades de formigó</b> Vorada de calçada bicapa de secció normalitzada C5 25x15 de peces prefabricades de formigó rectes i corbes, d'acord amb la UNE 127340 i UNE EN 1340, inclosa excavació i base de formigó de 20 N/mm2 de resistència característica a la compressió, rejuntat amb morter i totes les feines adients, totalment col·locada	202,000	23,12	4.670,24

**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
05.11	<p><b>m Vorada de calçada C9 13x25 de peces prefabricades de formigó</b></p> <p>Vorada de calçada bicapa de secció normalitzada C9 13x25 de peces prefabricades de formigó rectes i corbes, d'acord amb la UNE 127340 i UNE EN 1340, inclosa excavació i base de formigó de 20 N/mm2 de resistència característica a la compressió, rejuntat amb morter i totes les feines adients, totalment col·locada</p>	366,000	31,30	11.455,80
05.12	<p><b>m Vorada de vianants A3 o A4 20x8 de peces prefabricades de formig</b></p> <p>Vorada de vianants bicapa de secció normalitzada A3 o A4 20x8 de peces prefabricades de formigó rectes i corbes, d'acord amb la UNE 127340 i UNE EN 1340, inclosa excavació i base de formigó de 20 N/mm2 de resistència característica a la compressió, rejuntat amb morter i totes les feines adients, totalment col·locada</p>	662,700	19,11	12.664,20
05.13	<p><b>m2 Paviment llambordí formigó de 8 cm gruix i base formigó g=10 cm</b></p> <p>Paviment de llambordins prefabricats de formigó de 8 cm de gruix, de forma i dimensions segons plànols, inclòs refinat i compactació del terreny, base de formigó de 15 N/mm2 de resistència característica a la compressió de 10 cm de gruix, lliu de morter de 3 cm i totes les feines adients</p>	100,000	54,30	5.430,00
05.14	<p><b>m Rigola de formigó HM-20 de 30x30</b></p> <p>Rigola feta "in situ" de 30 x 30 cm. de formigó HM-20/Tov a/20/IIa, acabada remolinada, inclòs encofrat, excavació per assentament de la rigola i part proporcional de guals i peces especials, tot segons especificacions de projecte. Criteri d'amidament: longitud realment executada.</p>	202,000	15,83	3.197,66
05.15	<p><b>m Cuneta TTR-10, fondària 15 cm, revest. mín. 15 cm formigó RC 20</b></p> <p>Cuneta transitable tipus TTR-10, d'1,00 m d'amplada i 0,15 m de fondària, amb un revestiment mínim de 15 cm de formigó de 20 N/mm2 de resistència característica a compressió, inclòs excavació de terreny no classificat, refinat, càrrega i transport a l'abocador dels materials resultants</p>	300,000	22,26	6.678,00
05.16	<p><b>M3 Formigó HA-25 per a alçats, piles i taulers, inclòs col·locació</b></p> <p>Formigó HA-25 per a alçats, piles i taulers, inclòs col·locació, vibrat i curat</p>	0,000	100,01	0,00
05.17	<p><b>m2 Encofrat-desencofrat no vist</b></p> <p>Encofrat i desencofrat pla en parament no vist.</p>	0,000	14,85	0,00
05.18	<p><b>m3 Base de sauló, estesa, humectació i compactació, mesurat sobre p</b></p> <p>Base de sauló, estesa, humectació i compactació, mesurat sobre perfil teòric</p>	0,000	19,50	0,00
05.19	<p><b>m3 Paviment formigó de color ocre, formigó HM-30/B/20/I+E</b></p> <p>Paviment de formigó de 20 cm de gruix acabat amb 3 kg/m2 de pols de quars color ocre, amb formigó HM-30/B/20/I+E de consistència tova, grandària màxima del granulat 20 mm, amb &gt;= 275 kg/m3 de ciment, apte per a classe d'exposició I+E, col·locat mitjançant bombeig, estesa i vibratge mecànic i remolinat mecànic</p>	0,000	124,16	0,00



**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
05.20	<b>m Vorada de calçada C7 22x20 de peces prefabricades de formigó</b> Vorada de calçada bicapa de secció normalitzada C7 22x20 de peces prefabricades de formigó rectes i corbes, d'acord amb la UNE 127340 i UNE EN 1340, inclosa excavació i base de formigó de 20 N/mm2 de resistència característica a la compressió, rejuntat amb morter i totes les feines adients, totalment col·locada	0,000	24,87	0,00
<b>TOTAL CAPÍTOL 05 PAVIMENTS.....</b>				<b>261.897,46</b>

**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
<b>CAPÍTOL 06 JARDINERIA</b>				
<b>06.01</b>	<b>m² GEOMALLA TRIDIMENSIONAL TRINTER</b> Geomalla tridimensional trinter, format per una malla BOP de PP de 40g/m2 com a base i dues malles rombica de PEAD de 125g/m2, una de base i l'altre per generar les ondulacions de color negre. Gruix de 25mm; pes de 320g/m2, mallat de 10x10mm. resistència a la tracció (MD) ISO 10319-1997 amb elongació 1,7KN/m i anb un 10% d'elongació a 3KN/m. Ancorada sins de rasa de coronació i de peu de talús mitjançant grapes d'acer, una cada metre, fixada al talús amb 2 grapes cada metre. Inclosos solapaments de 20cm, aportació de terra amb substrat fins a cobrir i hidrosembra.	250,000	10,07	2.517,50
<b>06.02</b>	<b>m³ OMLIMENT DE GEOCEL·LES AMB ENCEBALL AMB LLAVOR DE GESPA</b> Ompliment de geo-cel·les de les zones d'aparcament amb substrat preparat a base d'enceball amb llavor incorporada de barreja de llavors (30% Lolium perenne, 60%Festuca arundinacea, 10% Poa pratensis). Reg d'estabilització i reompliment de les geo-cel·les fins enrasar a nivell de paviment acabat. Criteri d'amidament: m3 de substrat amb llavor incorporada	111,300	55,83	6.213,88
<b>06.03</b>	<b>m³ ESTESA D'ENCEBALL AMB LLAVOR DE GESPA</b> Estesa amb substrat preparat a base d'enceball amb llavor incorporada de barreja de llavors (30% Lolium perenne, 60%Festuca arundinacea, 10% Poa pratensis). Reg d'estabilització i reompliment del parterre central fins enrasar a nivell acabat. Criteri d'amidament: m3 de substrat amb llavor incorporada	30,000	60,01	1.800,30
<b>06.04</b>	<b>m³ ESTESA DE TERRA VEGETAL CRIBADA AMB ESMENA ORGÀNICA</b> De subministrament i estesa de terra vegetal cribada millorada amb un aport d'un 10% de matèria orgànica procedent de compost, per a posterior sembra o plantació, inclòs llaurat, nivellació i estensió amb mitjans manuals de terra vegetal garbellada subministrada a granel. C.Amid.:cúbic teòric a plantar.	27,200	29,64	806,21
<b>06.05</b>	<b>u EXCAVACIÓ SOT 1X1X0.8</b> D'excavació de sot de 1x1x0,8m. aproximat amb forma semiesfèrica, per plantació d'arbre de perímetre de tronc superior a 12 cm mesurat a 1 metre del coll de l'arbre, inclòs càrrega i transport de la terra sobrant fins a abocador autoritzat. C.Amid.:unitat d'arbre plantat i viu.	35,000	26,06	912,10
<b>06.06</b>	<b>u ROURE AMERICÀ (QUERCUS RUBRA)</b> De subministrament i plantació de Roure americà (Quercus rubra) de 14-16 cm. de perímetre de tronc mesurat a 1 m des del coll de l'arbre i amb cepelló, inclòs aportació de terra adequada per a la seva plantació, adobament, reg de manteniment durant tot 1 període vegetatiu (de març fins a novembre), i reposició durant el període de garantia de dues brotades successives (la primera en l'any de plantació i la segona passat un any des de la seva plantació) .C.Amid.:unitat d'arbre plantat i viu.	21,000	155,45	3.264,45

# PRESSUPOST

## REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
<b>06.07</b>	<p><b>u BEDOLL (BETULA PENDULA)</b></p> <p>De subministrament i plantació de Bedoll (Betula Pendula) de 8-10 cm. de perímetre de tronc mesurat a 1 m des del coll de l'arbre i amb cepelló, inclòs aportació de terra adequada per a la seva plantació, adobament, reg de manteniment durant tot 1 període vegetatiu (de març fins a novembre), i reposició durant el període de garantia de dues brotades successives (la primera en l'any de plantació i la segona passat un any des de la seva plantació) .C.Amid.:unitat d'arbre plantat i viu.</p>	14,000	60,59	848,26
<b>06.08</b>	<p><b>M2 HIDROSEMBRA</b></p> <p>Hidrosembra de barreja de llavors (trifolium repens, trifolium pratense, lotus corniculatur, onobrychis viciaefolia, vicia sativa, medicago lupulina, medicago sativa i foeniculum vulgare), amb una dosificació de 35 g/m2, aigua, mulch de fibra vegetal a base de palla picada i fibra curta de cel·lulosa (200g/m2), adob organo-mineral d'alliberament lent, bioactivador microbià i estabilitzador sintètic de base acrílica, en una superfície &gt;2.000 m2. Criteri d'amidament: superfície teòrica.</p>	1.200,000	1,10	1.320,00
<b>06.09</b>	<p><b>M2 SEMBRA MANUAL DE BARREJA DE LLAVORS</b></p> <p>Sembra manual amb barreja de llavors (30% Lolium perenne, 60%Festuca arundinacea, 10% Poa pratensis), amb una dosificació de 40 g/m2. Inclou preparació del llit de sembra, sembra, adobat i passada de rulo compactador per a garantir contacte de la llavor amb el substrat .Criteri d'amidament: superfície teòrica.</p>	500,000	0,69	345,00
<b>TOTAL CAPÍTOL 06 JARDINERIA.....</b>				<b>18.027,70</b>

**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
<b>CAPÍTOL 07 SENYALITZACIÓ</b>				
<b>07.01</b>	<b>m Pintat faixa 10 cm d'amplada, pintura acrílica, 2 capes</b> Pintat amb dues capes de faixa de 10 cm d'amplada sobre paviments, amb pintura acrílica en solució aquosa o amb dissolvent i reflectant amb microesferes de vidre, incloent el premarcatge.	1.030,000	0,85	875,50
<b>07.02</b>	<b>m2 Pintat de senyal de stop, fletxes,...., amb pintura acrílica, 2 c</b> Pintat amb dues capes de senyal de stop o cedi el pas, fletxes, lletres, símbols, zebraats, franges de vèrtexs de illetes sobre els paviments, amb pintura acrílica en solució aquosa o amb dissolvent i reflectant amb microesferes de vidre, incloent el premarcatge	8,604	19,79	170,27
<b>07.03</b>	<b>u Placa circular de 60 cm, nivell 2</b> Placa circular de 60 cm de diàmetre, per a senyals de trànsit, amb revestiment reflectant HI nivell 2, inclosos elements de fixació al suport, sense incloure el suport, totalment col·locada	12,000	72,91	874,92
<b>07.04</b>	<b>u Placa octogonal de 60 cm, nivell 2</b> Placa octogonal de 60 cm de doble apotema, per a senyals de trànsit, amb revestiment reflectant HI nivell 2, inclosos elements de fixació al suport, sense incloure el suport, totalment col·locada	3,000	86,71	260,13
<b>07.05</b>	<b>u Suport d'acer galv. de 80x40x2 mm, 1 senyal en carreteres</b> Suport rectangular d'acer galvanitzat de 80x40x2 mm, per a la col·locació d'una senyal de trànsit en carreteres, inclòs fonamentació i col·locació	15,000	67,58	1.013,70
<b>07.06</b>	<b>m3 Fonamentació per a plaques i panells de senyal. vertical d'alumi</b> Fonamentació per a plaques i panells de senyalització vertical d'alumini, amb formigó HM-20, inclosa excavació, càrrega i transport a l'abocador del material sobrant i col·locació dels pern d'ancoratge roscats (sense el subministre), segons plànols, totalment acabada	3,240	209,44	678,59
<b>07.07</b>	<b>m Barr. seg. metàl·lica simple, amb separadors, tipus BMSNA4/T</b> Barrera de seguretat metàl·lica simple, amb separador, tipus BMSNA4/T o similar, galvanitzada en calent, incloent tanca de secció doble ona, part proporcional de separador, pal de perfil tubular de 120x55 mm cada 4 m, elements de fixació, material auxiliar i captafars, inclòs enclavament i soldadures, totalment col·locada en recta o corbada de qualsevol radi	70,000	39,56	2.769,20
<b>07.08</b>	<b>u Extrem de 4,32 m de barr. seg. metàl·lica amb pals tubulars</b> Extrem curt de 4,32 m mínim de barrera de seguretat metàl·lica de qualsevol tipus, amb abatiment o encastament en el talús del desmunt, galvanitzada en calent, incloent tanca de secció doble ona, pals de perfil tubulars de 120x55 mm cada 2 m, separadors, peça en angle, topall final, elements de fixació, material auxiliar i captafars, inclòs enclavament, totalment col·locat	2,000	469,65	939,30
<b>07.09</b>	<b>u Terminal en forma cua de peix, per a barr. seg. secció de doble</b> Terminal en forma de cua de peix, per a barrera de seguretat de secció de doble ona, inclòs elements de fixació i captafars, totalment col·locat	2,000	35,95	71,90

**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
07.10	<p><b>m Pintat faixa 15 cm d'amplada, pintura acrílica, 2 capes</b></p> <p>Pintat amb dues capes de faixa de 15 cm d'amplada sobre paviments, amb pintura acrílica en solució aquosa o amb dissolvent i reflectant amb microesferes de vidre, incloent el premarcatge.</p>	0,000	0,99	0,00
07.11	<p><b>m Pintat faixa 40 cm d'amplada, pintura acrílica, 2 capes</b></p> <p>Pintat amb dues capes de faixa de 40 cm d'amplada sobre paviments, amb pintura acrílica en solució aquosa o amb dissolvent i reflectant amb microesferes de vidre, incloent el premarcatge.</p>	0,000	2,72	0,00
07.12	<p><b>u Placa triangular de 90 cm, nivell 2</b></p> <p>Placa triangular de 90 cm de costat, per a senyals de trànsit, amb revestiment reflectant HI nivell 2, inclosos elements de fixació al suport, sense incloure el suport, totalment col·locada</p>	0,000	84,78	0,00
07.13	<p><b>u Placa acer.galv.60x60 cm, nivell 2 (S-1/S-29) (S-50/S-63)</b></p> <p>Placa d'acer galvanitzat de 60x60 cm, per a senyals de trànsit d'indicacions generals (S-1/S-29) i carrils (S-50/S-63), amb revestiment reflectant HI nivell 2, inclosos elements de fixació al suport, sense incloure el suport, totalment col·locada</p>	0,000	86,30	0,00
07.14	<p><b>u Suport d'acer galv. de 80x40x2 mm, 2 senyals en carreteres</b></p> <p>Suport rectangular d'acer galvanitzat de 80x40x2 mm, per a la col·locació de dues senyals de trànsit en carreteres, inclòs fonamentació i col·locació</p>	0,000	79,00	0,00
07.15	<p><b>u Fita quilomètrica amb placa de 60x80 cm, HI nivell 2, inclòs sup</b></p> <p>Fita quilomètrica amb placa de 60x80 cm, amb revestiment reflectant HI nivell 2, inclòs suport rectangular d'acer galvanitzat de 100x50x3 mm, elements de fixació i fonament de suport, totalment col·locada segons plànols</p>	0,000	220,33	0,00
07.16	<p><b>m2 Placa complementària acer.galv.&gt; a 0,10 i fins a 0,25 m2, nivell</b></p> <p>Placa complementària d'acer galvanitzat superior a 0,10 m2 i fins a 0,25 m2, per a senyal de trànsit (S-800/S-870), amb revestiment reflectant HI nivell 2, inclosos elements de fixació al suport, sense incloure suport, totalment col·locada</p>	0,000	376,60	0,00
07.17	<p><b>m2 Placa d'alumini d'identificació carret. &gt; a 0,10 i fins a 0,25 m</b></p> <p>Placa d'alumini superior a 0,10 m2 i fins a 0,25 m2, per a senyals de trànsit d'orientació: identificació de carreteres (S-400/S-460), amb revestiment reflectant HI nivell 2, inclosos elements de fixació al suport, sense incloure el suport, totalment col·locada</p>	0,000	478,59	0,00
07.18	<p><b>m2 Placa d'alumini &gt; a 0,50 i fins a 1,00 m2, fletxes i cartells, n</b></p> <p>Placa d'alumini superior a 0,50 m2 i fins a 1,00 m2, per a senyals de trànsit d'orientació: presenyalització (S-200), direcció (S-300), localització (S-500), confirmació (S-600) i ús específic en poblat (S-700), amb revestiment reflectant HI nivell 2, inclosos elements de fixació al suport, sense incloure el suport, totalment col·locada</p>	0,000	348,67	0,00

# PRESSUPOST

## REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
07.19	<p><b>m2 Placa o panell en lames d'alumini &gt; a 1,50 m2, nivell 2</b></p> <p>Placa o rètol en lames d'alumini superior a 1,50 m2, per a senyals de trànsit d'orientació: presenyalització (S-200), direcció (S-300), localització (S-500), confirmació (S-600) i ús específic en poblat (S-700), amb revestiment reflectant HI nivell 2, inclosos elements de fixació al suport, sense incloure el suport, totalment col·locada</p>	0,000	280,58	0,00
07.20	<p><b>u Panell direccional de 80x40 cm, HI nivell 2, sense suports</b></p> <p>Panell direccional de 80x40 cm, amb revestiment reflectant HI nivell 2, inclosos elements de fixació al suport, sense incloure el suport, totalment col·locat segons plànols</p>	0,000	82,32	0,00
07.21	<p><b>m Pal d'alumini de Ø 90 mm, design. MC, per a suport de senyals</b></p> <p>Pal d'alumini extrusionat de 90 mm de diàmetre, segons designació MC del Plec de Prescripcions Tècniques, per a suport de senyals de trànsit, col·locat</p>	0,000	32,40	0,00
07.22	<p><b>m Pal d'alumini de Ø 114 mm, design. MD, per a suport de senyals d</b></p> <p>Pal d'alumini extrusionat de 114 mm de diàmetre, segons designació MD del Plec de Prescripcions Tècniques, per a suport de senyals de trànsit, col·locat</p>	0,000	41,23	0,00
07.23	<p><b>m Pal d'alumini de Ø 114 o 140 mm, design. ME, per a suport de sen</b></p> <p>Pal d'alumini extrusionat de 114 o 140 mm de diàmetre, segons designació ME del Plec de Prescripcions Tècniques, per a suport de senyals de trànsit, col·locat</p>	0,000	72,96	0,00
07.24	<p><b>m Pal d'alumini de Ø 140 mm, design. MF, per a suport de senyals d</b></p> <p>Pal d'alumini extrusionat de 140 mm de diàmetre, segons designació MF del Plec de Prescripcions Tècniques, per a suport de senyals de trànsit, col·locat</p>	0,000	115,79	0,00
07.25	<p><b>m Pal d'alumini de Ø 140 mm, design. MG, per a suport de senyals d</b></p> <p>Pal d'alumini extrusionat de 140 mm de diàmetre, segons designació MG del Plec de Prescripcions Tècniques, per a suport de senyals de trànsit, col·locat</p>	0,000	159,09	0,00
07.26	<p><b>u Base d'acer de subjecció al fonament del pal Ø 90 mm de senyals</b></p> <p>Base d'acer galvanitzat per a subjecció al fonament del suport de 90 mm de diàmetre de senyals de trànsit, col·locat, inclòs el subministre (sense col·locació) dels pernys roscats d'ancoratge del fonament</p>	0,000	140,14	0,00
07.27	<p><b>u Base d'acer de subjecció al fonament del pal Ø 114 mm de senyals</b></p> <p>Base d'acer galvanitzat per a subjecció al fonament del suport de 114 mm de diàmetre de senyals de trànsit, col·locat, inclòs el subministre (sense col·locació) dels pernys roscats d'ancoratge del fonament</p>	0,000	162,13	0,00
07.28	<p><b>u Base d'acer de subjecció al fonament del pal Ø 140 mm de senyals</b></p> <p>Base d'acer galvanitzat per a subjecció al fonament del suport de 140 mm de diàmetre de senyals de trànsit, col·locat, inclòs el subministre (sense col·locació) dels pernys roscats d'ancoratge del fonament</p>	0,000	195,56	0,00

**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
07.29	<b>u Base d'acer de subjecció al fonament del pal Ø 168 mm de senyals</b> Base d'acer galvanitzat per a subjecció al fonament del suport de 168 mm de diàmetre de senyals de trànsit, col·locat, inclòs el subministre (sense col·locació) dels pernscats d'ancoratge del fonament	0,000	296,44	0,00
<b>TOTAL CAPÍTOL 07 SENYALITZACIÓ.....</b>				<b>7.653,51</b>



**PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CODI	DESCRIPCIÓ	QUANTITAT	PREU	IMPORT
<b>CAPÍTOL 08 PARTIDES ALÇADES</b>				
<b>08.01</b>	<b>pa Partida alçada a justificar per la Seguretat i Salut a l'obra</b> Partida alçada a justificar per la Seguretat i Salut a l'obra, en base a l'Estudi i el Pla de Seguretat i Salut			
		1,000	4.000,00	4.000,00
<b>08.02</b>	<b>pa Partida alçada a justificar per la Gestió de Residus de la Const</b> Partida alçada a justificar per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició generats en obra.			
		1,000	3.000,00	3.000,00
<b>TOTAL CAPÍTOL 08 PARTIDES ALÇADES.....</b>				<b>7.000,00</b>
<b>TOTAL.....</b>				<b>425.553,74</b>

**RESUM DE PRESSUPOST**  
**REURBANITZACIÓ COLONIA LLAUDET**

CAPITOL	RESUM	IMPORT (€)
1	ENDERROCS .....	23.597,14
2	MOVIMENT DE TERRES .....	79.685,49
3	XARXA D'AIGÜES PLUVIALS .....	4.953,46
4	XARXA D'ENLLUMENAT.....	22.738,98
5	PAVIMENTS.....	261.897,46
6	JARDINERIA.....	18.027,70
7	SENYALITZACIÓ .....	7.653,51
8	PARTIDES ALÇADES .....	7.000,00
	<b>TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL</b>	<b>425.553,74</b>
	13,00% Despeses Generals.....	55.321,99
	6,00% Benefici industrial.....	25.533,22
	SUMA DE DESPESES I BENEFICIS	80.855,21
	<b>TOTAL PRESSUPOST CONTRACTA SENSE IVA</b>	<b>506.408,95</b>
	<b>TOTAL PRESSUPOST CONTRACTA</b>	<b>506.408,95</b>
	<b>TOTAL PRESSUPOST GENERAL</b>	<b>506.408,95</b>

Puja el pressupost general a l'esmentada quantitat de CINQ-CENTS SIS MIL QUATRE-CENTS VUIT EUROS amb NORANTA-CINC CÈNTIMS

Sant Joan de les Abadesses, a abril de 2024.

## 2.2 Informe Ambiental

# INFORME AMBIENTAL

---

**MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES**

**SECTOR “COLÒNIA LLAUDET”**

---

TERME MUNICIPAL DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

(RIPOLLÈS)

Maig 2024

**GeoServei** S.L.  
PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL

## **INFORME AMBIENTAL**

### **MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM SANT JOAN DE LES ABADESSES**

### **SECTOR COLÒNIA LLAUDET**

TERME MUNICIPAL DE SANT JOAN DE LES ABADESSES (RIPOLLÈS)

**Maig 2024**

Dirigit i realitzat per:



#### **Carme Calafat Gestoso**

Ambientòloga (UdG)

Màster en Canvi Ambiental: anàlisi i gestió (UdG)

#### **Joan Solà i Subiranas**

Geòleg (UAB)

Màster Enginyeria i Gestió Ambiental (UPC)

#### **Genís Montaner Carbó**

Geògraf (UdG)

## TAULA DE CONTINGUTS

<b>1. APARTATS PRELIMINARS.....</b>	<b>1</b>
1.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS .....	1
1.2. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT AMBIENTAL.....	3
<b>2. CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA.....</b>	<b>4</b>
2.1. CONTEXT TERRITORIAL.....	4
2.2. CARACTERÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ DE POUM.....	5
<b>3. CONTEXTUALITZACIÓ DEL PLANEJAMENT .....</b>	<b>10</b>
3.1. DETERMINACIONS AMBIENTALS PROCEDENTS D'INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ TERRITORIAL I ESTRATÈGICA DE RANG SUPERIOR.....	10
3.2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC .....	15
3.3. REFERÈNCIES DE LA LEGISLACIÓ AMBIENTAL APLICABLE.....	19
3.4. PROPÒSITS AMBIENTALS DEL PLANEJAMENT.....	25
<b>4. DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES RELLEVANTS DEL MEDI RECEPTOR. CARACTERITZACIÓ I SENSIBILITAT AMBIENTAL DE L'ÀMBIT.....</b>	<b>26</b>
4.1. ANÀLISI DEL MEDI FÍSIC .....	27
4.2. ANÀLISI DEL MEDI BIÒTIC.....	34
4.3. ANÀLISI DEL MEDI ANTRÒPIC .....	36
4.4. ANÀLISI DELS RISCOS AMBIENTALS.....	37
4.5. SENSIBILITAT AMBIENTAL GLOBAL.....	47
4.6. OBJECTIUS ESPECÍFICS I CRITERIS AMBIENTALS INCORPORATS EN LA PROPOSTA URBANÍSTICA .....	48
<b>5. DESCRIPCIÓ I CONTRAST DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES I JUSTIFICACIÓ DE L'ESCOLLIDA</b>	<b>50</b>
5.1. PRESENTACIÓ DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES .....	50
5.2. AVALUACIÓ AMBIENTAL DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES.....	54
5.3. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L'ALTERNATIVA D'ORDENACIÓ ESCOLLIDA.....	56

<b>6. AVALUACIÓ AMBIENTAL DELS EFECTES SIGNIFICATIUS SOBRE EL MEDI .....</b>	<b>57</b>
6.1. AVALUACIÓ I CARACTERITZACIÓ DELS IMPACTES AMBIENTALS .....	61
6.2. SÍNTESI DELS IMPACTES AMBIENTALS .....	66
<b>7. MESURES PREVENTIVES I CORRECTORES .....</b>	<b>67</b>
<b>8. AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLANEJAMENT I COMPLIMENT DELS OBJECTIUS AMBIENTALS ESTABLERTS .....</b>	<b>71</b>
<b>9. PROGRAMA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL (PVA) .....</b>	<b>72</b>
<b>10. CONCLUSIONS DE L'INFORME AMBIENTAL .....</b>	<b>74</b>
<b>ANNEX I. RELACIÓ D'ESPÈCIES VEGETALS DE BAIXA COMBUSTIBILITAT .....</b>	<b>76</b>



## 1. APARTATS PRELIMINARS

### 1.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El present document correspon a l'**Informe Ambiental** (d'ara endavant IA) que acompanya la documentació que forma part del procediment de tramitació de la **Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal** (d'ara endavant MpPOUM) de **Sant Joan de les Abadesses** al sector "**Colònia Llaudet**", a la comarca del Ripollès.

Aquest IA esdevé la documentació ambiental de la modificació, promoguda per l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses i redactades per Marc Grifell Vera, arquitecte col·legiat núm. 55134 d'Estudi Tècnic de Construcció.

El present IA es redacta en compliment de:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme),
- La Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme (Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost),
- El seu Reglament Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (sobretot els articles 70, 100, 106 i 115 i la disposició transitòria dotzena),
- La Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, i
- La Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, d'àmbit espanyol.
- Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

Partint de l'avaluació ambiental del POUM de Sant Joan de les Abadesses, i del PMU, i la Disposició Addicional 8a 6c de la Llei 16/2015, s'estableix que:

*"No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*

*Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.*

*Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà."*

Per tant, **l'actual modificació de POUM no està sotmesa a AAE i cal la redacció del present Informe Ambiental** per a la caracterització de la proposta urbanística. L'article 66 punt "i" del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, esmenta que entre els documents que han d'acompanyar els planejaments urbanístics cal la documentació ambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.

El contingut del present IA és l'establert a l'article 100 del Decret 305/2006:

**Article 100**

*Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats.*

*1. L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:*

*a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.*

*b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.*

*c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.*

*d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.*

*e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.*

Per tot plegat, es tramita la modificació del POUM de Sant Joan de les Abadesses al Sector "Colònia Llaudet" que haurà de ser objecte d'Aprovació Inicial per part del Ple de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

## 1.2. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT AMBIENTAL

Tal com s'ha apuntat anteriorment, l'Informe Ambiental segueix el contingut que estableix l'article 100 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia del planejament derivat.

Concretament, el document tracta els següents aspectes rellevants d'anàlisi i avaluació ambiental:

- a) La identificació dels requisits ambientals significatius en el sector de planejament.
- b) La descripció i justificació de l'ordenació proposada.
- c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada i proposada sobre els diferents aspectes ambientals.
- d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

Així, l'estructura del present document és la següent:

- El **capítol 2** justifica la conveniència del desenvolupament de la modificació de POUM, descriu les seves característiques bàsiques, i en defineix els objectius generals.
- El **capítol 3** recull la contextualització del planejament i les determinacions ambientals procedents d'instruments de planificació territorial i estratègica de rang superior.
- El **capítol 4** conté la descripció dels aspectes rellevants del medi receptor. Caracterització i sensibilitat ambiental de l'àmbit pels medis físic, biòtic, antròpic i de riscos ambientals.
- El **capítol 5** recull la descripció i contrast de les alternatives considerades i justificació de l'escollida.
- El **capítol 6** conté la identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació proposada sobre el medi ambient, d'acord amb les sensibilitats ambientals identificades a l'àmbit territorial on s'insereix la proposta urbanística.
- El **capítol 7** proposa mesures per prevenir, reduir i, mentre sigui possible, compensar tots els efectes negatius en el medi ambient que es puguin derivar de l'aplicació de la proposta urbanística.
- El **capítol 8** determina l'avaluació global del planejament i verifica el compliment dels objectius ambientals establerts.
- El **capítol 9** proposa un Pla de Vigilància Ambiental (PVA) per verificar el compliment de les mesures de sostenibilitat ambiental.
- El **capítol 10** amb les conclusions de l'informe ambiental.
- L'**Annex I** amb la relació d'espècies vegetals de baixa combustibilitat.

## 2. CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA

### 2.1. CONTEXT TERRITORIAL

El municipi de Sant Joan de les Abadesses, emplaçat al sud-est de la comarca del Ripollès, té una extensió superficial de 53,67 km<sup>2</sup>. Compta amb una població de 3.295 habitants i una densitat de 61,4 hab./km<sup>2</sup>, segons dades de l'IDESCAT l'any 2023. Limita al nord amb els termes municipals d'Ogassa i Camprodon; a l'est amb Sant Pau de Segúries i la Vall de Bianya; a l'oest amb Ripoll; i al sud Vallfogona de Ripollès i Riudaura. A més nucli principal, comprèn diverses entitats de població: Baga Amunt, Baga Avall, Colònia Jordana, Colònia Llaudet, Comafreda, Solei Amunt, Solei Avall i Toralles.

La superfície del terme es reparteix entre l'ús urbà, l'agrícola i el forestal, en ordre ascendent pel que fa a l'extensió ocupada. Els usos urbans descansen sobre el fons pla de la vall recoberta de pastures, on s'agrupen també els usos agrícoles. Aquests es mesclen amb la matriu forestal que recobreix els vessants que circumscriuen la vall, ocupant unes tres quartes parts del terme i dominada per boscos aciculifolis i caducifolis. Part de la superfície del municipi —fonamentalment la franja central coincident amb el curs del riu Ter i els seus hàbitats associats— es correspon amb els espais protegits del PEIN i XN 2000 de les Riberes de l'Alt Ter. Tot i que el riu discorre a pocs metres del sector estudiat, aquest no es veu afectat per la dita protecció.



Figura 1. Emmarcament territorial de Sant Joan de les Abadesses. Font pròpia, 2024.

La situació que preveu la Modificació puntual del POUM de Sant Joan de les Abadesses al sector Colònia Llaudet, es troba en sòl urbà no consolidat qualificat d'àrea de reforma urbana (M1) i situat a 2 km a l'est de la població de Sant Joan de les Abadesses per la carretera N-260, a tocar del marge esquerre del Ter. Limita amb sòl no urbanitzable de diverses qualificacions; espai de bosc de ribera (BR), espai de conreu i pastura (CP) i sistema viari (SX1).

Es tracta d'un àmbit discontinu de 134.045 m<sup>2</sup> de superfície segons el Pla de Millora Urbana, trobant-se dividit per la carretera N-260. L'espai on s'emplaça formava part de l'antiga Colònia industrial Llaudet i, actualment, hi domina la confluència de diferents usos: industrial, urbà, agrícola i forestal. Aquesta zona forma part de l'àrea de cota més baixa, en una posició lleugerament més elevada del riu; la colònia nova s'emplaça a l'altre costat de la carretera N-260, en uns terrenys de cota superior i suaus pendents que augmenten en direcció Camprodon. L'extrem més a l'oest del sector presenta una feixa de cota superior, donant lloc a un talús que deixa l'espai projectat per a la nova nau en una posició més elevada. Malgrat aquest desnivell esmentat, la franja del talús és l'únic espai de l'àmbit amb pendent superior al 20% que n'hagués de condicionar l'ordenació.

L'única accessibilitat a l'espai interior es dona per la banda est, mitjançant la rotonda que permet accedir a les instal·lacions des de la N-260. El drenatge extern del sector, d'acord amb la configuració morfològica dels terrenys, es produeix seguint el traçat de la carretera en direcció oest fins a un punt d'impulsió cap a l'EDAR.

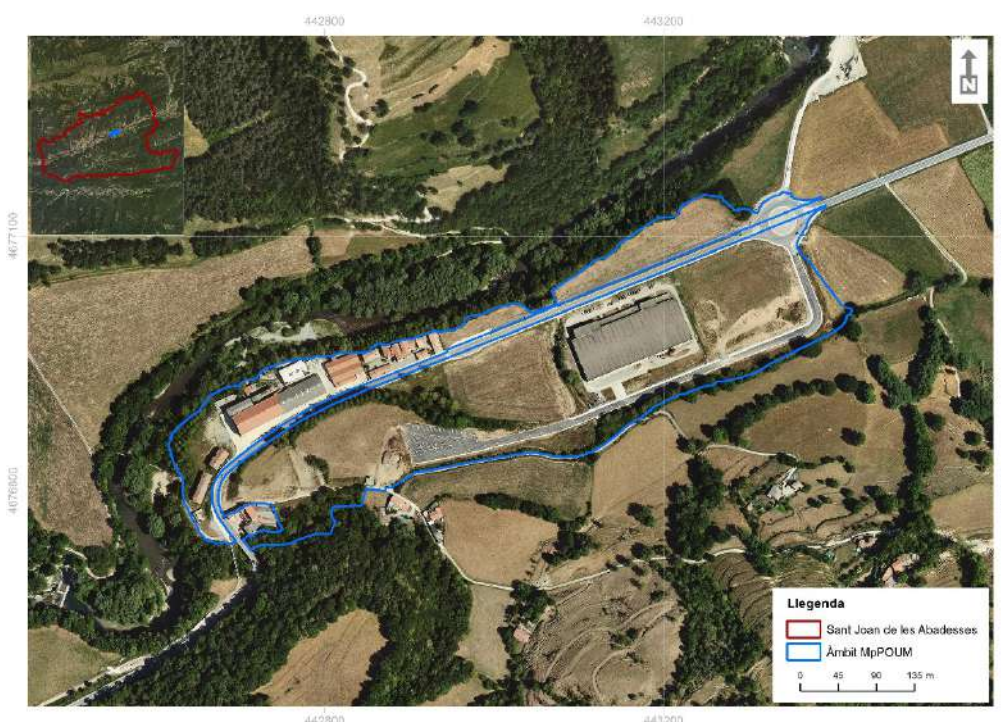


Figura 2. Emmarcament local de l'àmbit d'estudi. Font pròpia, 2024.

## 2.2. CARACTERÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ DE POUM

L'objecte de la present és la **Modificació puntual 1/2024 del POUM referent a l'àmbit del PMU 1 de la Colònia Llaudet**, a iniciativa de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

La MpPOUM pretén l'ajust en els paràmetres urbanístics i una nova ordenació per crear una parcel·la més gran i així permetre la implantació d'una empresa alimentària capdavantera que a nivell socioeconòmic és molt important per la comarca. La proposta suposa una modificació de l'ordenació de la zona, permetent la unió de dues parcel·les en una, i reajustant la vialitat i els espais lliures del sector.

El vigent PMU 1 de Colònia Llaudet quedaria derogat i incorporat amb modificacions al POUM.

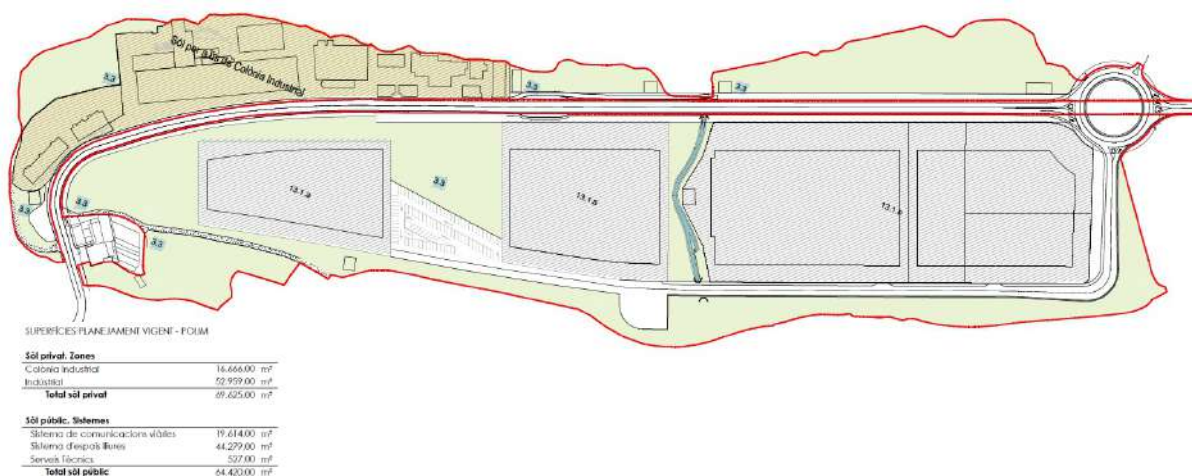


La conveniència i oportunitat d'aquestes modificacions es deu al fet que, actualment, una empresa de la indústria alimentària té interès d'implantar-se en aquest àmbit i requereix d'una parcel·la més gran que la que preveu l'ordenació vigent, a més d'algunes modificacions dels paràmetres del PMU. L'Ajuntament davant dels beneficis socioeconòmics que pot aportar la implantació d'una empresa capdavantera a la Comarca veu necessari modificar el PMU actual.

L'àmbit d'actuació comprèn el PMU 1 de la Colònia Llaudet, situat a l'antiga Colònia industrial tèxtil anomenada Colònia Llaudet, situada a 2 km a l'Est de la població de Sant Joan de les Abadesses per la carretera N-260. L'àmbit del PMU abasta des de les construccions conegudes com a "Colònia vella" més a l'oest, fins més enllà de la nova nau de filatures a l'est. Al sud limita amb el camí que porta a la casa anomenada el Corcoy i Cal Olivet, que queden fora de l'àmbit.

**La superfície total de l'àmbit del PMU 1 és de 134.045m<sup>2</sup>**, el qual queda discontinu per l'exclusió del traçat de la N-260 que travessa el sector pel mig.

En la figura següent es mostra, primerament, l'ordenació vigent de cada planejament i, després, l'ordenació proposada per la modificació de POUM:



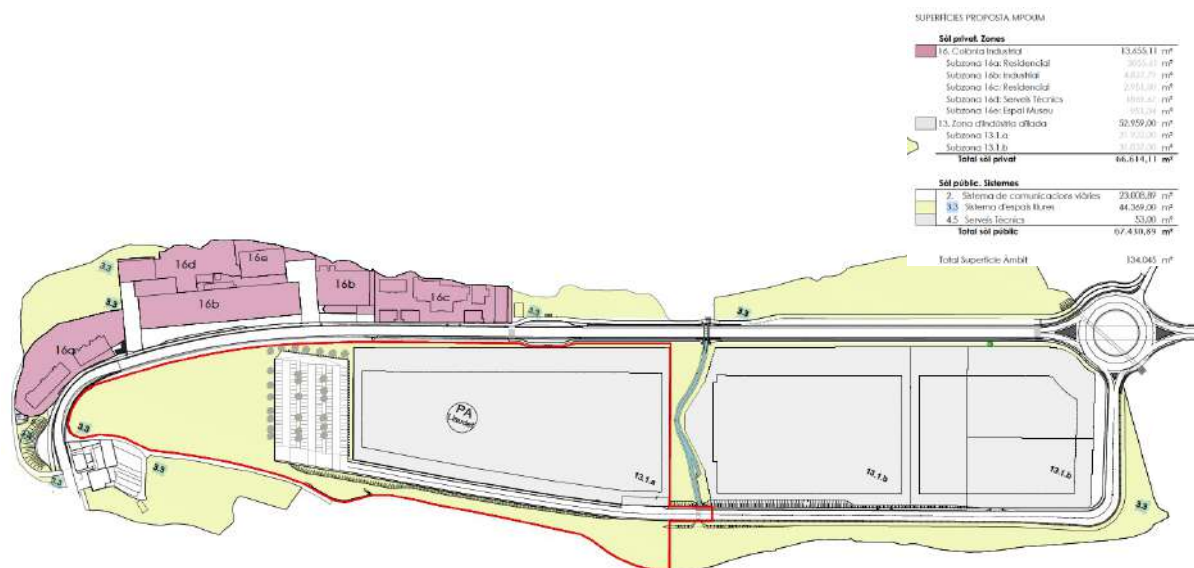


Figura 3. Ordenació vigent i ordenació proposada, respectivament. Font: Memòria de la modificació, 2024.

Tal com es pot veure a la figura anterior, la modificació a nivell gràfic només pretén la unificació de les dues parcel·les industrials, qualificades amb el codi 13.1.a. Cal esmentar, a més, que **no s'augmenten els usos ja previstos anteriorment** en els vigents POUM i PMU i que, **aquest planejament, s'actualitza d'acord la Llei 20/2009**, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

A continuació, es presenta el quadre de característiques final de l'àmbit objecte de modificació:

EDIFICABILITAT	PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA	COMPARATIU
Colònia Industrial	12.347,53 m <sup>2</sup>	12.347,53 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Industrial	35.347,59 m <sup>2</sup>	35.347,59 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>67.695,12 m<sup>2</sup></b>	<b>47.695,12 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

TITULARITAT DEL SÒL			
Sòl privat	69.625 m <sup>2</sup>	66.614 m <sup>2</sup>	- 3.011 m <sup>2</sup>
Sòl públic	64.420 m <sup>2</sup>	67.431 m <sup>2</sup>	+ 3.011 m <sup>2</sup>
Espais lliures	44.279 m <sup>2</sup>	44.369 m <sup>2</sup>	+ 90 m <sup>2</sup>
Vialitat	19.614 m <sup>2</sup>	23.009 m <sup>2</sup>	+ 3.395 m <sup>2</sup>
Serveis tècnics	527 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	-474 m <sup>2</sup>
Equipament	---	---	---
<b>Total Àmbit</b>	<b>134.045 m<sup>2</sup></b>	<b>134.045 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Figura 4. Quadre de superfícies comparades. Font: Memòria de la MpPOUM, 2024.

Al tractar-se d'un àmbit on el PMU1 ja està desenvolupat, s'ha executat la urbanització i s'ha recepcionat, es deroga aquest PMU i s'incorpora la seva normativa al POUM, amb les modificacions corresponents d'aquesta.

Referent als Serveis Tècnics, la qualificació d'alguns dels serveis tècnics previstos en el PMU vigent no estan ben ubicats, ja que les companyies de serveis tenen diferents necessitats de les previstes, no obstant, per aquest motiu, s'afegeix un aclariment als Espais de Protecció i Servitud Clau 3.3 del POUM, el qual ja permetia construccions o edificacions per a cadascun dels elements del sistema urbanístic que protegeixen o que generen servitud, però no en determinava l'ocupació màxima ni l'alçada, en canvi en el PMU es definia que les edificacions necessàries per a serveis tècnics no ocuparan més del 5% i tindran una alçada màxima de 3'00m, i aquest aclariment es considera adequat pel la Clau 3.3.

Per altra banda, dins de les parcel·les industrials també s'hi poden ubicar aquests serveis tècnics, així doncs, en els plànols d'ordenació de la Colònia Llaudet es deixen els serveis tècnics del bombeig i dipòsit d'aigua potable situat a la part Oest del sector, però la resta passen a Espais de Protecció i Servitud.

S'incorporen els paràmetres de les claus 13.1.a i 13.1.b del PMU a la clau d'Indústria Aïllada Intensitat 1 (13.1) del POUM. Els paràmetres de parcel·la mínima, ocupació, edificabilitat, condicions d'ús i densitat d'establiments, es traslladen directament en els articles de la 13.1 amb els aclariments per les subzones 13.1a i 13.1b.

La normativa proposada a adoptar en el sector, principalment se centra en la clau 13.1a Zona industrial, Indústria aïllada, i es poden resumir en els següents punts:

#### 1) Soterranis:

S'afegeix aclariment que s'admet una planta soterrani dins el gàlib d'ocupació establert amb una alçada mínima de 3m i s'admeten els usos industrials, magatzem i aparcament.

#### 2) Alçades:

Les alçades previstes en el PMU 1 de la Colònia Llaudet de 12m són menors a les alçades que actualment es proposen en polígons industrials. La necessitat de magatzems verticals de mínim 4-5 caixons, i altres necessitats de la indústria en general, fa que aquesta alçada se situï en 15m des de la planta baixa de la nau.

S'afegeix un aclariment en que per sobre de l'alçada màxima tan sols es permetrà: la coberta, els tancaments de protecció visual o de seguretat de la mateixa, els elements tècnics de les instal·lacions i els remats decoratius de les façanes. També que la determinació de l'alçada reguladora màxima serà des del paviment de la planta baixa i l'alçada es mesurarà fins a sobre de l'últim element resistent de la coberta en el pla de la façana de carrer (sota les canals de recollida d'aigües).

#### 3) Separacions:

Es proposa que la separació de veïns no s'apliqui quan les finques siguin de la mateixa propietat, així aquelles parcel·les que limiten una amb l'altre aconseguirien formar una mitgera que podria unir una nau amb l'altre i constituir una nau més gran, fet que permetria la viabilitat de parcel·les més petites que fins a l'actualitat no s'hi ha volgut implantar cap empresa. La separació a vial o front de parcel·la es deixa en 10m que ja figura a la Clau 13.1 del POUM enlloc dels 12m del PMU. Si es permet aquesta separació més ajustada s'aconsegueix que l'edifici no sigui tant allargat, ja que pot obtenir més amplada.



#### 4) Cossos volats i qualitat arquitectònica.

S'incorporen límits sobre els elements sortints i també per obtenir un tractament compositiu unitari de tots els volums d'aquestes claus. Són aclariments provinents del PMU, que es consideren adequats per garantir uns criteris compositius de volums i façanes.

#### 5) Adaptació topogràfica:

S'incorpora aquest punt a la clau 13.1 del POUM, en la que es defineix que el paviment de la planta baixa es podrà situar a 1,50m per sobre de la cota més baixa de la rasant del vial. Com a màxim la plataforma exterior es podrà situar a 1,20m per sota de la planta baixa. El nivell màxim de reblert serà el del paviment de la planta baixa.

#### 6) Edificacions auxiliars:

S'afegeixen aclariments a les edificacions auxiliars, les quals computen com a sostre i ocupació. S'ajusta l'alçada màxima a 3m, a excepció dels molls de càrrega i descàrrega que podran arribar a 5m i altres elements tècnics fins a 12m màxim. Es permet situar la caseta de control a límit de façana, o les edificacions de les companyies de subministraments, però no podran superar els 2,70m d'alçada i s'integraran a la tanca de la parcel·la. També es permetran passarel·les volades d'accés a les edificacions. Es proposa que els dipòsits també s'admetin i es podran ubicar separats 1,5m de límits de finca i 2,50m de carrer, però que no computin dins el percentatge d'ocupació

#### 7) Tanques:

Es considera que 1m d'alçada de tanca opaca permetrà la construcció de murs que poden servir de barana, també per a vehicles, en uns límits de parcel·la que en alguns casos es produeixen murs i desnivells importants entre parcel·la i vial. Els 60cm vigents serien insuficients per obtenir aquest grau de seguretat viària necessària al sector..

#### 8) Aparcaments:

Per la zona 13.1.a i 13.1.b es defineix la dotació mínima que hi havia al PMU d'1 plaça per cada 100m<sup>2</sup> de superfície útil de treball, enlloc d'1 plaça per cada 100m<sup>2</sup> de superfície construïda que hi havia al POUM per a tot l'ús industrial. També s'afegeix un aclariment que ja es definia en el PMU, que apart dels aparcaments previstos a l'interior de les parcel·les, l'aparcament públic ubicat al fons del vial del polígon de Llaudet servirà per donar compliment a la dotació mínima d'aparcaments.

Tanmateix s'incorpora la Zona de Colònia Industrial, la qual, és estrictament la mateixa que es definia en el PMU i que ara quedarà incorporat al POUM, amb les seves corresponents subzones 1a, 1b, 1c, 1d i 1e.

### 3. CONTEXTUALITZACIÓ DEL PLANEJAMENT

La modificació del POUM de Sant Joan de les Abadesses, al sector de Colònia Llaudet, assumeix una sèrie de condicions i requeriments ambientals que s'apliquen ajustadament a l'àmbit d'ordenació.

#### 3.1. DETERMINACIONS AMBIENTALS PROCEDENTS D'INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ TERRITORIAL I ESTRATÈGICA DE RANG SUPERIOR

El següent apartat recopila les **determinacions i condicionants provinents dels planejaments de rang superior**, que haurà de complir el sector de la Colònia Llaudet del municipi de Sant Joan de les Abadesses.

#### Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)

En data 14 de setembre de 2010, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el **Pla territorial Parcial de les Comarques Gironines** (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010).

En el sistema d'assentaments es distingeixen dos tipus bàsics de sòl segons les seves característiques. D'una banda, amb la denominació comprensiva de nuclis històrics i les seves extensions, s'identifiquen els assentaments de naturalesa complexa, formats a partir dels nuclis històrics de les poblacions i les seves extensions per continuïtat. D'altra banda, amb la denominació d'àrees especialitzades, s'identifiquen els assentaments que són el resultat d'implantacions aïllades per al desenvolupament d'usos específics: residencials, industrials, terciaris o d'equipaments.

Pel que fa a l'àmbit d'estudi, el PTPCG el classifica com una **àrea especialitzada d'ús industrial i/o logístic** dins el sistema d'assentaments. Aquests sòls corresponen *als àmbits classificats, indistintament amb el règim jurídic de sòl urbà o urbanitzable, pels planejaments urbanístics municipals vigents*.

El Pla considera que el sistema d'assentaments és una categoria sobre la qual cal aplicar les estratègies de creixement, desenvolupament qualitatiu, millora i completió i manteniment del caràcter rural. En aquest sentit, el PTPCG atorga al municipi de Sant Joan de les Abadesses una estratègia de **creixement moderat** -estratègia regulada per l'article 3.7 *Creixement moderat o mitjà* de les Normes d'Ordenació Territorial del Pla- i una estratègia de **millora i completió** per petites polaritats a Colònia Llaudet.

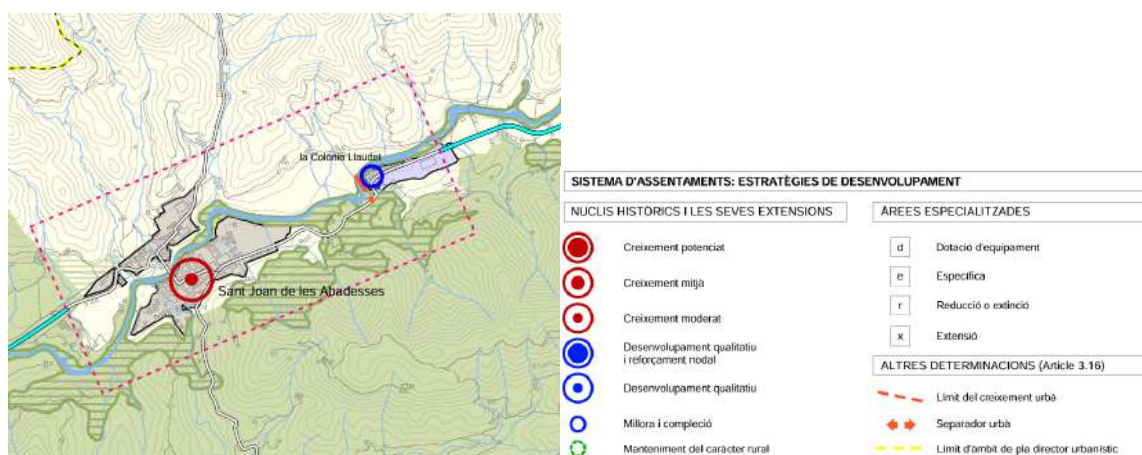


Figura 5. Categories del sòl a l'àmbit del municipi. Font: PTPCG, 2010.

En l'article 3.2, la determinació espacial i normativa del sistema d'assentaments té les finalitats aplicables següents:

- a) Potenciar les polaritats urbanes que han de vertebrar el territori de Catalunya.
- c) Facilitar la integració dels creixements urbans i de la població immigrada.
- d) Afavorir la formació d'àrees urbanes socialment cohesionades i combatre els riscos de la segregació urbana.
- e) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.
- f) Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i amb capacitat de prestació eficient de serveis.
- h) Fomentar la mixticitat d'usos dels teixits urbans.
- i) Racionalitzar la implantació d'àrees especialitzades aïllades.
- j) Preservar el valor patrimonial del sistema d'assentaments.
- k) Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.
- l) Proporcionar pautes per a una distribució espacial funcionalment adequada dels equipaments d'interès plurimunicipal.
- m) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge
- n) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

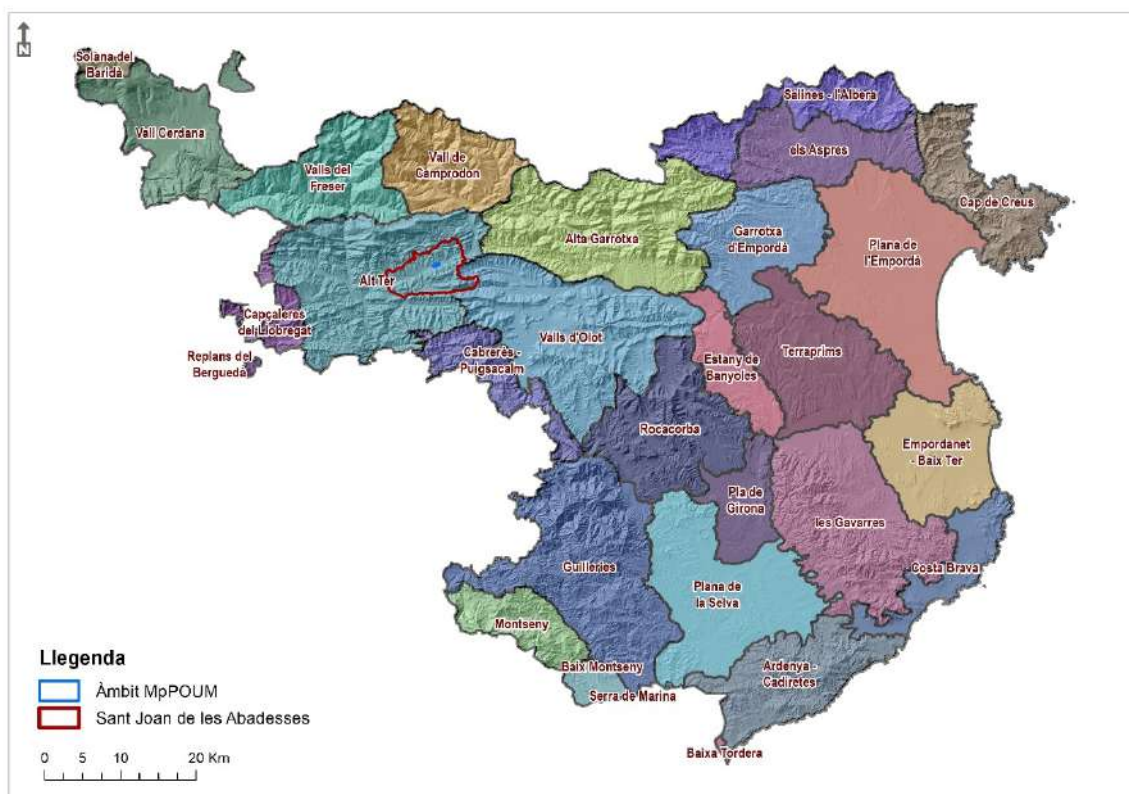
El conjunt dels dos tipus d'assentaments, "nuclis històrics i extensions" i "àrees especialitzades", en la mesura que recull les formes fonamentals de l'organització actual del poblament, constitueix el sistema d'assentaments de les comarques de l'Alt Empordà, el Baix Empordà, la Garrotxa, el Gironès, el Pla de l'Estany, el Ripollès i la Selva.

### **Catàleg del paisatge de les Comarques Gironines**

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció i gestió del paisatge, constitueix el marc normatiu i de referència sobre el qual es fonamenten les **polítiques de paisatge** de la Generalitat de Catalunya. Aquesta llei té per objecte el reconeixement, la protecció, la gestió i l'ordenació del paisatge.

El 23 de novembre de 2010 es va publicar al DOGC l'aprovació del **Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines**. La consideració de les seves directrius i recomanacions de desenvolupament de la MpPOUM serà vital per orientar els objectius de qualitat paisatgística.

El paisatge de les Comarques Gironines és molt divers a causa de la gran varietat de climes i unitats de relleu que mostra la seva geografia, des dels Pirineus fins al mar Mediterrani. A aquest fet s'hi ha d'afegir l'ocupació humana del territori, des de les antigues civilitzacions fins a la societat globalitzada actual, que ha alterat, explotat i modelat el paisatge del nostre entorn.



**Figura 6.** Unitats del paisatge de l'àmbit d'estudi. Font: pròpia a partir de dades del Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines.

El municipi de Sant Joan de les Abadesses s'inclou dins la **unitat de paisatge de l'Alt Ter**, la qual s'estén entre la meitat sud de la comarca del Ripollès i l'extrem nord-oest d'Osona. Es correspon amb un continu muntanyós format per la Serra de Montgrony, Sant Antoni, Serra Cavallera i Capsacosta. Les conques del riu Llobregat i Fluvià n'estableixen els límits occidentals i orientals respectivament.

*L'Alt Ter, constituït majoritàriament per calcàries i gresos, és un espai plegat de complexitats pel que fa a la seva morfologia; estructurada per diverses valls i amb una topografia de contrastos que es mou entre els fons de vall de 700 i els cims de 2.000 metres, donant lloc a pendents molt pronunciats. També s'hi dona un notable contrast entre les valls més amples obertes pels cursos hidrogràfics principals, respecte a la resta de valls més estretes de parets verticals i planes al·luvials pràcticament inapreciables. A més, la unitat forma part de la zona alta de la conca hidrogràfica del riu Ter. La xarxa fluvial associada a aquest riu esdevé l'eix vertebrador del territori; el seu curs situa els assentaments humans, les xarxes de comunicació i les activitats econòmiques articulades al llarg de tota la comarca. Durant segles, l'aigua ha estat un element clau per entendre l'actual composició del paisatge de l'Alt Ter. Les valls més destacades que esculpeixen el territori són les del riu Freser i la del mateix Ter, tot i això, hi ha altres cursos fluvials que també han modelat valls reconegudes, sobretot amb direcció est-oest; riu Merdàs, riera de Lloses i riera de Vallfogona.*

La unitat de paisatge l'Alt Ter, es distingeix de les altres pels trets distintius següents:

- 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.

A més, el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines estableix i proposa diversos objectius de qualitat paisatgística i criteris específics per aquesta unitat de paisatge. Els **objectius de qualitat paisatgística** són:

**OQP1.** Uns assentaments de Campdevàrol, Ripoll, Sant Joan de les Abadesses i Sant Pau de Segúries ordenats i que no comprometin els valors del paisatge que alberga, ni els valors dels espais circumdants, i amb unes entrades als nuclis de qualitat.

**OQP2.** Unes colònies industrials el llarg de les valls del Freser i el Ter, fonamentalment a nuclis com Ripoll, Sant Joan de les Abadesses i Campdevàrol, restaurades i rehabilitades com a elements amb caràcter històric i compatible amb els seus nous usos i funcionalitats.

**OQP3.** Un sistema de canals industrials i rescloses dels municipis de Ribes de Freser, Campdevàrol, Ripoll, Camprodon, Sant Pau de Segúries i Sant Joan de les Abadesses (curs alt del Ter) ben conservats i valorats com a elements configuratius del paisatge.

**OQP4.** Uns fons escènics de serra Cavallera i el Taga lliures d'alteracions visuals i sense elements que en distorsionin el seu perfil.

**OQP5.** Unes valls del Ter i del Freser on les planes estiguin preservades i alliberades de construccions excessives per tal de millorar la qualitat del mosaic paisatgístic i mantenir la identitat visual.

**OQP6.** Uns paisatges naturals ben conservats, amb qualitat paisatgística, viables ecològicament i que compaginin l'activitat agropecuària, l'extracció de recursos naturals i l'ús turístic i de gaudi.

**OQP7.** Uns eixos viaris històrics (N260-Olot-Vallfogona del Ripollès-Ripoll, C26-Ripoll-Palmerola, i GI401-Campdevàrol-Gombrèn) a les planes de Ripoll, Sant Pau de Segúries, Gombrèn o Vallfogona, vertebradores del territori i configuradores d'assentaments i aprofitaments agrícoles, mantingudes pel seu valor històric i pel seu rol en l'articulació del territori, sense ampliacions o millores que en desvirtuin el seu traç en el paisatge.

**OQP8.** Un mosaic paisatgístic de boscos de ribera, camps de conreu, prats de dall i boscos caducifolis i perennifolis de vessant, mantingut i potenciat com a element d'alt valor ecològic, estètic i productiu.

**OQP9.** Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges de l'Alt Ter.



## Pla director urbanístic de les colònies del Ter i del Freser (PDU)

El 20 de setembre de l'any 2010 s'aprova el Pla director urbanístic de les colònies del Ter i del Freser (DOGC núm. 5724 de 29 de setembre de 2010), en el qual s'inclouen 60 colònies industrials de riu de 20 municipis diferents. El PDU és un instrument de planejament urbanístic supramunicipal, elaborat d'acord amb la legislació urbanística catalana, el Decret legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (TRLUC 1/2010). Els principals objectius del Pla director són els següents:

1. Consolidar les colònies del Ter i Freser com a barris d'un sistema urbà territorial solidari.
2. Preservar el valor patrimonial de les valls fluvials i meandres dels rius Ter i Freser.
3. Complementar les disposicions sobre el sòl urbà i urbanitzable previstes en el planejament municipal.
4. Establir mesures per promoure el desenvolupament urbanístic de les colònies.
5. Desenvolupar la regulació del sòl no urbanitzable integrant al planejament urbanístic les directrius mediambientals necessàries.
6. Integrar al planejament urbanístic les directrius vigents sobre la gestió del riu.
7. Establir les mesures adequades per a garantir la participació i el consens social entorn del PDU, així com la seva gestió unitària.

El PDU divideix el seu àmbit d'aplicació en quatre transectes en funció de les característiques geogràfiques del territori. El municipi de Sant Joan de les Abadesses s'inclou en el primer sector; l'**Alt Ter**, caracteritzat per valls estretes on, la majoria d'espai aprofitable es troba vora el riu, però sovint en condicions d'insolació i humitat. A més, el PDU estableix diverses unitats temàtiques, coincidents amb sectors diferenciats pel que fa a les colònies. L'àmbit d'estudi forma part de la **Unitat 01. L'esplendor de la Vall. El ferrocarril Carboner**.

El Pla director urbanístic estableix també, una sèrie de **determinacions ambientals** específiques que els planejaments derivats han de considerar en la seva execució:

### *Residus:*

- *Preveure els espais públics i privats necessaris per poder gestionar correctament la recollida de residus municipal.*
- *En el supòsit d'existència de terrenys susceptibles d'estar contaminats, condicionar l'aprovació de qualsevol actuació urbanística als criteris que estableixi l'Agència de Residus de Catalunya.*

### *Abastament d'aigua:*

- *Condicionar el desenvolupament dels creixements urbanístics i de les renovacions urbanes a l'execució, prèvia o simultània, de les infraestructures necessàries per atendre les necessitats d'abastament d'aigua que generin, i també a una garantia prèvia de l'abastament, que asseguri l'existència del recurs i la sostenibilitat del seu subministrament.*
- *Internalitzar el cost de l'abastament d'aigua en els creixements urbanístics (disposició, distribució i garantia del nou abastament deriva! del desenvolupament).*
- *Preveure i fomentar l'aprofitament d'aigües pluvial i de les aigües residuals depurades.*
- *Reservar els espais, públics i privats, necessaris per poder gestionar correctament les aigües pluvials, tot fomentant-ne la reutilització, l'abastament i el subministrament d'aigües.*

#### *Sanejament:*

- *En les noves trames urbanes, preveure xarxes de sanejament separatives.*
- *En zones urbanes consolidades, adaptar-se a les disposicions del Pla de sanejament de les aigües residuals urbanes.*
- *Internalitzar el cost de la depuració de les aigües.*
- *Preveure el pretractament dels abocaments industrials en aquelles indústries de nova implantació en sectors consolidats.*
- *Reservar els espais, públics i privats, necessaris per poder gestionar correctament el sanejament de les aigües.*

#### *Inundabilitat:*

- *Compatibilitzar els usos, activitats, obres i actuacions previstes en zona fluvial, sistema hídic i zona inundable amb el que estableixen els articles 5 i 6 i les disposicions transitòries 1 a i 2a del Reglament de la Llei d'urbanisme.*
- *Realitzar estudis hidrogeològics per determinar les possibles afeccions del creixement urbanístic envers els aqüífers i les aigües subterrànies (extracció de cabals, contaminació de les aigües, rebaix o afecció del nivell freàtic, paviments permeables, ...).*
- *Adoptar mesures de minimització, correcció i compensació de les impermeabilitzacions hidrogeològiques derivades dels desenvolupaments urbanístics.*
- *Protegir les lleres i minimitzar les intervencions en elles (desviaments, eixamplaments, estretaments, enfonsaments, canalitzacions, entubaments...)*

#### *Altres aspectes ambientals:*

- *Establir mesures d'ecoeficiència per a l'edificació.*
- *Preveure millores en l'eficiència energètica dels sistemes urbans.*
- *Garantir la mobilitat sostenible.*
- *Integració de la biodiversitat en el tractament dels espais lliures i la vegetació urbana.*

### **3.2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC**

#### **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)**

El municipi de Sant Joan de les Abadesses es regula mitjançant el Pla d'Ordenació Urbana Municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 14 d'abril de l'any 2010. El Pla determina i estableix en aquest sector les condicions pel seu desenvolupament en **sòl urbà no consolidat qualificat d'àrea de reforma urbana (M1), inclòs dins el Pla de Millora Urbana PMU.1 de la Colònia Llaudet**. La modificació de POUM, al qual acompanya el present document, desenvolupa les determinacions i directrius que estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent de Sant Joan de les Abadesses. La secció segona del POUM recull el seu desenvolupament en el sòl urbà:

#### **Art. 55 Determinacions en sòl urbà**

1. En sòl urbà aquest pla:

- a) Distingeix el sòl urbà consolidat i el no consolidat. En el sòl no consolidat el pla determina polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana.
- b) Aplica les tècniques de la qualificació dels sòls a través de la divisió en zones, i de reserva o afectació de terrenys per a sistemes urbanístics.

2. En sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat, tret dels àmbits subjectes a plans de millora urbana, el pla:

- a) Detalla l'ordenació urbanística, i els paràmetres necessaris per a l'atorgament de les llicències d'edificació.
- b) Estableix la possibilitat d'ordenacions alternatives per a l'ordenació dels volums en determinades zones i situacions.
- c) Defineix les alineacions.
- d) Precisa les rasants i el traçat i les característiques de les obres d'urbanització, tret que els terrenys estiguin compresos dins un polígon d'actuació, tot indicant els serveis que cal completar o acabar per a assolir les condicions de solar.

3. En sòl urbà no consolidat, no comprés en plans de millora urbana, la definició de les rasants i del traçat i característiques dels serveis i obres d'urbanització s'ha de realitzar en un projecte d'urbanització que s'ha de tramitar simultàniament amb el de reparcel·lació o taxació conjunta.

4. En els àmbits subjectes a plans de millora urbana, el pla fixa l'índex d'edificabilitat bruta, els usos, les densitats, els estàndards per a les reserves de sòl públic, i per habitatges de protecció pública si s'escau, així com les condicions generals d'ordenació.

#### **Art. 56 Polígons d'actuació i cessions per a vialitat.**

1. En sòl urbà no consolidat es delimiten polígons d'actuació per tal d'executar directament l'ordenació prevista pel pla, efectuar les cessions de terrenys destinats a espais públics, i repartir equitativament els costos i beneficis de l'ordenació.

2. Els polígons d'actuació previstos per aquest pla, es delimiten als plànols de la memòria del POUM. S'hi determinen: la proporció mínima dels sòls públics, el sostre màxim edificable, les condicions d'execució i els paràmetres urbanístics màxims en què s'ha d'ordenar l'edificació. Aquests paràmetres coincideixen amb els propis de la zona amb què estan qualificats els terrenys o bé són establerts específicament per tal de poder assolir l'aprofitament urbanístic necessari per a afrontar les cessions de terrenys públics previstes.

3. En la resta de sòl urbà no consolidat es podran delimitar polígons d'actuació per tal de fer efectives les cessions de vialitat prevista, si resulta necessari per fer el repartiment equitatiu de les càrregues, segons el que estableix la legislació urbanística.

4. Nogensmenys, quan només calgui la cessió obligatòria i gratuïta de la part de vialitat que afecta una concreta finca, no caldrà la delimitació prèvia de cap polígon d'actuació, i caldrà realitzar la cessió dita prèvia o simultàniament a la urbanització i/o edificació.

#### **Art. 57 Plans de millora urbana**

El pla preveu diferents àmbits per als quals és necessària la redacció d'un pla de millora urbana (PMU) que concreti l'ordenació dels terrenys que hi estan compromesos, en desenvolupament de les directrius i condicions definides pel mateix pla.

El sector de la Colònia Llaudet forma part d'un dels àmbits on es preveu el desenvolupament d'un Pla de Millora Urbana.



## **Pla de Millora Urbana del Sector Colònia Llaudet (PMU)**

El Pla de Millora Urbana al sector Colònia Llaudet es va aprovar el 14 d'abril de 2010 i es va publicar el 5 de juliol del mateix any. Més tard, es van realitzar dues modificacions, una el 2012 (aprovada el 30 de novembre de 2012) i l'altra el 2017 (aprovada el 28 de juliol de 2017 i publicada el 8 d'agost del mateix any). La darrera modificació del PMU determina i estableix les condicions següents respecte al règim urbanístic en el capítol 2:

**Art. 8. Règim del sòl:** La classificació de l'àmbit del Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana del sector "Colònia Llaudet" definit en el Pla general d'ordenació urbanística de Sant Joan de les Abadesses, correspon a un sector discontinu en règim de sòl urbà no consolidat.

**Art.9. Qualificació:** El Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana del sector "Colònia Llaudet" qualifica en zones i sistemes, el sòl comprès en el seu àmbit.

- S'entén per zones aquella part de terrenys dins la qual es poden exercir els drets relatius a l'edificació, d'acord amb els condicionants del Text refós de la Modificació puntual Pla de millora urbana.
- S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector, i que són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

**Art. 10. Desenvolupament:** Per al desenvolupament del present Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana es podran redactar projectes de reparcel·lació, així com el projecte d'urbanització complementari, els quals respectaran les determinacions del present document i del Pla general vigent.

**Art. 11. Parcel·lacions:** Conforme a les determinacions de l'article 192 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estarà subjecta a la prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dins l'àmbit d'ordenació del present Pla.

### **Art. 12. Projectes d'Urbanització:**

1. El projecte d'urbanització podrà establir les fases d'execució de l'obra d'urbanització en funció de les necessitats de desenvolupament del sector.
2. Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin en desenvolupament de la Modificació puntual del Pla de millora urbana del sector "Colònia Llaudet", hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 89 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i d'altres condicions que li siguin d'aplicació. Així mateix, serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com el Decret 135/1995 de desplegament de la Llei.

### **Secció 3. Determinacions del pla de millora urbana:**

#### **Art. 19. Determinacions particulars per a la zona industrial. Industrial aïllada 13.1:**

##### **1. Disposicions generals**

- 1.3) L'alçada reguladora màxim de les edificacions és de 12 m (PB+1PP)**

**1.5)** L'edificació haurà de separar-se dels llinars les següents distàncies mínimes: les separacions a límits seran de 6 m; les distàncies entre dos edificis no seran mai inferiors a 12 m; les separacions al vial seran de 12 m; l'edificació a la N-260 serà de 25.

**1.6)** La dotació mínima d'aparcaments es fixa en 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil de treball.

## **2. Condicions de l'edificació**

**2.3)** Determinació de l'alçada reguladora. El punt de referència per l'aplicació de l'alçada serà el que resulti d'aplicar la regla següent: Per desnivells de parcel·la menors de 1,20 m el punt de referència serà el punt mig de la parcel·la; per desnivells de parcel·la iguals o superiors des de 1,20 m el punt de referència serà el punt a on la façana estigui 60 cm per sota del punt de cota més alta.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima tan sols es permetrà: la coberta, els tancaments de protecció visual o de seguretat de la mateixa els elements tècnics de les instal·lacions i els remats decoratius de les façanes.

**2.4)** Tanques perimetrals: les tanques perimetrals que donen enfront a la via pública es col·locaran a l'alineació de carrer, tindran una alçada màxima de 1,80 m i podran ser opaques fins una alçada de 0,60 m.; les tanques perimetrals tindran una alçada màxima de 1,80 m i seran massisses fins a 0,60 m. Per la formació de tanques vegetals, s'utilitzaran les espècies arbòries i arbustives recomanades a l'informe ambiental.

**2.7)** Soterranis: s'admet una planta soterrània en les següents condicions:

- a) Es podran realitzar soterranis que coincideixin com a màxim amb la projecció vertical de l'edificació.
- b) Tenir el sostre com a màxim 1 m per sobre de la cota que defineix l'alçada reguladora màxima que defineix el punt 2.3.
- c) L'alçada lliure màxima serà de 3,5 m.
- d) Els usos seran de magatzem i aparcament.

**2.8)** Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser dedicats a aparcament o a vials interiors. Els espais que no siguin dedicats a aquests usos s'hauran d'enjardinar obligatòriament.

**2.9)** L'edificació auxiliar podrà ser del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquestes hauran de complir les distàncies a límits, que són de 6 m. Es permetran edificacions fora de la línia d'edificació quan siguin condicionades per les companyies de subministrament.

	<b>PMU vigent</b>
<b>Edificabilitat</b>	0,6674 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupació</b>	70%
<b>Alçada reguladora màxima</b>	12 m (PB+PP)
<b>Parcel·la mínima</b>	7.000 m <sup>2</sup>
<b>Façana mínima</b>	30 m

<b>Separacions</b>	A límits: 6 m Entre dos edificis: 12 m A vial: 12 m A N-260: 25 m
<b>Aparcaments</b>	1 plaça/100 m <sup>2</sup> de superfície útil de treball

Taula 1. Quadre resum de característiques del PMU 1. Colònia Llaudet. Font: pròpia a partir del PMU, 2017.

### 3.3. REFERÈNCIES DE LA LEGISLACIÓ AMBIENTAL APLICABLE

Les formes de desenvolupament del sòl segueixen les determinacions de protecció ambiental del marc legislatiu vigent en matèria de sostenibilitat urbanística. Tot seguit s'enumeren les referències legals bàsiques que es tenen en compte en el present planejament urbanístic derivat:

#### Legislació referent a urbanisme i territori

Marc legal	Àmbit	Any
Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica	Català	2015
Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost	Català	2012
Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme	Català	2010
Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes	Català	2009
Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística	Català	2007
Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme	Català	2006
Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat	Català	2003
Llei 1/1995, de 16 de març, per la qual s'aprova el Pla territorial general de Catalunya	Català	1995
Llei 3/2019, del 17 de juny, dels espais agraris	Català	2019

#### Legislació referent a la qualitat atmosfèrica, lumínica i acústica

Marc legal	Àmbit	Any
Llei 13/2010, de 5 de juliol, per la qual es modifica la Llei 1/2005, de 9 de març, per la qual es regula el règim del comerç de drets d'emissió de gasos d'efecte d'hivernacle, per perfeccionar i ampliar el règim general de comerç de drets d'emissió i incloure-hi l'aviació.	Estat	2010
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	Català	2009
Llei 20/2009, de 14 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats	Català	2009

Marc legal	Àmbit	Any
Reial decret 189/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior	Estatl	2008
Ley, 34/2007, de 15 d'octubre de 2007, de calidad del aire y protecció de la atmósfera	Estatl	2007
Reial Decret 1513/2005, de 16 de desembre, pel qual es desenvolupa la Ley 37/2003, de 17 de novembre, del Soroll, pel que fa a l'evaluació i la gestió del soroll ambiental	Estatl	2005
Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre de 2007, pel que es desenvolupa la Ley 37/2003, de 17 de novembre, del Soroll, pel que fa a la zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques	Estatl	2003
Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido	Estatl	2003
Llei 16/2002, de 28 de juny de 2002, de protecció contra la contaminació acústica	Català	2002
Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn	Català	2001
Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric	Català	1996
Decret 199/1995, de 16 de maig, d'aprovació dels mapes de vulnerabilitat i capacitat del territori pel que fa a la contaminació atmosfèrica	Català	1995
Resolució de 30 d'octubre de 1995, per la qual s'aprova una ordenança municipal tipus, reguladora del soroll i les vibracions	Català	1995

### Legislació referent a les aigües

Marc legal	Àmbit	Any
Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, pel qual es modifiquen el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, el Reglament de planificació hidrològica, aprovat pel Reial decret 907/2007, de 6 de juliol, i altres reglaments en matèria de gestió de riscos d'inundació, cabals ecològics, reserves hidrològiques i abocaments d'aigües residuals.	Estatl	2016
Reial decreto 903/2010, de 9 de juliol, d'avaluació i gestió de riscos d'inundació	Estatl	2010
Decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes	Català	2009
Directiva 2008/32/CE del Parlament Europeu i del Consell d'11 de març de 2008 que modifica la Directiva 2000/60/CE per la qual s'estableix un marc comunitari d'actuació en l'àmbit de la política d'aigües, pel que fa a les competències d'execució atribuïdes a la Comissió.	Europeu	2008
Reial Decret 9/2008, d'11 de gener, pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril	Estatl	2008
Reial Decret-Llei 4/2007, de 13 d'abril, pel qual es modifica el Text refós de la Llei d'Aigües, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol	Estatl	2007

Marc legal	Àmbit	Any
Directiva 2006/11 relativa a la contaminació causada per determinades substàncies perilloses abocades al medi aquàtic de la Comunitat Europea	Europeu	2006
Decret 187/2005, de 6 de setembre, de modificació del Decret 93/2005, de 17 de maig, d'adopció de mesures excepcionals en relació amb la utilització dels recursos hídrics	Català	2005
Decret 93/2005 de 17 de maig, d'adopció de mesures excepcionals en relació amb la utilització dels recursos hídrics	Català	2005
Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya	Català	2003
Reial Decret 606/2003, de 23 de maig, pel qual es modifica el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, que desenvolupa els Títols preliminars I, IV, I, VI i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost d'Aigües	Estat	2003
Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels Serveis Públics de Sanejament	Català	2003
Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Ley de Aguas	Estat	2001
Directiva 2000/60/CE Marc de l'aigua, per la qual s'estableix un marc comunitari d'actuació en l'àmbit de la política d'aigües	Europeu	2000
Reial Decret 995/200, de 2 de juny, pel qual es fixen objectius de qualitat per a determinades substàncies contaminants i es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril	Estat	2000
Directiva 91/271/CEE de tractament de les aigües residuals urbanes	Europeu	1991
Llei 14/1986, de 25 d'abril, general de sanitat	Català	1986
Llei 5/1981, de 4 de juny, sobre desplegament legislatiu en matèria d'evacuació i tractament d'aigües residuals	Català	1981
Directiva 80/68/CEE relativa a la protecció de les aigües subterrànies contra la contaminació causada per determinades substàncies perilloses	Europeu	1980

### Legislació referent a la contaminació de sòls

Marc legal	Àmbit	Any
Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus, modificada per la Llei 15/2003, de 13 de juny i per l'article 14 de la Llei 9/2008, de 10 de juliol	Català	2008
Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, segons el qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl, els criteris i els estàndards per a la declaració de sòls contaminats.	Estat	2005
Llei bàsica 10/1998, de 21 d'abril, de residus	Català	1998

## Legislació referent a l'energia

Marc legal	Àmbit	Any
Reial Decret 47/2007, de 19 de gener, pel que s'aprova el procediment bàsic per a la Certificació de l'Eficiència Energètica d'Edificis de nova construcció.	Estatat	2007
Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis	Català	2006
Reial Decret 314/2006 pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació	Estatat	2006
Directiva 2002/91/CE de 16-12-2002, relativa a l'eficiència energètica dels edificis	Europeu	2002

## Legislació referent al patrimoni natural i al paisatge

Marc legal	Àmbit	Any
Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic (modifica alguns articles de la Llei 5/2003, del 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana)	Català	2014
Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, per el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras	Estatat	2013
Decret Legislatiu 2/2008, de 15 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de protecció dels animals	Català	2008
Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística	Català	2006
Llei 12/2006, del 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient i de modificació de les lleis 3/1988 i 22/2003, relatives a la protecció dels animals, de la Llei 12/1985, d'espais naturals, de la Llei 9/1995, de l'accés motoritzat al medi natural, i de la Llei 4/2004, relativa al procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental	Català	2006
Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge	Català	2005
Resolució MAH/534/2005, d'1 de març, per la qual es fa públic l'Acord del Govern de 8 de febrer de 2005, pel qual es designen com a zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) alguns dels espais proposats a la Xarxa Natura 2000 com a llocs d'importància comunitària (LIC)	Català	2005
Llei 22/2003, de 4 de juliol, de protecció dels animals	Català	2003
Reial Decret 1997/1995, de 7 de desembre, pel que s'estableixen mesures per contribuir a garantir la biodiversitat a través de la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres	Estatat	1997
Directiva 97/62/CE del Consell, de 27 d'octubre de 1997, pel que s'adapta el progrés científic i tècnic la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la flora i fauna silvestres	Europeu	1997
Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural	Català	1992
LLei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals	Català	1985

## Legislació referent a residus

Marc legal	Àmbit	Any
Decret 69/2009, de 28 d'abril, pel qual s'estableixen els criteris i els procediments d'admissió de residus en els dipòsits controlats	Català	2009
Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus	Català	2009
Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats	Català	2009
Llei 8/2008, de 10 de juliol, de finançament de les infraestructures de gestió dels residus i dels cànon sobre la disposició del rebuig dels residus	Català	2008
Llei 15/2003, de 13 de juny, de modificació de la Llei 6/1993, del 15 de juliol, reguladora dels residus	Català	2003
Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderros i altres residus de la construcció	Català	2001
Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero	Estatal	2001
Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus	Català	1999
Llei 10/1998, de 21 d'abril, de residus	Estatal	1998
Llei 11/97 d'envasos i residus d'envasos	Estatal	1997
Decret 1/1997, de 7 de gener, sobre la disposició del rebuig dels residus en dipòsits controlats	Català	1997
Directiva 91/159/CEE del Consell de 18 de març de 1991, pel que es modifica la Directiva 75/442/CEE relativa als residus	Europeu	1991
Directiva 91/689/CEE del Consell, de 12 de desembre de 1991, relativa als residus perillosos	Europeu	1991

## Legislació referent a l'administració ambiental i al control integrat de la contaminació

Marc legal	Àmbit	Any
Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats	Català	2009
Llei 14/2009, del 22 de juliol, d'aeroports, heliports i altres infraestructures aeroportuàries	Català	2009
Decreto Legislativo 2/2009, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de carreteras	Estatal	2009
Llei 26/2007, de 23 d'octubre de 2007, de Responsabilitat Mediambiental	Estatal	2007
Llei 12/2006, del 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient i de modificació de les lleis 3/1988 i 22/2003, relatives a la protecció dels animals, de la Llei 12/1985, d'espais naturals, de la Llei 9/1995, de l'accés motoritzat al medi natural, i de la Llei 4/2004, relativa al procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental.	Català	2006

Marc legal	Àmbit	Any
Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental al que estableix la Llei 3/1998	Català	2004
Decret 281/2003, de 4 de novembre, de modificació del Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació	Català	2003
Llei 16/2002, d'1 de juliol, de prevenció i control integrat de la contaminació	Estatal	2002
Llei 3/1998, de 23 de febrer de 1998, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental	Català	1998
Decret 202/1994, de 14 de juny, pel qual s'estableixen els criteris per a la determinació de les fiances relatives als programes de restauració d'activitats extractives i Decret legislatiu 14/1994, de 26 de juliol	Català	1994
Decret 114/1988, de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental	Català	1988
Directiva 96/61/CE relativa a la prevenció i el control integrat de la contaminació	Europeu	1996
Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives	Català	1983
Llei 12/1981, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives	Català	1981

**Marc normatiu i planificador en referència a les polítiques de canvi climàtic**

Marc legal	Àmbit	Any
25a Conferència de les Parts (COP25) de la Convenció marc de les Nacions Unides sobre Canvi Climàtic (UNFCCC)	Internacional	2019
Conveni marc de les Nacions Unides sobre el canvi climàtic (Objectiu: l'estabilització de les concentracions de gasos amb efecte hivernacle a l'atmosfera a un nivell que s'eviti interferències antropogèniques perilloses en el sistema climàtic)	Internacional	1992
Segon període de compromís del Protocol de Kyoto	Internacional	2015
Directiva 2003/87/CE per la qual s'estableix un règim per al comerç de drets d'emissió de gasos amb efecte d'hivernacle	Europeu	2003
Paquet legislatiu energia i clima; conté mesures per lluitar contra el canvi climàtic i promoure les energies renovables. Entre elles, estableix els esforços que haurà de fer cada estat membre per reduir les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle en sectors com el transport, agricultura o residus.	Europeu	2009
03/10/2010 Estratègia Europa 2020. Una estratègia per un creixement intel·ligent, sostenible i integrador. Un dels objectius és aconseguir la fita "20/20/20" en matèria de clima i energia	Europeu	2010
COM (2013) 216 Estratègia Europa d'Adaptació al Canvi Climàtic	Europeu	2013
COM (2019) 640 final: The European Green Deal	Europeu	2019



Marc legal	Àmbit	Any
Estratègia espanyola de canvi climàtic i energia neta 2007-2023-2020	Estatal	2007
Llei 1/2005, de 9 de març, per la qual es regula el règim del comerç de drets d'emissió de gasos amb efecte d'hivernacle	Estatal	2005
Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC). Actualment en procés de revisió.	Estatal	2021
Pla Energia i Canvi Climàtic 2012-2020	Català	2012
Estratègia Catalana d'Adaptació al Canvi Climàtic 2013-2020	Català	2013
Tercer Informe sobre el canvi climàtic a Catalunya	Català	2016
Nova Agenda Urbana 2020	Català	2019
Llei 16/2017, d'1 d'agost, de canvi climàtic	Català	2017
Acord de Govern pel qual es declara emergència climàtic (maig 2019)	Català	2019
Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtic i l'impuls de les energies renovables	Català	2019
COM(2020) 562 final Objectius climàtics de la UE pel 2030	Europeu	2020
Ley 7/2021, de 20 de maig, de cambio climático y transición energética.	Estatal	2021
Decret Llei 24/2021, de 26 d'octubre, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades.	Català	2021
Nova Estratègia Catalana d'Adaptació al Canvi Climàtic 2021-2030 (ESCACC30).	Català	2021
27ª Conferència de les Parts (COP27) Egipte. Convenció marc de les Nacions Unides sobre Canvi Climàtic (UNFCCC).	Europeu	2022

Taula 2. Taula amb la corresponent legislació ambiental aplicable. Font pròpia, 2024.

### 3.4. PROPÒSITS AMBIENTALS DEL PLANEJAMENT

Aquest capítol estableix els propòsits socioambientals que la modificació de POUM assumeix com a propis per tal de garantir que el desenvolupament de l'activitat sigui compatible amb la protecció de les condicions i les funcions naturals del medi, a part d'esdevenir una oportunitat de millora de la seva relació amb l'entorn en termes d'inserció paisatgística, connectivitat social, i adaptació als riscos naturals.

La valoració ambiental de la proposta se centra especialment en la viabilitat del desenvolupament de l'activitat respecte dels criteris de protecció del medi.

En definitiva, la proposta i el seu desenvolupament haurà d'entendre el medi com un recurs i no un risc, sense pressionar críticament els recursos naturals ni generar impactes sobre els principals vectors ambientals (aigua, soroll, energia, atmosfera, etc.).

Els propòsits, els objectius, els criteris i les mesures ambientals es defineixen en el marc de **cinc grans propòsits**:

### **1. Model territorial i ocupació del sòl**

Desenvolupament urbanístic compacte, optimitzar l'ocupació del sòl, procurar l'ús i l'ocupació racional de l'espai en relació amb les necessitats reals de l'activitat i els valors dels espais oberts de l'entorn i aplicar criteris de coherència i cohesió territorial.

### **2. Biodiversitat, patrimoni natural de l'entorn i connectivitat ecològica**

Respectar i assumir com a part integral de l'activitat a desenvolupar els valors naturals inherents a l'espai ocupat i el seu entorn. Conservar la biodiversitat preexistent i, en cas de generar nous espais naturals, garantir l'adequació de les espècies amb les de l'entorn (evitant espècies invasores). Evitar ocupar espais lliures amb valors ambientals d'interès. Conservar les funcions connectores dels elements naturals del sector per garantir la permeabilitat ecològica dels espais oberts de l'entorn.

### **3. Paisatge**

Preservar els valors paisatgístics de l'entorn, dins el mosaic agroforestal en contacte amb l'urbà dins la unitat de paisatge de l'Alt Ter, garantir la permeabilitat paisatgística amb els espais oberts adjacents i evitar la banalització del paisatge de l'espai. Millorar la imatge de l'entorn mitjançant estratègies vegetals.

### **4. Riscos ambientals naturals i antròpics**

No agreujar els riscos ambientals de l'entorn i compatibilitzar l'espai d'activitat amb les condicions dels diversos riscos ambientals, si n'hi ha (incendis forestals, inundabilitat, etc.).

### **5. Fre al canvi climàtic i desenvolupament sostenible de l'activitat**

Contribuir en la mitigació del canvi climàtic, adaptar-se als seus efectes, i garantir la protecció del medi en el desenvolupament de l'activitat.

Taula 3. Taula amb els criteris i propòsits ambientals propis de la modificació de POUM. Font pròpia, 2024.

## **4. DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES RELLEVANTS DEL MEDI RECEPTOR. CARACTERITZACIÓ I SENSIBILITAT AMBIENTAL DE L'ÀMBIT**

En aquest apartat, es llisten i es descriuen els vectors socioambientals que es consideren especialment rellevants en l'àmbit de la modificació de POUM, i del seu entorn proper, que configuren la naturalesa actual de l'espai a ordenar essent susceptibles de veure's afectats pel desenvolupament de la proposta urbanística. A partir d'aquesta caracterització del medi receptor de l'àmbit es pot definir la sensibilitat ambiental del sector en funció dels paràmetres avaluats. Aquesta informació és clau per conèixer les possibilitats del desenvolupament urbanístic del sector, però també per ordenar-lo internament en funció de les seves característiques intrínseques i de la seva relació amb allò que l'envolta.

A continuació, es recull una caracterització ambiental a Colònia Llaudet, terme de Sant Joan de les Abadesses, i una valoració de la seva sensibilitat ambiental. L'anàlisi i la diagnosi ambiental es proposa a una escala reduïda però que permet entendre l'encaix de l'àmbit de la MpPOUM amb el seu entorn, identificant els valors, les fragilitats i els riscos d'alteració o fragmentació de la matriu territorial, amb l'objectiu de condicionar una proposta urbanística ambientalment factible i d'avaluar els seus probables impactes ambientals.

La sensibilitat ambiental s'ha mesurat en cinc categories, d'acord amb el que estableix el mètode d'anàlisi que proposen els *Serveis Territorials de Girona del Departament de Territori i Sostenibilitat*:

- **Sensibilitat molt alta:** Són aquelles àrees on s'aprecien condicionants que desaconsellen totalment la seva transformació o directament queden excloses del procés urbanitzador per determinacions legals o de risc.
- **Sensibilitat alta:** Coincideixen amb àrees que per les seves condicions o posició relativa respecte d'altres elements haurien de quedar preferentment excloses del procés de transformació o, en cas que això no fos possible, prendre mesures preventives, correctores o compensatòries significatives.
- **Sensibilitat moderada:** S'hi donen condicions específiques que, sense impedir estrictament la seva transformació, fan recomanable l'adopció de determinades mesures preventives o correctores.
- **Sensibilitat baixa:** No s'aprecien elements especialment significatius que poguessin fer no recomanable la seva transformació urbanística. Es tracta de les àrees on s'haurien de situar preferentment els elements de més impacte. Es correspon amb els sòls residuals no inclosos en cap de les categories de sensibilitat anteriors.
- **Sensibilitat molt baixa o pràcticament nul·la:** no s'afecta el medi.

A continuació, s'amplia la informació sobre els elements de valoració de la sensibilitat ambiental per a cadascun dels medis existents i, al final, es mostren els resultats cartogràfics de cada nivell de sensibilitat (molt alta, alta, moderada, baixa i molt baixa).

## 4.1. ANÀLISI DEL MEDI FÍSIC

### Geologia i pendents

---

Sant Joan de les Abadesses està al límit oriental de la part central del Ripollès, al fons de la vall del Ter, entre les confluències del Torrent de Ribamala i el Rec de Quatrecases. Pel que fa a la zona de la MpPOUM, se situa en una àrea limítrofa entre el Prepirineu i els Pirineus Orientals, concretament entre la Serra Cavallera i la Serra de Puig d'Estela. En major representació, es troben els **dipòsits sedimentaris del Quaternari**, formats per blocs, còdols, graves amb matriu sorrenca a la base, sorres, llims argilosos al sostre i argiles (QPt2, QPv2 i QPHc) i **els dipòsits paleògens** amb alternança de margues grises, gresos i conglomerats (ELtc).

Per tant, l'àmbit d'estudi ocupa majoritàriament la terrassa fluvial del riu Ter (t2). La seva composició litològica al riu Ter és predominantment de roques ígnies i gneissos. L'alçada dels dipòsits respecte del llit fluvial del Ter és molt variable i pot arribar fins als vint metres a Sant Joan de les Abadesses.

Pel que fa a la geomorfologia del terreny, l'àmbit de la modificació de POUM se situa en una zona predominantment planera amb un pendent molt suau, que no supera el 5%, corresponent al relleu provocat per la terrassa fluvial del riu Ter. Els pendents més acusats es troben a la banda sud de l'àmbit, a la plataforma on es troba Artesania Pirineu SL i a l'oest d'aquesta, on es troba un talús vegetat travessant l'àmbit.

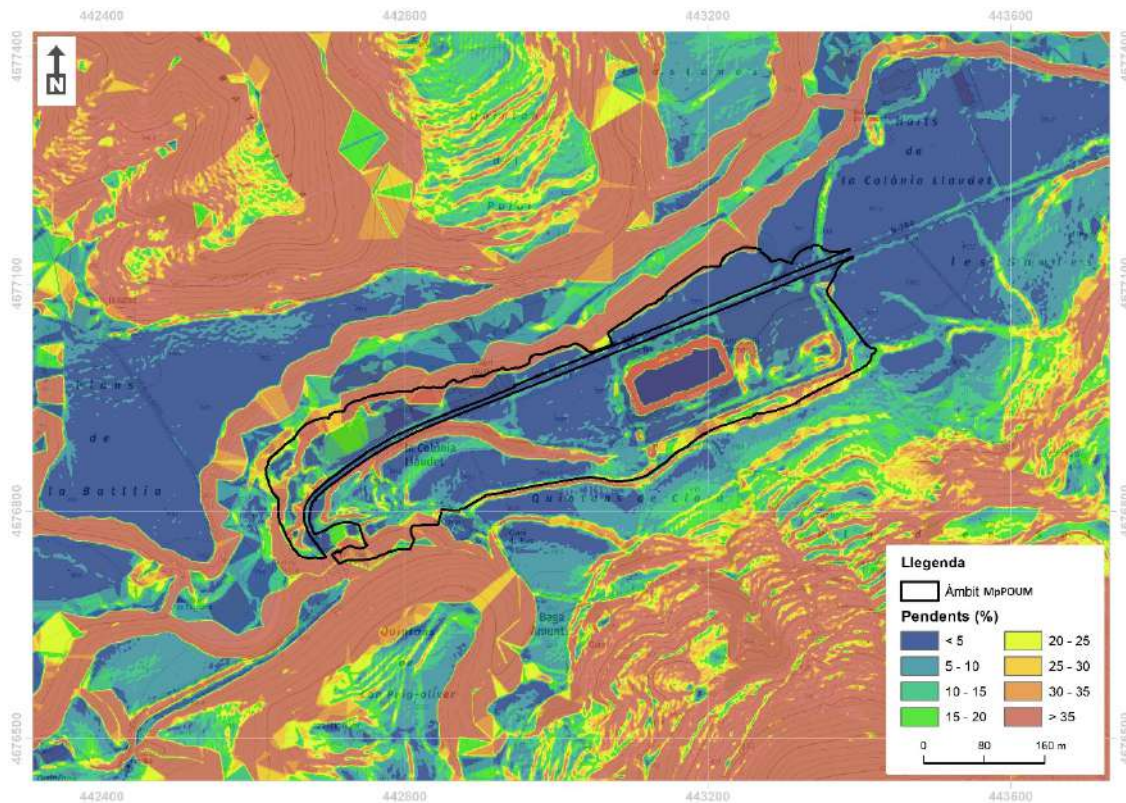


Figura 7. Pendents de l'àmbit de modificació. Font pròpia, 2024.

La cota més alta de l'àmbit es troba a la banda nord del Corcoi, a +809,3 msnm. Pel que fa a la cota més baixa, aquesta es troba al nord-oest del sector, a +781,8 msnm. Per tant, entre el punt més alt i el més baix de l'àmbit hi ha uns vint-i-set metres de desnivell. Malgrat aquest desnivell esmentat, la franja del talús central és l'únic espai de l'àmbit amb pendent superior al 20% que n'hagués de condicionar l'ordenació.

#### *Sensibilitat ambiental del medi*

El criteri de valoració de la sensibilitat ambiental dels pendents del terreny és la identificació dels terrenys amb pendents superiors al 20%, els quals queden exclosos del procés urbanitzador.

Per tant, la valoració de la sensibilitat ambiental és:

Pendents fins al 5% = sensibilitat ambiental **molt baixa**

Pendents entre el 5 i el 10% = sensibilitat ambiental **baixa**

Pendents entre el 10 i el 15% = sensibilitat ambiental **moderada**



Pendents entre el 15 i el 20% = sensibilitat ambiental **alta**

Pendents majors del 20% = sensibilitat ambiental **molt alta**

## Hidrologia superficial

Tal com s'ha esmentat, el municipi se situa profundament encaixat en un sistema de terrasses del fons de la vall del riu Ter, entre les confluències del Torrent de Ribamala i el Rec de Quatre cases, amb un recorregut marcadament d'est a oest.

Pel que fa a l'àmbit d'estudi, es troba travessat per la banda central per un petit torrent innominat i, puntualment per la banda sud-oest, pel Torrent de Clarà. Aquests petits torrents presenten una estacionalitat i un estiatge acusat, el que es tradueix en una inexistència de flux la majoria dels mesos de l'any i en la torrencialitat dels episodis plujosos.

Cal esmentar que la modificació de POUM no preveuen l'afectació de cap d'aquests dos cursos hídrics, ja que quedaran en qualificació d'espais lliures com en l'actualitat. Tal com es pot observar a l'apartat 2.2. de característiques de la modificació de POUM, els canvis només afecten a la banda oest del torrent innominat central i el nord del torrent de Clarà.

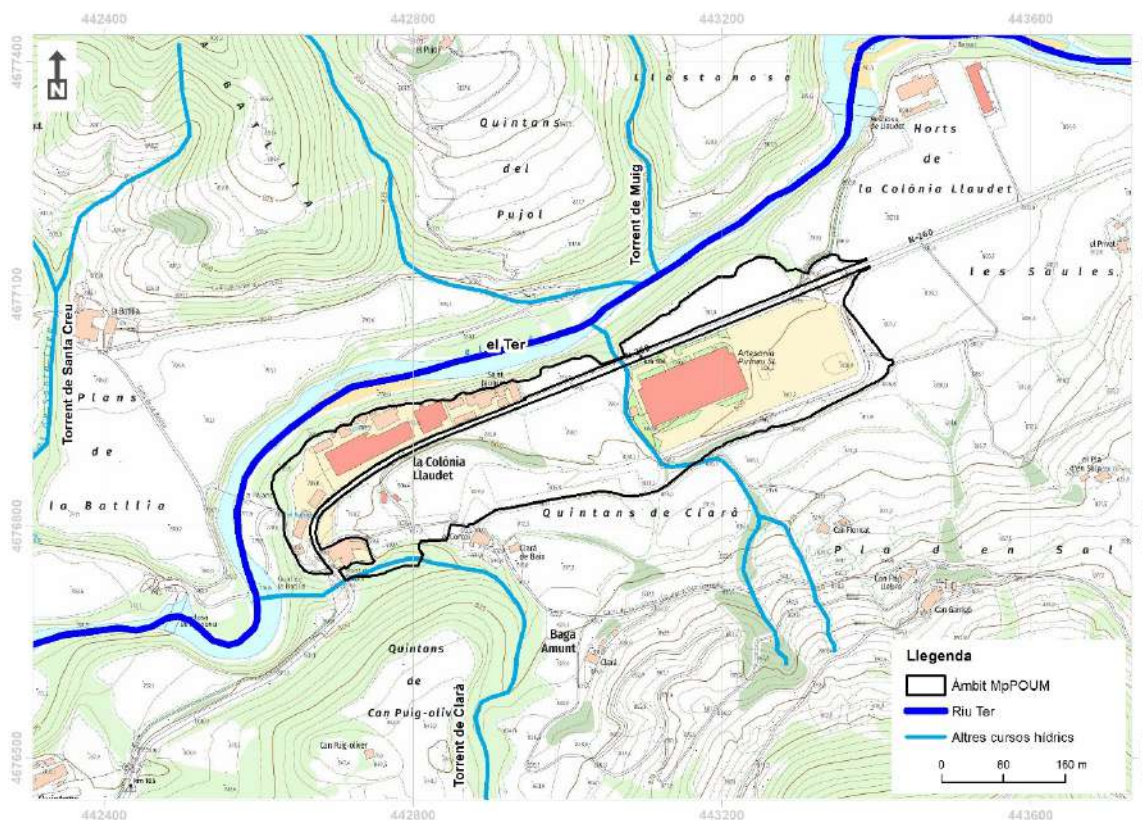


Figura 8. Xarxa hidrogràfica de l'àmbit de la modificació. Font pròpia a partir de dades de l'ACA, 2024.

### *Sensibilitat ambiental del medi*

El  **criteri de valoració**  de la sensibilitat ambiental de la xarxa hídrica és la presència o absència de xarxa hidrològica amb valor de preexistència del medi natural, que esdevé un sistema natural amb capacitat estructuradora i té funcions hidràuliques i ambientals.

Per tant, la valoració de la sensibilitat ambiental és:

Absència de xarxa hídrica = sensibilitat ambiental **baixa**

Presència de xarxa hídrica secundària (torrents, recs, rieres, canals, etc.) = sensibilitat ambiental **moderada**

Presència de xarxa hídrica principal (rius) = sensibilitat ambiental **alta**

### **Hidrogeologia**

---

El terme municipal de Sant Joan de les Abadesses es reparteix en dos grans dominis hidrogeològics: el sistema "Aqüífer a les margues, gresos i calcàries mesozoiques i paleògenes del Cadí – Alt Ter" i el sistema "Aqüífer al·luvial del Ter i Freser". Aquests sistemes hidrogeològics formen part de la Conca alta de Freser i Ter (massa d'aigua subterrània "MAS01").

L'àmbit de la modificació del POUM de Sant Joan de les Abadesses al sector Colònia Llaudet s'assenta sobre un petit encaix que pertany a l'aqüífer al·luvial del Ter i Freser. Aquest té un comportament hidrogeològic lliure amb porositat intergranular. A més, correspon a formacions de dipòsits de fons de la vall, al·luvials, deltaics i planes costaneres. L'àrea total de la unitat hidrogeològica és de 21,17 km<sup>2</sup> amb un 100% de la superfície aflorant.

Pel nord i pel sud limita amb l'altre sistema aqüífer representatiu del municipi, sistema aqüífer a les margues, gresos i calcàries mesozoiques i paleògenes del Cadí – Alt Ter. Aquest és predominantment lliure, amb porositat per karstificació, i correspon amb formacions calcàries indiferenciades i dolomies massives. La unitat hidrogeològica d'aquest sistema presenta una superfície de 277,8 km<sup>2</sup>, amb una superfície aflorant del 92%.

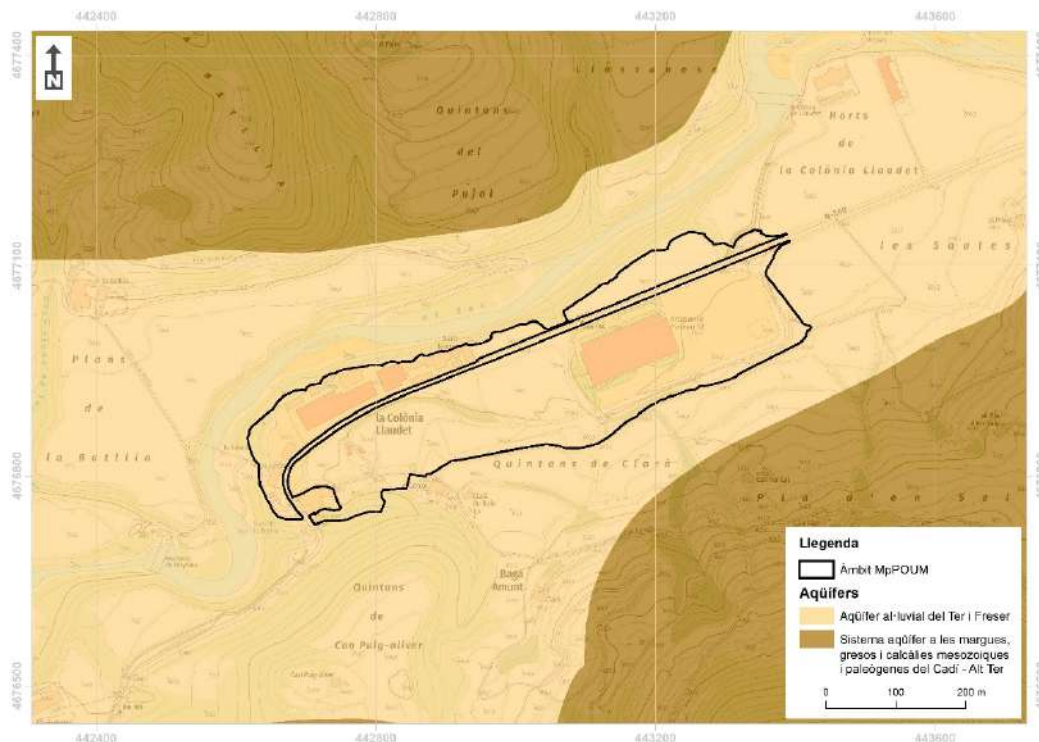


Figura 9. Mapa dels aqüífers de Sant Joan de les Abadesses. Font pròpia, 2024.

## Contaminació acústica

El municipi de Sant Joan de les Abadesses disposa de mapa de capacitat acústica, mitjançant el qual s'estableix la zonificació acústica del territori i els valors límit d'immissió d'acord amb les zones de sensibilitat i que es fixen com a objectius de qualitat acústica. Aquests espais condicionen el creixement urbà i la zonificació d'usos, amb l'objectiu d'evitar, prevenir i reduir, l'existent o possible contaminació acústica sobre la població i el territori.

Les principals fonts que, en aquest cas, poden causar molèsties de soroll poden agrupar-se en 2 grans blocs: el trànsit i les activitats. Els principals focus d'emissió poden considerar-se de caràcter lineal i estan constituïts per les vies de comunicació on hi pot haver una major intensitat de circulació.

El mapa de capacitat acústica distingeix tres tipus de zones en funció de la seva sensibilitat a nivells elevats de soroll (zones de sensibilitat alta, moderada i baixa). L'àmbit de la modificació de POUM inclou **zones de sensibilitat acústica baixa (C2) i moderada (B1)** i limita amb zones de sensibilitat acústica baixa (C3).

Amb els usos que es preveuen, els espais afectats per les modificacions tindran una capacitat assimilable a la de l'activitat industrial d'Artesania Pirineu SL (sensibilitat acústica baixa C2).



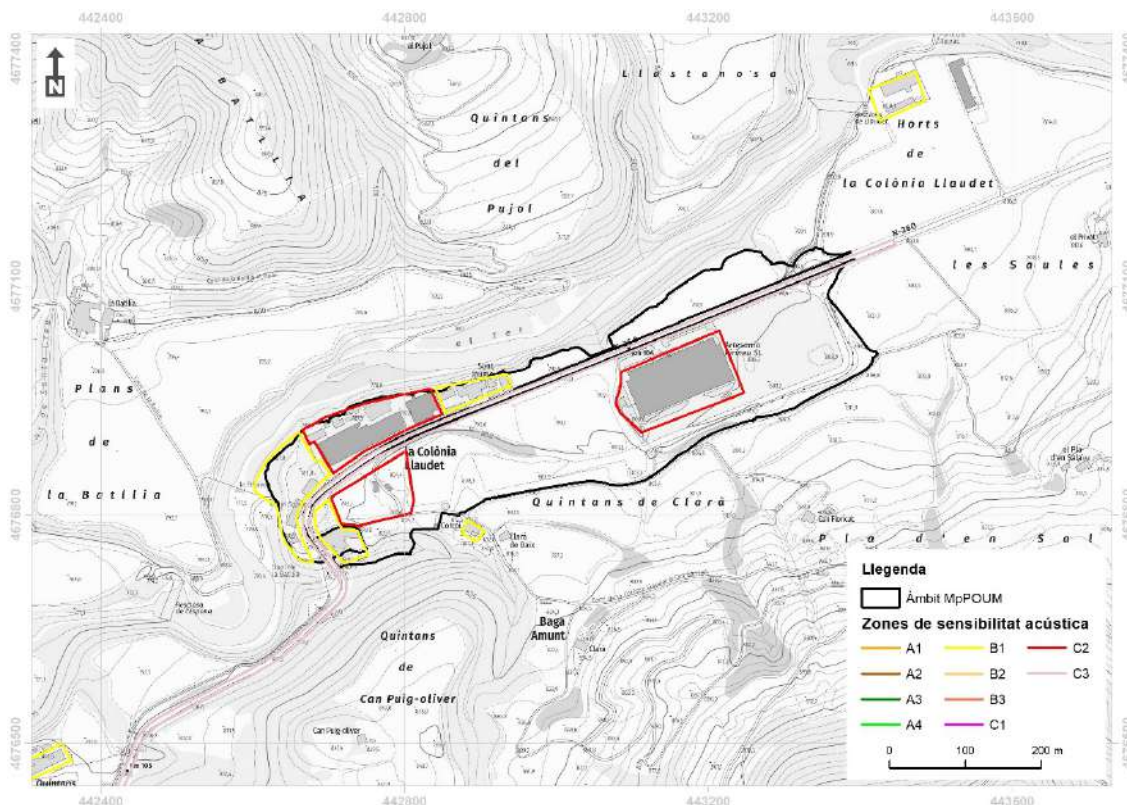


Figura 10. Mapa de capacitat acústica de Colònia Llaudet. Font pròpia, 2024.

### Sensibilitat ambiental del medi

El  **criteri de valoració**  de la sensibilitat ambiental de la contaminació acústica és la delimitació de diferents zones de sensibilitat acústica del territori d'acord amb la seva capacitat acústica, i d'aquí se n'estableix el grau de protecció contra el soroll.

Per tant, la valoració de la sensibilitat ambiental és:

Zones de sensibilitat acústica baixa = sensibilitat ambiental **baixa**

Zones de sensibilitat acústica moderada = sensibilitat ambiental **moderada**

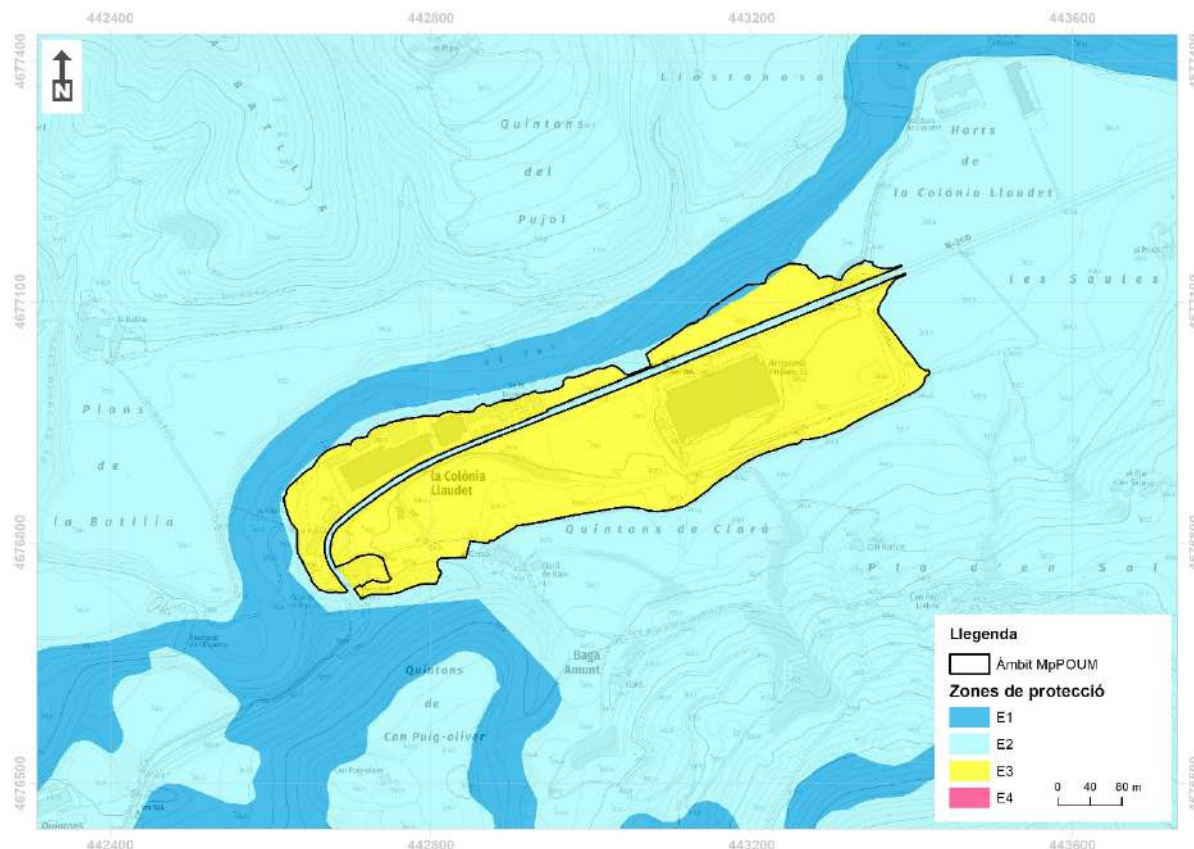
Zones de sensibilitat acústica alta = sensibilitat ambiental **alta**

### Contaminació lluminosa

El municipi compta amb la delimitació establerta pel Departament de Territori i Sostenibilitat, de les zones en funció de la seva protecció envers la contaminació lumínica d'acord amb els criteris de la *Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn*.



L'àmbit d'estudi, atesa la seva classificació, es considera **zona de protecció moderada (E3)** envers la contaminació lluminosa. Per aquest motiu, les característiques i el funcionament de les noves instal·lacions i aparells d'il·luminació exterior, hauran de seguir les indicacions marcades al *Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001*.



### Sensibilitat ambiental del medi

El criteri de valoració de la sensibilitat ambiental de la contaminació lumínica és la delimitació de diferents zones del territori d'acord amb la seva vulnerabilitat envers la contaminació lluminosa i, per tant, segons el grau de necessitat de protecció.

La sensibilitat es tradueix de la següent forma:

Zona de protecció moderada = sensibilitat ambiental **moderada**

Zona de protecció alta = sensibilitat ambiental **alta**

Zona de protecció màxima = sensibilitat ambiental **molt alta**

## 4.2. ANÀLISI DEL MEDI BIÒTIC

### Espais naturals protegits i espècies protegides (PEIN, XN2000, AIFF)

El municipi de Sant Joan de les Abadesses queda comprès entre els espais protegits del PEIN i Xarxa Natura 2000 de "Serra Cavallera", el PEIN de "l'Alta Garrotxa", la XN2000 de "l'Alta Garrotxa – Massís de les Salines", el PEIN "Serres de Milany-Santa Magdalena i Puigsacalm-Bellmunt" i la XN2000 del "Sistema transversal Català". Tot i això, només inclou espais PEIN i XN2000 de les "Riberes de l'Alt Ter", travessant el municipi longitudinalment.

Tal com es pot veure en la figura següent, l'àmbit de la modificació de POUM **pràcticament no inclou cap espai PEIN, XN2000 ni cap AIFF** (Àrees d'Interès Florístic i Faunístic). Únicament inclou aproximadament 899 m<sup>2</sup> d'espais protegits a la banda nord-est del sector (possiblement degut a l'escala de realització de la capa, que no s'acaba d'ajustar del tot amb l'espai natural).

Cal esmentar que la modificació de POUM **no preveu l'afectació de cap d'aquests espais naturals** d'interès i protegits, ja que el nord-est del sector quedarà en qualificació d'espais lliures com en l'actualitat. Tal com es pot observar a l'apartat 2.2. de característiques de la modificació de POUM, els canvis només afecten la banda sud-oest del sector.

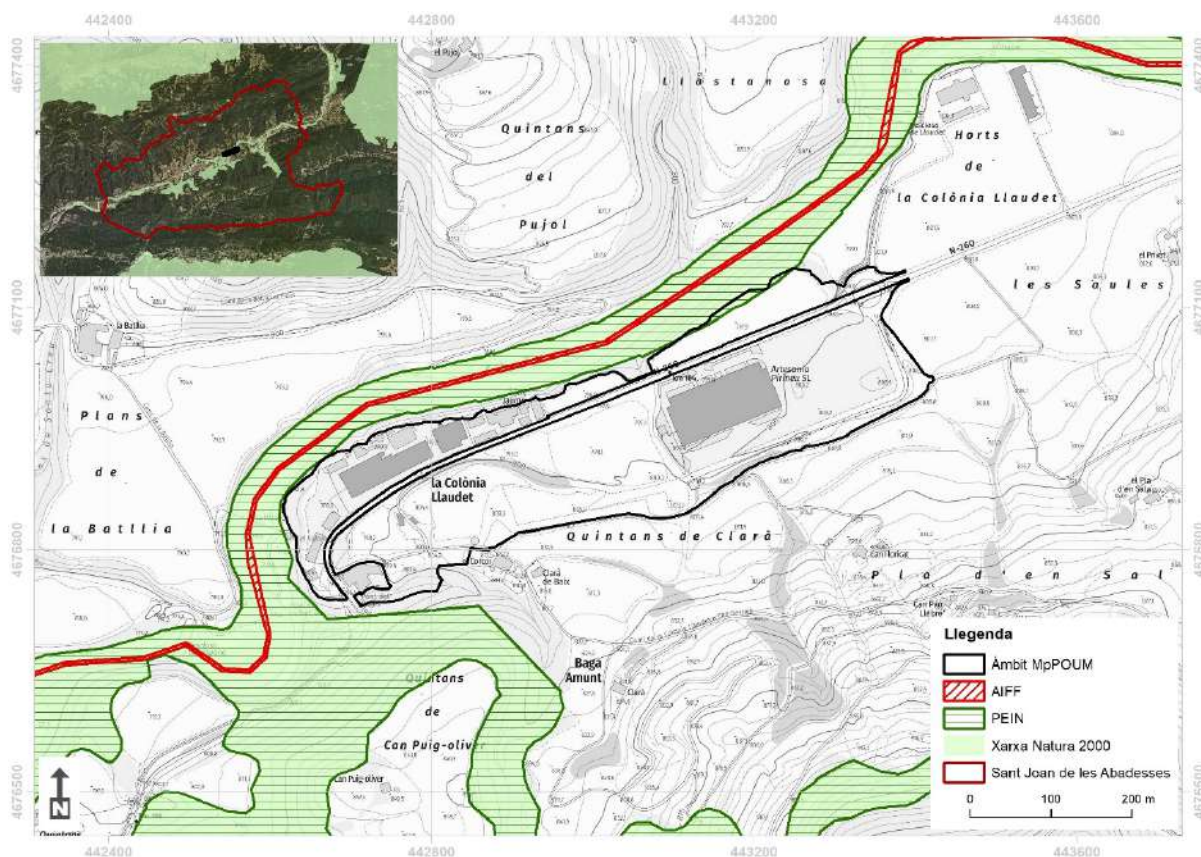


Figura 12. Espais naturals protegits a l'entorn de l'àmbit. Font pròpia a partir del Dep. Territori i Sostenibilitat, 2024.

## Hàbitats d'interès comunitari (HIC)

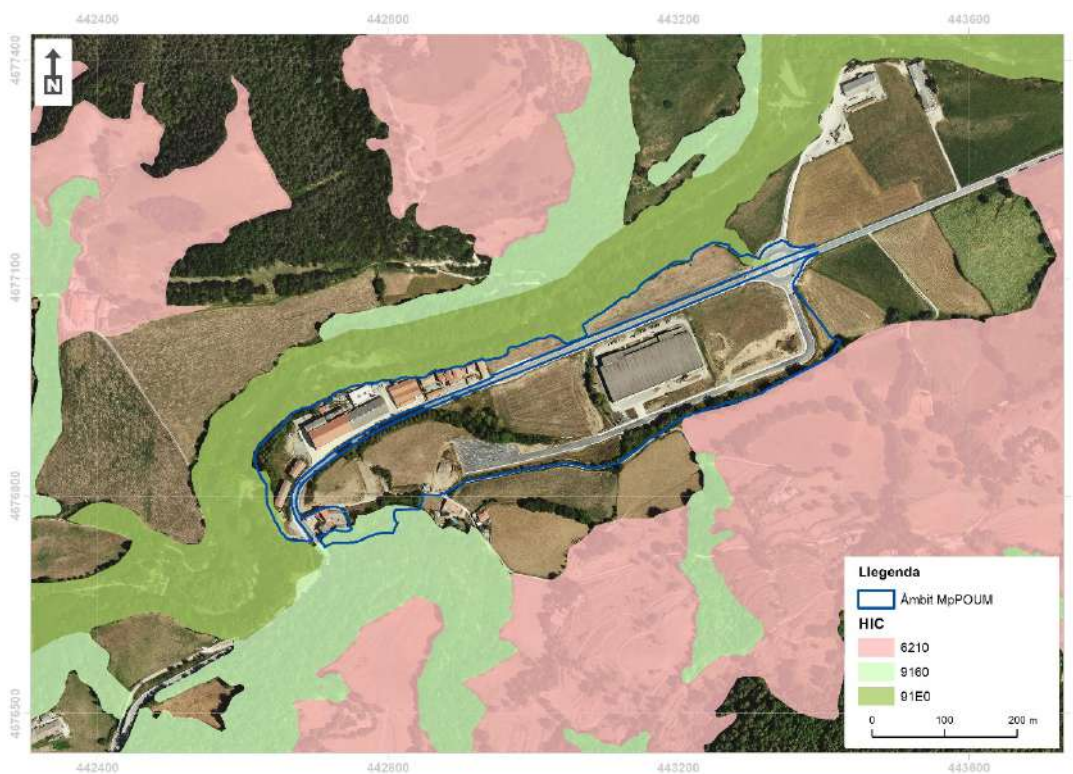
Pel que fa als hàbitats d'interès comunitari (HIC), el municipi de Sant Joan de les Abadesses n'inclou 9 de diferents:

- 3240** Rius de tipus alpí amb bosquines de muntanya
- 5110** Boixedes xerotemòfiles permanents, dels vessants rocosos
- 6210** Prats i fàcies emmatades- mediterrànies, seminaturals, sobre substrat calcari (Festuco-Brometea)
- 6510** Prats de dall de terra baixa i de la muntanya mitjana (Arrhenatherion)
- 9120** Fagedes acidòfiles
- 9130** Fagedes neutròfiles
- 9160** Rouredes de roure pèrol i boscos mixtos del *Carpinion betuli*
- 91E0\*** Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion)
- 9340** Alzinars i carrascars

**Figura 13.** Hàbitats d'Interès Comunitari al municipi. Font pròpia, 2024.

En referència a l'àmbit d'estudi, tal com mostra la figura següent, **no inclou pràcticament cap hàbitat d'interès comunitari**. Únicament, presenta peces puntuals dels hàbitats **91E0\*** Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion) de rang prioritari i **9160** Rouredes de roure pèrol i boscos mixtos del *Carpinion betuli*.

Cal esmentar que la modificació de POUM **no preveu l'afectació de cap d'aquests espais d'interès**, ja que quedaran en qualificació d'espais lliures com en l'actualitat. Tal com es pot observar a l'apartat 2.2. de característiques de la modificació de POUM, els canvis només afecten a la banda sud-oest del sector, sense arribar a tocar l'hàbitat 9160.



**Figura 14.** Mapa dels hàbitats d'interès comunitari a l'entorn de l'àmbit. Font pròpia a partir del Dep. Territori i Sostenibilitat, 2024.



### 4.3. ANÀLISI DEL MEDI ANTRÒPIC

#### Paisatge i conques visuals

Tal com es descriu a l'apartat 3.1 de determinacions ambientals procedents d'instruments de planificació territorial i estratègica de rang superior, l'àmbit objecte d'estudi es troba inclòs dins de la **unitat de paisatge de l'Alt Ter**, que s'estén entre la meitat sud de la comarca del Ripollès i l'extrem nord-oest d'Osona. Es correspon amb un continu muntanyós format per la Serra de Montgrony, Sant Antoni, Serra Cavallera i Capsacosta. Les conques del riu Llobregat i Fluvià n'estableixen els límits occidentals i orientals respectivament.

Amb l'objectiu de saber quina visibilitat presenta l'àmbit d'estudi, s'ha efectuat una anàlisi de la conca visual. A la figura següent, s'aprecia com la conca visual de l'indret en la seva situació actual -previ desenvolupament de les modificacions- és visible per aquells llocs de topografia elevada, corresponents a les zones forestals del seu voltant. Aquesta conca visual situada a les zones muntanyoses és causada per la pròpia topografia que propicia que el sector sigui visible a major distàncies, tot i que de forma parcial i mai contínua. Cal esmentar que la visibilitat que es presenta des d'aquestes muntanyes és des de la capçada dels arbres. Tenint en compte aquest factor, la percepció real des del sòl a través de l'ull humà, es redueix notablement degut a la presència de la massa forestal com a barrera visual.

Finalment, cal esmentar que també s'ha redactat un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP), que acompanya la MpPOUM, que valora i avalua les incidències que poden generar aquests canvis en el planejament sobre el paisatge. Aquest estudi conclou (1) que la proposta té un impacte residual baix, ja que és un àmbit encaixat en una vall i envoltat d'espais naturals forestats que minimitzen les possibles afectacions sobre el paisatge, (2) que no s'hi situen punts d'observació del paisatge i (3) que l'àmbit no esdevé una àrea d'alta freqüentació.

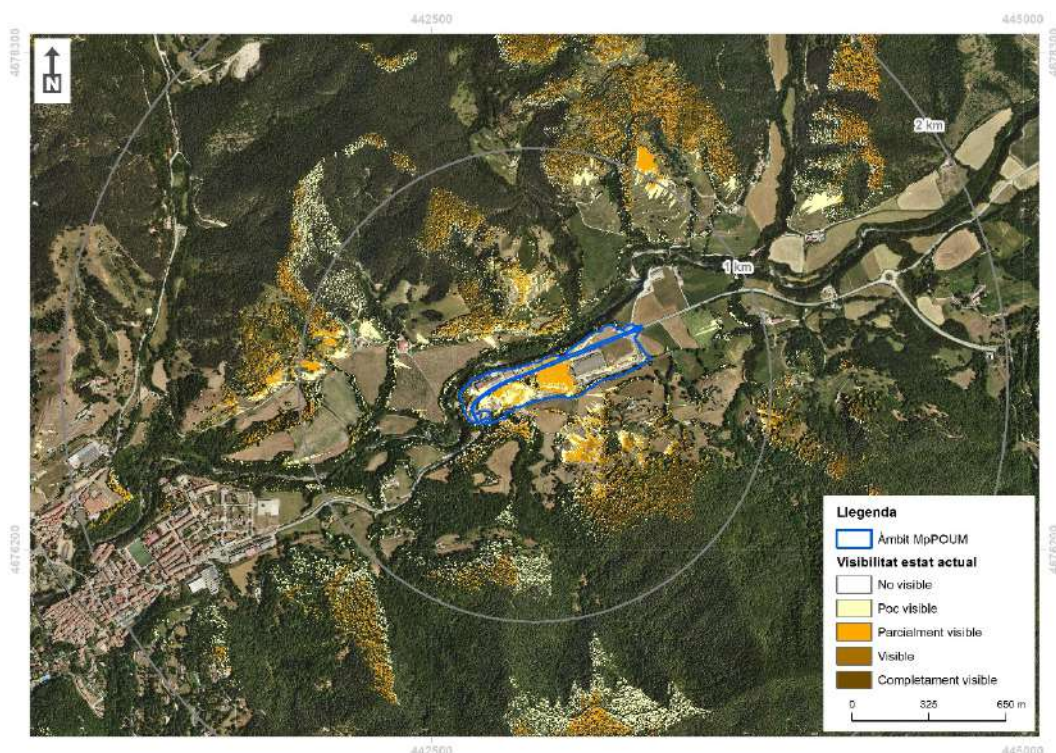


Figura 15. Exposició visual de l'àmbit actual objecte de modificació. Font pròpia, 2024.

### *Sensibilitat ambiental del medi*

El **criteri de valoració** de la sensibilitat ambiental de la conca visual és el grau de visibilitat de l'espai. La sensibilitat es tradueix de la següent forma:

No visible = sensibilitat ambiental **molt baixa**

Poc visible = sensibilitat ambiental **baixa**

Parcialment visible = sensibilitat ambiental **moderada**

Visible = sensibilitat ambiental **alta**

Totalment Visible = sensibilitat ambiental **molt alta**

## **4.4. ANÀLISI DELS RISCOS AMBIENTALS**

### **Inundabilitat**

---

Tal com s'ha esmentat anteriorment, i com es pot veure a la figura següent, per l'entorn de l'àmbit objecte d'estudi passa el riu Ter. L'àmbit de la MpPOUM queda **pràcticament exclòs dels espais inundables** per avingudes del riu Ter, d'acord amb els resultats de les modelitzacions hidràuliques realitzades per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), a 10/100/500 anys de període de retorn. Concretament, el sector Colònia Llaudet només es troba afectat puntualment a la banda nord-oest, en uns períodes de retorn de 100 i 500 anys. Pel que fa als calats d'inundació, les úniques zones afectades del sector assoleixen calats d'entre 0 i 3,5 m. A la figura inferior es pot observar la distribució dels calats.

Pel que fa als petits torrents de l'àmbit, l'ACA no disposa de cartografia específica d'inundabilitat, tot i que d'acord amb les dades del Visor de l'ACA no es troben en zones potencialment inundables d'acord amb la seva geomorfologia.

Cal esmentar que la modificació de POUM **no preveu l'alteració de cap d'aquests espais afectats per les avingudes del riu Ter**. Tal com es pot veure a l'apartat 2.2. de característiques de la modificació de POUM, els canvis només afecten la banda sud-oest del sector.

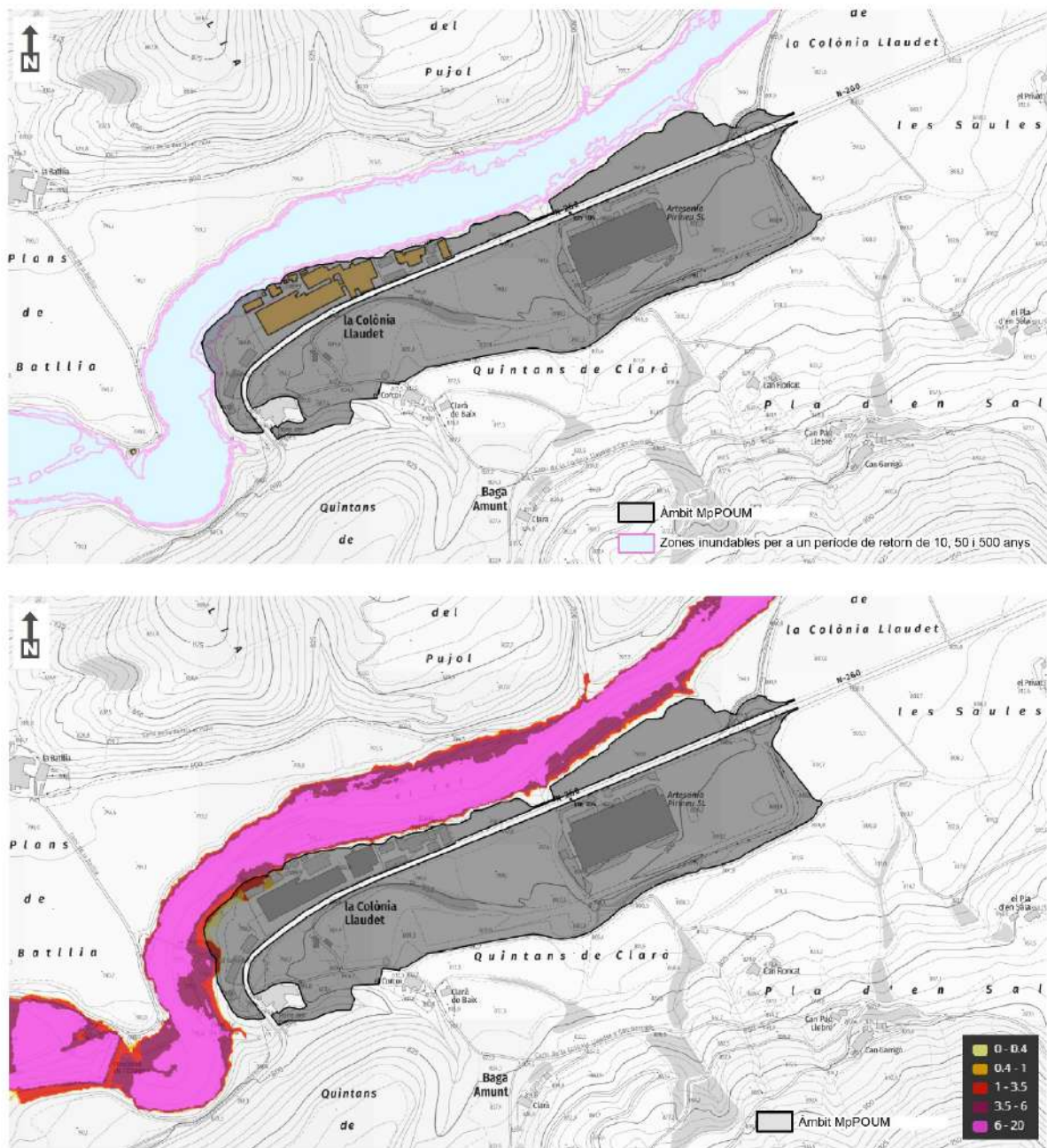


Figura 16. Risc d'inundació i calats (500 anys) a Colònia Llaudet. Font pròpia a partir de dades de l'ACA, 2024.

### Sensibilitat ambiental del medi

El criteri de valoració de la sensibilitat ambiental del risc d'inundació va en relació amb els períodes de retorn i a les àrees potencialment inundables. La valoració de la sensibilitat ambiental es tradueix de la següent forma:

Absència de risc d'inundació = sensibilitat ambiental molt **baixa**

Presència del risc d'inundació = sensibilitat ambiental moderada **alta**



## Incendis forestals

Sant Joan de les Abadesses està declarat com a municipi d'alt risc d'incendi, segons el Decret 64/1995 de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. El pla INFOCAT determina l'obligatorietat de redactar el Pla d'Actuació Municipal (PAM) per incendis forestals. A més, cal esmentar que el municipi, el 2023, va impulsar un pla proactiu: el Projecte Executiu d'Obertura i Manteniment de les Franges Perimetrals de Prevenció d'Incendis, finançat per la Diputació de Girona.

L'àmbit de la modificació del POUM a Colònia Laudet, però, se situa en una zona amb un **perill baix d'incendi forestal**.

La figura següent zonifica la inflamabilitat -a partir de la 3a edició (2015) del Mapa de models d'inflamabilitat de Catalunya- al sector i el seu entorn, tenint en compte els factors que determinen el seu gran d'inflamabilitat com són el tipus de vegetació, poder calorífic superior, relació superfície/volum, contingut en resines, el relleu i les condicions climàtiques. El sector presenta una zonificació de **molt baixa inflamabilitat** i inclou, puntualment, a la banda nord espais amb un grau d'inflamabilitat moderat, baix i molt baix, coincidint amb els espais vegetats per la ribera del riu Ter.

Tot i la baixa inflamabilitat que es dona en l'àmbit d'estudi en si, cal tenir en compte el risc d'incendi més elevat que presenten els seus entorns propers per no afectar negativament aquests espais.

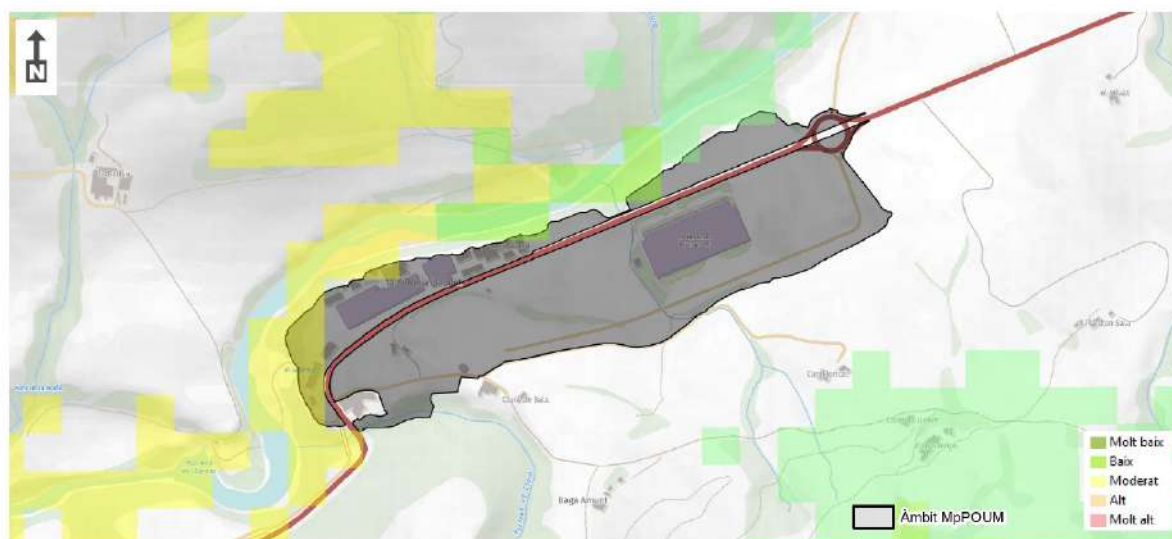


Figura 17. Mapa del grau d'inflamabilitat de l'entorn de l'àmbit. Font: Departament de Territori i Sostenibilitat, 2024.

### *Sensibilitat ambiental del medi*

El criteri de valoració de la sensibilitat ambiental de l'índex d'inflamabilitat, i per tant risc d'incendi forestal, la inflamabilitat dels hàbitats presents a la zona tenint en compte els factors que determinen el seu grau d'inflamabilitat, com són els tipus de vegetació, poder calorífic, relació superfície/volum, contingut en resines, el relleu i les condicions climàtiques.



Per tant, la valoració de la sensibilitat ambiental és:

Índex d'inflamabilitat molt baixa = sensibilitat ambiental **molt baixa**

Índex d'inflamabilitat baixa = sensibilitat ambiental **baixa**

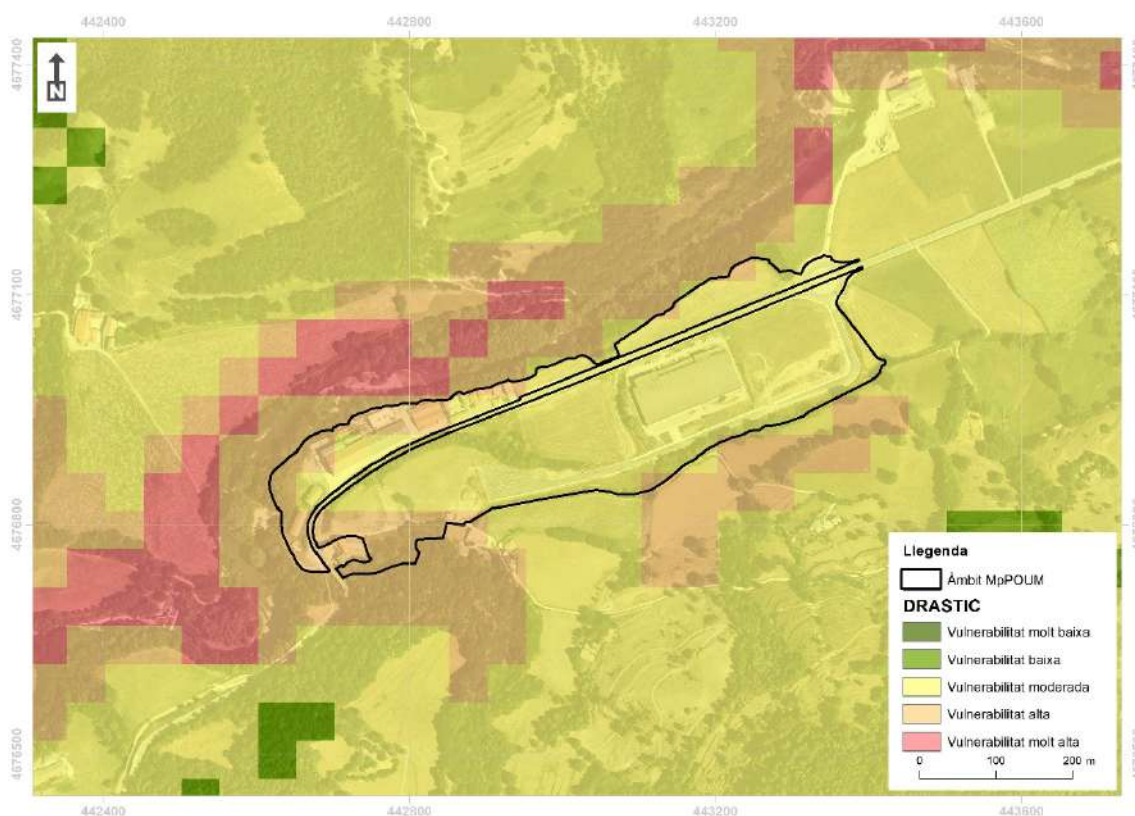
Índex d'inflamabilitat moderada = sensibilitat ambiental **moderada**

### Contaminació de sòls i aigües subterrànies

L'àmbit de la modificació del POUM de Sant Joan de les Abadesses al sector Colònia Llaudet s'assenta sobre un petit encaix que pertany a l'aqüífer al·luvial del Ter i Freser. Aquest té un comportament hidrogeològic lliure amb porositat intergranular. A més, correspon a formacions de dipòsits de fons de la vall, al·luvials, deltaics i planes costaneres. L'àrea total de la unitat hidrogeològica és de 21,17 km<sup>2</sup> amb un 100% de la superfície aflorant.

Pel que fa a les **zones vulnerables per contaminació per nitrats**, el municipi de Sant Joan de les Abadesses **no resta inclòs dins l'ORDRE TES/80/2021**, de 9 d'abril, per la qual es revisen les zones vulnerables en relació amb la contaminació per nitrats procedents de fonts agràries i s'apliquen les mesures del programa d'actuació a les zones vulnerables.

Tal com mostra la figura inferior, la vulnerabilitat intrínseca dels aquífers, d'acord amb el mètode DRASTIC, presenta en l'aqüífer present una **vulnerabilitat a la contaminació entre moderada i alta** en l'àmbit d'estudi.



**Figura 18.** Mapa de vulnerabilitat dels aquífers de Colònia Llaudet a partir de l'anàlisi DRASTIC. Font pròpia, 2024.

### *Sensibilitat ambiental del medi*

El criteri de valoració de la sensibilitat ambiental hidrogeològica, de les aigües subterrànies, és la valoració de la vulnerabilitat d'aquestes en veure's afectada davant de qualsevol procés potencialment contaminant. S'obté un gradient de la vulnerabilitat d'acord amb la geologia del terreny, i els paràmetres de profunditat del nivell piezomètric, de recàrrega, i del tipus d'aqüífer, sòl, pendent, topografia, naturalesa de la zona saturada, i de la conductivitat hidràulica. L'aqüífer al·luvial del Ter i Freser presenta una vulnerabilitat moderada i alta a la contaminació, en l'àmbit d'estudi, segons el mapa del mètode DRASTIC de vulnerabilitat dels aqüífers del Geoíndex de Vulnerabilitat intrínseca a la contaminació dels aqüífers (2020).

Per tant, la valoració de la sensibilitat ambiental és:

Vulnerabilitat molt baixa = sensibilitat ambiental **molt baixa**

Vulnerabilitat baixa = sensibilitat ambiental **baixa**

Vulnerabilitat moderada = sensibilitat ambiental **moderada**

Vulnerabilitat alta = sensibilitat ambiental **alta**

Vulnerabilitat molt alta = sensibilitat **molt alta**

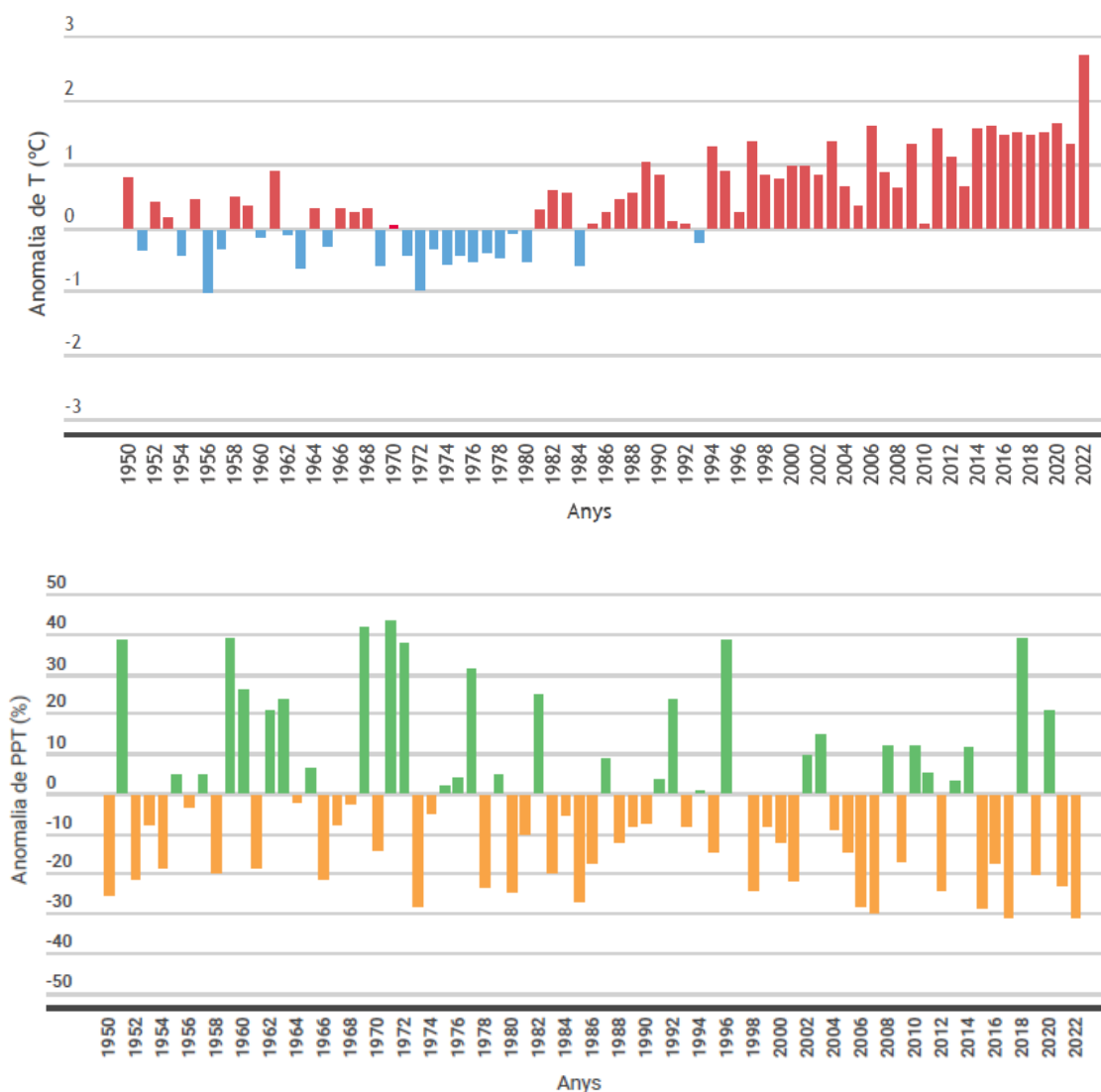
### **Canvi climàtic**

---

Les dades del Servei Meteorològic de Catalunya ofereixen una detallada caracterització de les tendències climàtiques observades les darreres dècades a Catalunya, tant a nivell d'estacions com a nivell més global, anualment o per estacions de l'any.

Les figures següents sintetitzen les següents tendències:

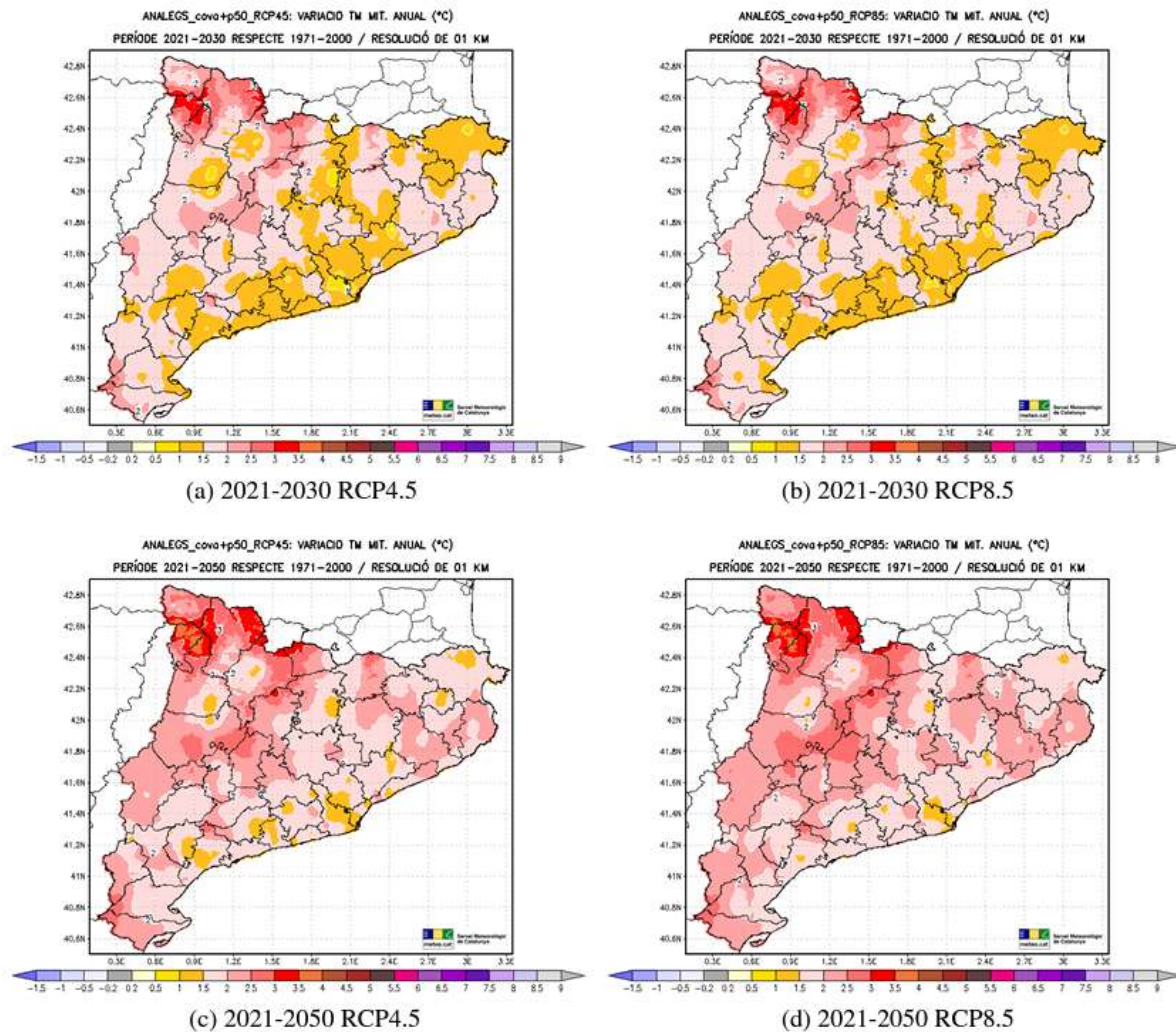
- La temperatura a Catalunya és actualment 1,8 °C més elevada que a mitjan segle XX, a un ritme de creixement de +0,25 °C/decenni. La temperatura màxima s'incrementa a un ritme molt superior a com ho fa la temperatura mínima: +0,30 °C/decenni vs. +0,19 °C/decenni (1950-2022). L'estiu és el període de l'any que més està experimentant l'increment tèrmic, amb una tendència, des del 1950, de +0,36 °C/decenni. No s'aprecia un patró espacial concret, i l'increment de la temperatura és força uniforme arreu del país.
- La precipitació anual a Catalunya, en valors mitjans, actualment ha disminuït gairebé 90 mm respecte de la de mitjana del segle XX (ritme de decreixement de -1,9%/decenni). La precipitació d'estiu és l'única que presenta una tendència clara i robusta a tot el país, disminuint a un ritme de -4,9 % per decenni en els darrers setanta-tres anys. Les 72 sèries analitzades presenten una tendència negativa en la precipitació anual (període 1950-2022), però només s'obtenen valors estadísticament significatius a deu d'elles. Per tant, no hi ha encara una tendència robusta en el comportament de la precipitació anual a Catalunya.



**Figura 19.** Anomalies en la temperatura i precipitació mitjanes anuals a Catalunya (1950-2022). Font: Butlletí Anual d'Indicadors Climàtics (BAIC22). Servei Meteorològic de Catalunya, 2024.

Segons el darrer ESCAT (2020), l'increment projectat de la temperatura per a mitjan segle XXI podria ser d'uns +3,5 °C de temperatura mitjana segons l'RCP8.5 (escenari d'emissions més intensiu), pel que fa al conjunt del país i a la zona interior. A la zona litoral i prelitoral se situaria proper als +3,5 °C, però podria assolir els +4 °C a la zona pirinenca. La tendència a l'augment de la TM anual és lineal entorn de +0,13 °C per decenni segons l'RCP4.5 i +0,41 °C segons l'RCP8.5. El forçament radiatiu (FR) calcula el canvi de la irradiància neta, és a dir, la diferència entre l'energia de la radiació entrant i l'energia de radiació sortint en un sistema de clima donat i es mesura en Vats per m<sup>2</sup>.

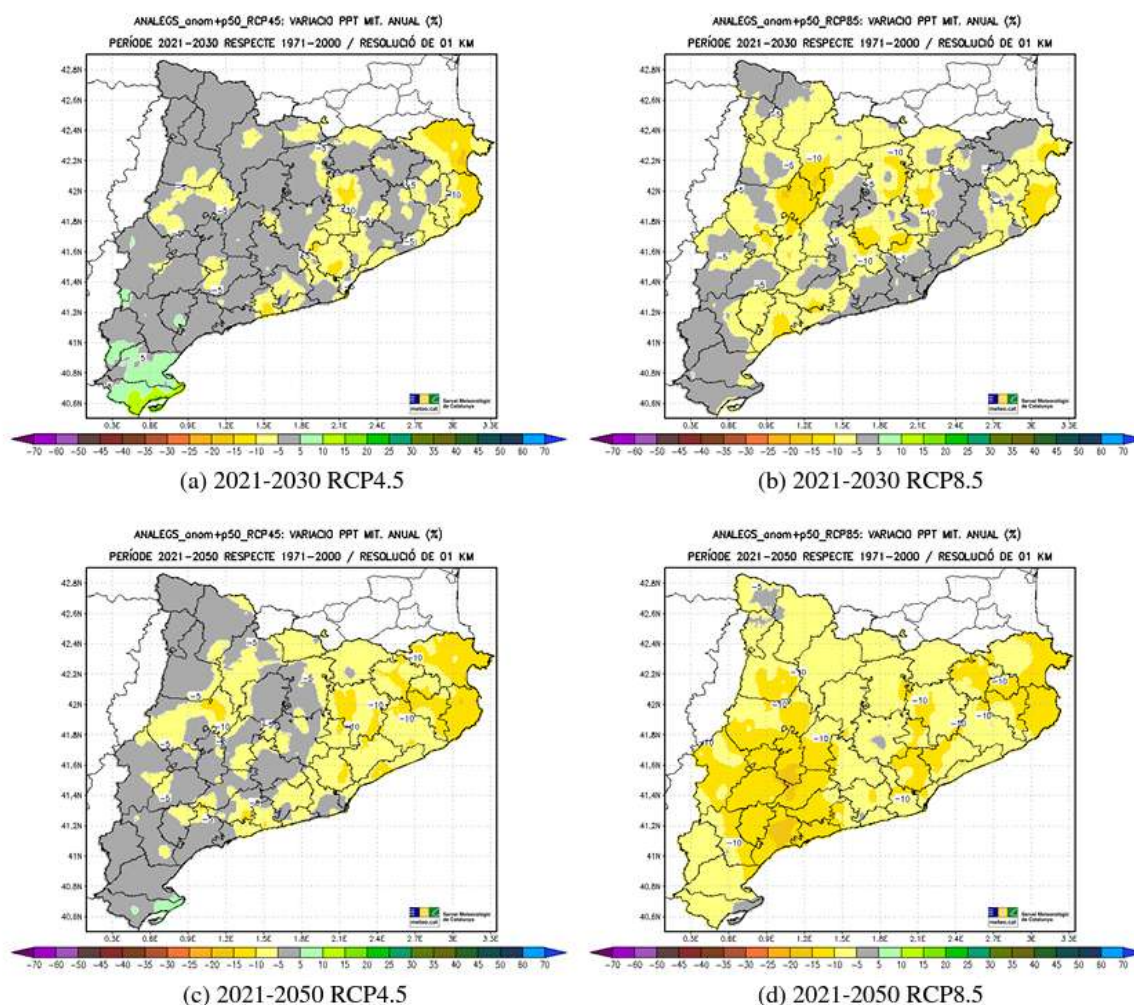
Si s'observen les tendències de simulació regionalitzada elaborades en el mateix informe a partir de l'anàlisi de l'NCEP-NCAR, l'estació que s'hauria escalfat més és la primavera, però amb un ritme similar al de l'estiu. La tendència de la tardor és de +0,35 °C per decenni, la de l'estiu +0,44 °C i la de la primavera +0,46 °C.



**Figura 20.** Variació projectada (en °C) de la TM actual respecte 1971-2000, per a 2021-2030 (dalt) i 2021-2050 (baix) i els escenaris d'emissions RCP4.5 (esquerra) i RCP8.5 (dreta). Font: Escenaris Climàtics Regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020).

Pel que fa a les precipitacions, la tendència marca una disminució general de la mitjana anual (sobretot segons l'RCP 8.5). Ara bé, aquesta disminució seria molt important els mesos d'estiu en el conjunt del país, i remarcable a la tardor a les zones litoral i prelitoral. Es calcula que aquestes reduccions podrien ser de l'ordre del -40% de la mitjana anual de precipitacions el 2050, segons l'RCP 8.5, tot i que a la primavera podrien ser de -45% i a l'estiu del -75%.





**Figura 21.** Variació projectada (en %) de la PPT actual respecte 1971-2000, per a 2021-2030 (dalt) i 2021-2050 (baix) i els escenaris d'emissions RCP4.5 (esquerra) i RCP8.5 (dreta). Font: Escenaris Climàtics Regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020).

Geogràficament, les disminucions projectades en la Precipitació entorn el 2050 s'esperen a les comarques del nord-est i al prelitoral tarragoní, mentre que les menors es donarien al Pirineu occidental. En aquest sentit, s'espera una reducció de la precipitació mitjana anual del -15% al nord-est de Catalunya. Segons l'RCP 8.5 la tendència de la precipitació anual serà de -2,5% per decenni, tot i que a la primavera i a l'estiu la reducció pot ser superior al -3% per decenni. Pels mesos d'hivern s'espera un augment de 0,5% per decenni, partint de la base que és una estació força seca arreu del país (amb excepcions, com el Pirineu i proximitats) i no tindria capacitat per compensar la reducció esperada pels mesos de primavera i/o estiu.

Les previsions anteriors provenen de la regionalització climàtica basada en els anàlegs meteorològics, realitzada pel Servei Meteorològic de Catalunya. D'acord amb aquestes dades, es pot concloure que les projeccions futures desenvolupades mostren un increment de la temperatura (sigui mitjana, TM; mínima, TN; o màxima, TX) arreu del país, independentment de l'escenari i model considerats. Geogràficament, els majors increments projectats es localitzen al Pirineu -sobretot la zona occidental-. En canvi, els menors increments es localitzen al litoral i a algunes zones prelitorals. L'augment projectat de la temperatura mitjana a l'àmbit d'actuació es podria situar entorn a +1,5°C per a 2021-2030 (respecte de 1971-2000) i entorn de +2 °C per a 2021-2050 respecte del mateix període.

L'evolució projectada per a la PPT, presenta una gran variabilitat interanual, la qual cosa fa difícil trobar una tendència clara i robusta en aquesta variable. Així doncs, l'evolució és molt incerta per a la PPT, però sembla haver-hi una tendència a una disminució general de la PPT mitjana anual, sobretot segons l'RCP8.5. Aquesta disminució seria molt important a l'estiu al conjunt del país, i considerable a la tardor per a la zona litoral i prelitoral. La disminució projectada de la precipitació mitjana anual a l'àmbit d'actuació es podria situar entorn de -5% per a 2021-2030 (respecte de 1971-2000) i entorn de -10% per a 2021-2050 respecte del mateix període.

Aquestes projeccions generalistes pel conjunt de Catalunya es poden complementar amb les dades del treball "Anàlisi de vulnerabilitat i resiliència dels municipis de Catalunya al canvi climàtic". En aquest estudi es desenvolupa una metodologia d'anàlisi que permet obtenir una diagnosi a escala municipal de quin és el grau de vulnerabilitat i resiliència al canvi climàtic dels municipis de Catalunya. El concepte de vulnerabilitat inclou que un municipi és més vulnerable si té una major exposició i una major sensibilitat al canvi. Aquesta vulnerabilitat es pot fer menor en tant que el municipi disposi d'una capacitat adaptativa major. Per això, es transcriu en la següent fórmula:

$$\text{Vulnerabilitat} = (\text{exposició} * \text{sensibilitat}) - \text{capacitat adaptativa} + 2$$

L'escala de resultats oscil·la entre 0 (poc vulnerable) i 10 (molt vulnerable). De la síntesi dels resultats obtinguts en resulta la següent taula, on es mostra el grau de vulnerabilitat de l'àmbit de Sant Joan de les Abadesses envers el canvi climàtic.

Vector avaluat	Vulnerabilitat del municipi	
Increment de les necessitats de reg en l'agricultura i ramaderia	0	
Major risc d'incendi en el sector agrari	1	
Canvi en els cultius	4	
Major risc d'incendi per a la biodiversitat	2	
Canvis en el patró de la demanda turística en la gestió de l'aigua	3	
Disminució de la disponibilitat d'aigua en la gestió de l'aigua	3	
Major risc d'incendi forestal en l'àmbit de la gestió forestal	1	
Disminució de la disponibilitat d'aigua en l'àmbit de la gestió forestal (increment de la temperatura)	2	
Disminució de la disponibilitat d'aigua en l'àmbit de la gestió forestal (sequera)	8	
Canvis en els patrons de demanda energètica en l'àmbit de la indústria, els serveis i el comerç	3	
Risc d'incendi en la mobilitat i infraestructures de transport	1	

Vector avaluat	Vulnerabilitat del municipi	
Increment de la mortalitat associada a la calor	3	
Empitjorament del confort climàtic (illa de calor) sobre la salut	1	
Canvis en els patrons de demanda energètica en l'àmbit del sector energètic	3	
Canvis en el patró de la demanda turística en el turisme	3	
Major risc d'incendi que afecti al sector turístic	1	
Empitjorament del confort climàtic en l'àmbit d'urbanisme i habitatge	1	
Increment de les necessitats de reg sobre l'urbanisme i l'habitatge	3	
<b>Mitjana dels paràmetres</b>	<b>2,38</b>	

**Taula 4.** Síntesi dels paràmetres avaluats en el treball "Anàlisi de vulnerabilitat i resiliència dels municipis de Catalunya al canvi climàtic" amb els resultats de Sant Joan de les Abadesses. Font: Oficina Catalana del Canvi Climàtic (2016).

Considerant totes les dades exposades anteriorment es pot concloure el següent en relació amb les implicacions del canvi climàtic a Sant Joan de les Abadesses:

- La temperatura mitjana es podria situar entorn de +1,5 °C per a 2021-2030 (respecte de 1971-2000) i entorn de +2 °C per a 2021-2050 respecte del mateix període.
- Precipitacions podrien disminuir entorn de -5% per a 2021-2030 (respecte de 1971-2000) i entorn de -10% per a 2021-2050 respecte del mateix període.
- Es considera que només és molt vulnerable a la disminució de la disponibilitat d'aigua en l'àmbit de la gestió forestal (sequera).
- Es considera moderadament vulnerable al canvi en els cultius.
- Es considera molt poc o gens vulnerable a l'increment de les necessitats de reg en l'agricultura i ramaderia.

Amb tot, es pot concloure que el municipi de Sant Joan de les Abadesses, i per extensió l'àmbit de la modificació de POUM al sector Colònia Llaudet, és poc vulnerable als efectes del canvi climàtic.



#### 4.5. SENSIBILITAT AMBIENTAL GLOBAL

Finalment, es mostra un mapa amb la sensibilitat ambiental global de l'àmbit de la MpPOUM al sector Colònia Llaudet. La definició de la sensibilitat ambiental té per objectiu establir quins són els àmbits que permeten un major nivell d'acolliment dels nous usos previstos. Es realitza a partir de la caracterització del medi i de l'associació dels nivells de sensibilitat establerts a l'anàlisi efectuada en l'apartat anterior.

El grau de sensibilitat està caracteritzat amb un gradient de colors, de manera que les tonalitats més vermelloses representen sensibilitats molt altes, les tonalitats ataronjades sensibilitats altes, les tonalitats groguenques sensibilitats moderades i les tonalitats verdes sensibilitats baixes i molt baixes, arribant a valors de sensibilitat 0.

Com es pot veure en la figura inferior, la sensibilitat és majoritàriament baixa a l'àmbit d'estudi a causa, sobretot, de l'absència d'espais naturals protegits o d'interès, d'espais humits sensibles, de riscos ambientals rellevants i d'hàbitats prioritaris. Es tracta d'un entorn natural, però que forma part d'un ambient antropitzat, ja que és un espai dedicat a l'activitat industrial o bé amb edificis abandonats. Part d'aquests terrenys actualment no presenta cap ús i ha seguit una dinàmica de colonització vegetal pròpia de la successió natural. Cal esmentar que les bandes més rellevants i sensibles de l'àmbit i el seu entorn són les més properes, per la banda oest, al curs fluvial del Ter i la zona del talús central, tot i que aquest presenta una sensibilitat més aviat baixa que moderada.

L'alternativa escollida per a les modificacions (A2) té en compte la sensibilitat del medi i situa de manera més o menys central la parcel·la industrial, abastant sensibilitats baixes – molt baixes per evitar l'afectació directa o indirecta als espais de més rellevància i per afavorir la conservació dels hàbitats que hi habiten i la biodiversitat de l'entorn d'aquests espais.

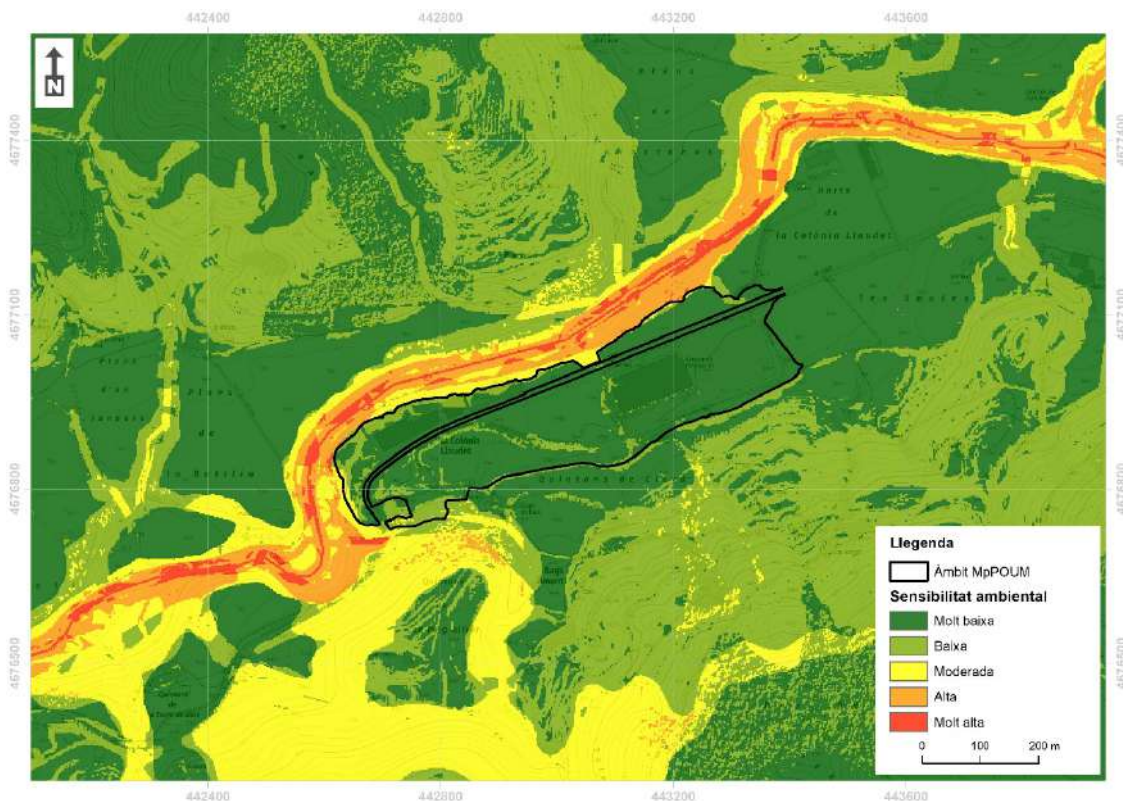


Figura 22. Mapa de sensibilitat ambiental de l'àmbit objecte d'estudi. Font pròpia, 2024.

#### 4.6. OBJECTIUS ESPECÍFICS I CRITERIS AMBIENTALS INCORPORATS EN LA PROPOSTA URBANÍSTICA

Les sensibilitats ambientals del medi receptor condicionen l'abast de la proposta de planejament urbanístic. A continuació, s'apunten els objectius específics que ha procurat tenir en consideració la modificació de POUM en el sector Colònia Llaudet i s'especifica la jerarquització (prioritari, rellevant o secundari) de cadascun d'ells.

##### 1. Model territorial i ocupació del sòl

Desenvolupament urbanístic compacte, optimitzar l'ocupació del sòl, procurar l'ús i l'ocupació racional de l'espai en relació amb les necessitats reals de l'activitat i els valors dels espais oberts de l'entorn i aplicar criteris de coherència i cohesió territorial.	
1.1. Evitar l'ocupació innecessària del sòl i la seva artificialització.	<b>PRIORITARI</b>
1.2. Creïxer en continuïtat i compactat amb la trama urbana existent.	<b>PRIORITARI</b>
1.3. Ordenar el planejament vigent d'acord amb la realitat i/o millora de les normes vigents.	<b>RELLEVANT</b>
1.4. Seguir un model estructuralment eficient i adaptat a la matriu física i als seus riscos i vulnerabilitats.	<b>RELLEVANT</b>

##### 2. Biodiversitat, patrimoni natural de l'entorn i connectivitat ecològica

Respectar i assumir com a part integral de l'activitat a desenvolupar els valors naturals inherents a l'espai ocupat i el seu entorn. Conservar la biodiversitat preexistent i, en cas de generar nous espais naturals, garantir l'adequació de les espècies amb les de l'entorn (evitant espècies invasores). Evitar ocupar espais lliures amb valors ambientals d'interès. Conservar les funcions connectores dels elements naturals del sector per garantir la permeabilitat ecològica dels espais oberts de l'entorn.	
2.1. Evitar actuacions dins dels espais naturals adjacents que alterin les condicions naturals de l'espai i evitar l'ocupació i artificialització dels espais naturals amb major sensibilitat.	<b>PRIORITARI</b>
2.2. Conservar en la mesura del possible els elements preexistents de vegetació natural que creix al perímetre de l'àmbit	<b>RELLEVANT</b>
2.3. En cas de no poder conservar elements preexistents, seleccionar, pels espais naturals de nova creació, les mateixes espècies o unes de similars a les dels hàbitats presents. Respectar l'estructura dels hàbitats adjacents.	<b>PRIORITARI</b>
2.4. Seleccionar vegetació de baix consum hídric i baixa combustibilitat.	<b>RELLEVANT</b>
2.5. Seleccionar sempre espècies vegetals autòctones i evitar les espècies de jardineria invasores llistades al RD 630/2013, mitjançant el qual es regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores.	<b>PRIORITARI</b>
2.6. Preservar i/o potenciar el màxim possible la connectivitat ecològica de l'àmbit entre els elements preexistents i l'entorn natural.	<b>RELLEVANT</b>
2.7. Garantir la preservació i funcionalitat ecològica dels espais oberts adjacents evitant impactes derivats de la modificació i gestionant adequadament els espais de nova creació adjacents a la vegetació present.	<b>RELLEVANT</b>

2.8. Contribuir en la biodiversitat de l'entorn i preservar els corredors territorials amb capacitat connectora	<b>RELLEVANT</b>
---	------------------

### 3. Paisatge

Preservar els valors paisatgístics de l'entorn, dins el mosaic agroforestal en contacte amb l'urbà dins la unitat de paisatge de l'Alt Ter, garantir la permeabilitat paisatgística amb els espais oberts adjacents i evitar la banalització del paisatge de l'espai. Millorar la imatge de l'entorn mitjançant estratègies vegetals.	
3.1. Assolir una imatge unitària, homogènia i ordenada de les activitats i minimitzar l'impacte visual de les construccions.	<b>RELLEVANT</b>
3.2. Garantir la permeabilitat paisatgística de la zona d'activitats.	<b>PRIORITARI</b>
3.3. Afavorir unes fronteres nítides, de transició i de qualitat entre les zones urbanes, els sectors industrials i els espais naturals de l'entorn.	<b>PRIORITARI</b>
3.4. Protegir els components d'un paisatge de mosaics agroforestals, format per la Serra de Cavallera, la Serra de Puig d'Estela i els espais de ribera associats al riu Ter.	<b>RELLEVANT</b>

### 4. Riscos ambientals naturals i antròpics

No agreujar els riscos ambientals de l'entorn i compatibilitzar l'espai d'activitat amb les condicions dels diversos riscos ambientals, si n'hi ha (incendis forestals, inundabilitat, etc.).	
4.1. No agreujar els riscos de vulnerabilitat de l'aqüífer i el risc d'incendi forestal.	<b>PRIORITARI</b>

### 5. Fre al canvi climàtic i desenvolupament sostenible de l'activitat

Contribuir en la mitigació del canvi climàtic, adaptar-se als seus efectes, i garantir la protecció del medi en el desenvolupament de l'activitat.	
5.1. Optimitzar el consum d'aigua dins de les activitats per reduir o racionalitzar la demanda de recursos hídrics.	<b>PRIORITARI</b>
5.2. Optimitzar l'estalvi i l'eficiència energètica en l'espai d'activitat i fomentar l'ús de les energies renovables.	<b>RELLEVANT</b>
5.3. Continuar amb les estratègies de reducció, reciclatge i reutilització dels residus que es generaran en el desenvolupament de l'activitat.	<b>RELLEVANT</b>
5.4. Contribuir a l'absorció de CO2 atmosfèric a través de la plantació de vegetació o bé potenciar una mobilitat sostenible que redueixi les emissions a l'atmosfera.	<b>RELLEVANT</b>
5.5. Prevenir i minimitzar els efectes negatius sobre la qualitat del medi atmosfèric (soroll, llum, contaminació acústica, atmosfèrica, etc.).	<b>RELLEVANT</b>

**Taula 5.** Criteris ambientals i objectius específics de la proposta urbanística. Font pròpia, 2024.

## 5. DESCRIPCIÓ I CONTRAST DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES I JUSTIFICACIÓ DE L'ESCOLLIDA

La modificació del POUM de Sant Joan de les Abadesses al sector Colònia Llaudet introdueix el resultat del treball integrat entre l'equip redactor d'arquitectes i els tècnics ambientals.

L'anàlisi ambiental se centra bàsicament a tenir en compte aquells aspectes i elements que tenen a veure en la viabilitat ambiental segons (1) l'entorn antropitzat en el qual es troba l'àmbit d'estudi i (2) els usos que es preveuen implantar. Per això s'ha dut a terme una anàlisi i una interpretació d'abast territorial i també local, per tal de valorar la relació de l'espai amb l'entorn, la presència de valors, riscos i oportunitats ambientals en el lloc que ens ocupa i a l'espai que pot ocupar cada instal·lació nova.

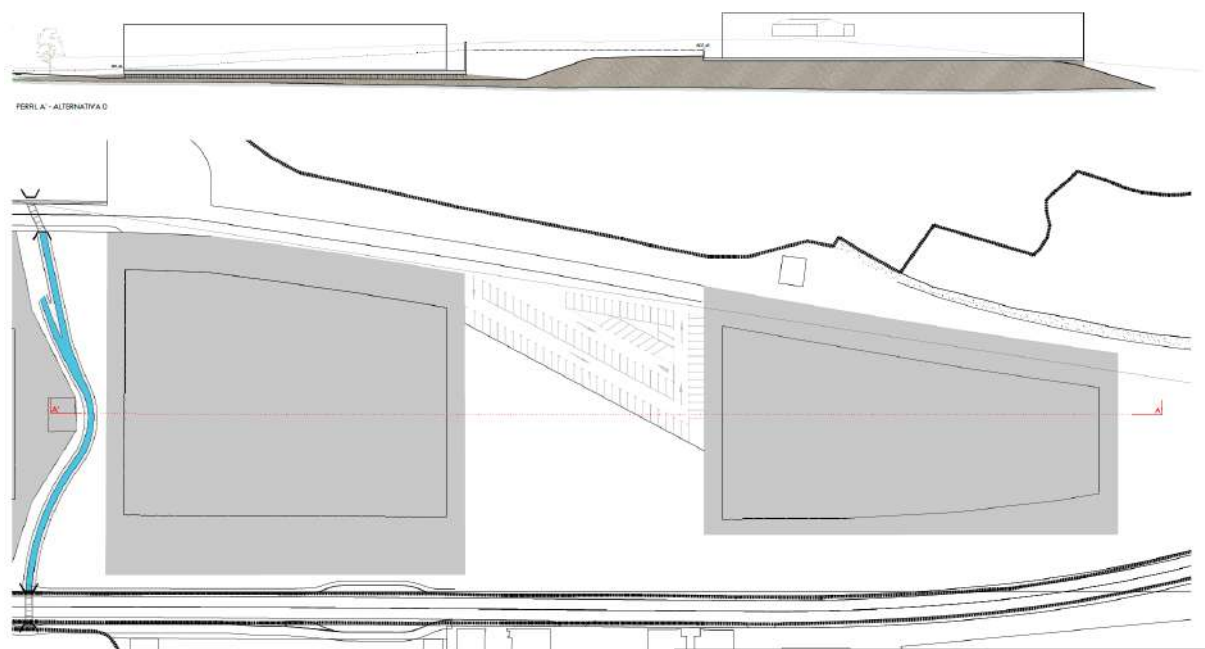
D'acord amb la finalitat de l'avaluació ambiental, l'escala de treball i els objectius ambientals de les modificacions, aquest capítol du a terme una anàlisi i contrast d'alternatives que s'estructura de la següent manera:

1. Presentació de les alternatives considerades
2. Contrast ambiental de les alternatives considerades
3. Justificació de l'alternativa escollida

### 5.1. PRESENTACIÓ DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES

#### Alternativa 0

Per al posterior exercici de contrast d'alternatives s'ha considerat, en primer lloc, l'alternativa 0. Aquesta esdevé la **no modificació** del POUM en el sector Colònia Llaudet, pel que l'ordenació, paràmetres urbanístics i normativa serien les vigents actualment. El POUM i PMU vigents contempnen les característiques generals següents:



EDIFICABILITAT	m2/m2	Sostre màxim
Colònia Industrial:	0,092	12.347,53 m <sup>2</sup>
Industrial:	0,264	35.347,59 m <sup>2</sup>
Total	0,356	47.695,12 m <sup>2</sup>

TITULARITAT DEL SÒL	%	Superfície
Sòl Privat:	51,94%	69.625 m <sup>2</sup>
Sòl Públic:	48,06%	64.420 m <sup>2</sup>
Espais Lliures:	33,03 %	44.279 m <sup>2</sup>
Vialitat:	14,63 %	19.614 m <sup>2</sup>
Equip. Inst. Tècniques:	0,40 %	527 m <sup>2</sup>
Total	100,00%	134.045 m <sup>2</sup>

MPPMU	"COLONIA LLAUDET"	%
ÀMBIT	134.045'00	
EDIFICABILITAT BRUTA	0'35	
SOSTRE	47.695'12	
OCUPACIÓ	66.616'84	49'70
SÒL PRIVAT	66.616'84	49'70
ZONA PÚBLICA		
ESP AIS LLIURES	44.279'00	33'03
S. TÈCNICS	527'00	0'39
VIALITAT I APARCAMENT	22.622'16	16'88
SÒL PÚBLIC	67.428'16	50'30
ZONES	SOL	SOSTRE
COLÒNIA INDUSTRIAL	13.657'84	12.347'53
INDÚSTRIA AÏLLADA	52.959'00	35.347'59
TOTAL	66.614'11	47.695'12
COLONIA INDUSTRIAL		
ZONES	SUPERFÍCIE	SOSTRE
Subzona 1a	3.058'28	1.907'10
Subzona 1b	4.827'90	6.823'45
Subzona 1c	2.951'00	2.506'98
Subzona 1d	1.870'19	532'00
Subzona 1e	950'47	578'00
TOTAL	13.657'84	12.347'53
INDÚSTRIA AÏLLADA		
ILLES	SUPERFÍCIE	SOSTRE
Il·la 2	9.413'00	6.589,10
Il·la 3	12.506'00	8.754,20
Il·la 4	31.040'00	20.004'29
TOTAL	52.959'00	35.347'59



**Figura 23.** Característiques POUM i PMU vigents. Alternativa 0. Font: Memòria de la modificació, 2024.

La situació actual és la disposició de les parcel·les P7 i P8 amb 9.415,89m<sup>2</sup> i 12.505,68m<sup>2</sup> de sòl, respectivament.

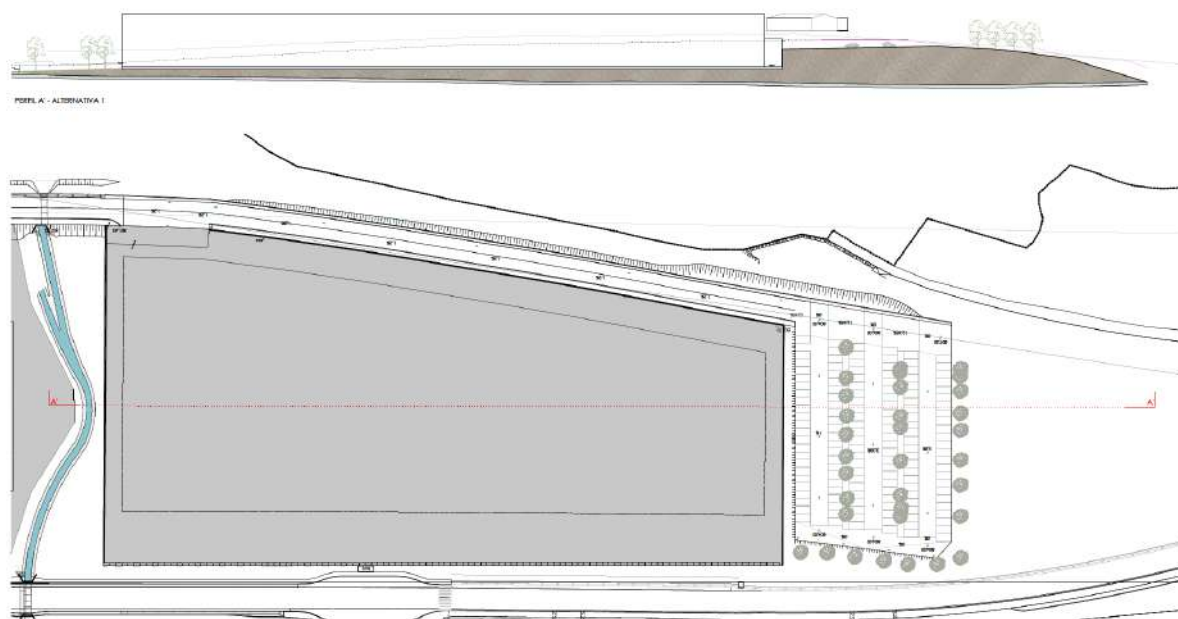
Cal esmentar que la conveniència i oportunitat de realitzar la modificació del planejament es deu al fet que, actualment, l'empresa de la indústria alimentària que té interès d'implantar-se en aquest àmbit requereix d'una parcel·la més gran que la que preveu l'ordenació vigent, a més d'algunes modificacions dels paràmetres del PMU. L'Ajuntament davant dels beneficis socioeconòmics que pot aportar la implantació d'una empresa capdavantera a la Comarca veu necessari modificar el PMU actual.

Des del punt de vista de funcionalitat industrial, empresarial i de condicions sanitàries pròpies de l'activitat, aquesta proposta no és viable pel desenvolupament de l'activitat prevista. Els fluxos de l'activitat queden interromputs per la discontinuïtat de la planta en dos edificis que només es comuniquen per un vial públic del polígon industrial. El transport del producte en mig del procés de l'elaboració mitjançant camions circulant permanentment pel vial del polígon és insostenible des del punt de vista sanitari del procés, que ha de garantir, en tot moment, la continuïtat de la cadena de fred i minimitzar les possibilitats de contaminació del producte.

La ineficiència de tenir la planta de producció partida en dos edificis és evident des del punt de vista econòmic, d'optimització de recursos i de la petjada mediambiental.

### **Alternativa 1**

Aquesta alternativa pretén agrupar les dues parcel·les industrials, P7 i P8, desplaçant l'aparcament actual.



**Figura 24.** Plantejament de l'alternativa 1. Font: Memòria de la modificació, 2024.

Per tal de resoldre la inviabilitat del procés industrial de l'alternativa 0, es proposa aquesta primera alternativa, l'alternativa 1.

L'única opció per poder fer el procés de producció continu, evitar problemes sanitaris del procés -tan pel que fa als fluxos com a la cadena de fred-, optimitzar els recursos econòmics, potenciar l'eficiència energètica i minimitzar els consums de matèries primeres en la construcció dels edificis i del consum de combustibles fòssils, és fer una planta en un únic edifici.

Aquesta alternativa implica la Modificació puntual del POUM de Sant Joan de les Abadesses al Sector Colònia Llaudet, mantenint les superfícies de zones verdes, de vialitat i les d'aprofitament privat, i modificant els gàlils d'emplaçament de les noves edificacions agrupades, les alçades reguladores màximes i altres paràmetres urbanístics.

Cal esmentar que l'alternativa 1 afecta el marge del terreny natural sobre el que actualment hi ha prevista la construcció de la parcel·la P7. En agrupar les dues parcel·les apareix un mur lateral i posterior de la parcel·la resultant d'uns 9 m d'alçada en el seu punt màxim. Aquest mur és imprescindible per contenir les terres del vial actual de l'aparcament de la urbanització i per contenir el terreny natural sobre el que s'hauria d'emplaçar el nou aparcament. Això contravindria l'art. 28 de la secció V sobre la Protecció del Paisatge del PMU vigent. Aquest art. preveu murs interiors de parcel·la de 3 m d'alçada màxima i aterrossaments d'1,60 m per millorar la integració paisatgística i d'impacte visual. Per tant, aquesta alternativa també suposaria la modificació d'aquest aspecte del PMU.

## **Alternativa 2**

L'alternativa 2 (A2) es basa en la modificació d'alguns paràmetres urbanístics i de l'ordenació gràfica del POUM de Sant Joan de les Abadesses a l'àmbit de Colònia Llaudet, zona del PMU que quedaria derogat i incorporat amb modificacions al POUM. En síntesi de l'apartat 2.2 de característiques de les modificacions, s'expressa el següent:

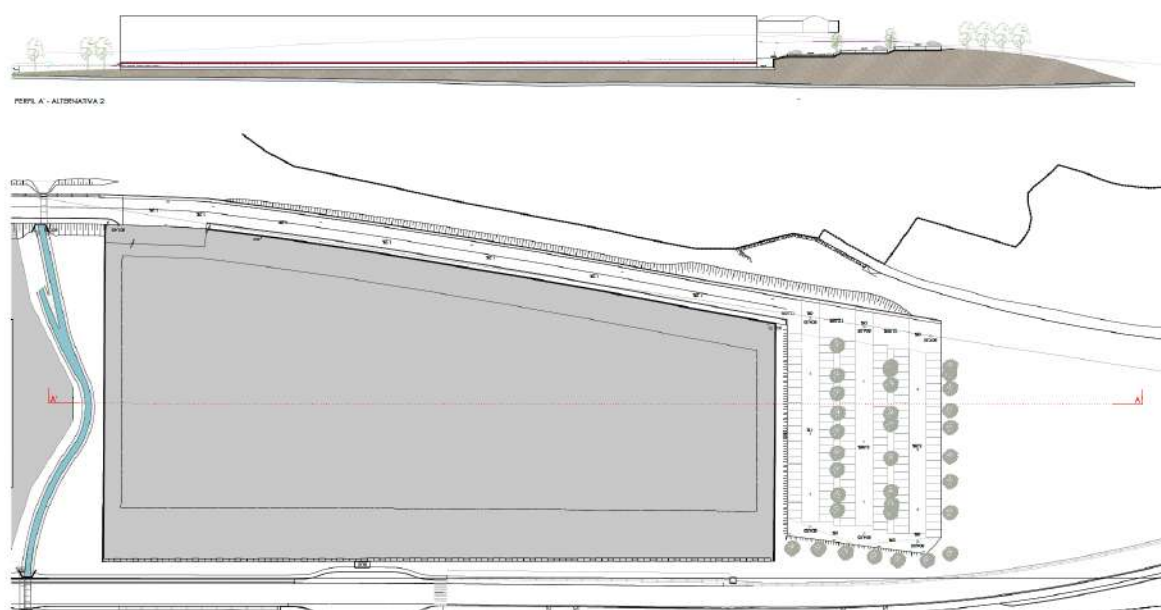
La MpPOUM pretén l'ajust en els paràmetres urbanístics i una nova ordenació per crear una parcel·la més gran i així permetre la implantació d'una empresa alimentària capdavantera que a nivell socioeconòmic és molt important per la comarca. La proposta suposa una modificació de l'ordenació de la zona, permetent la unió de dues parcel·les en una, i reajustant la vialitat i els espais lliures del sector.

La superfície total de l'àmbit del PMU 1 és de 134.045 m<sup>2</sup>, el qual queda discontinu per l'exclusió del traçat de la N-260 que travessa el sector pel mig.

A nivell gràfic només es pretén la unificació de les dues parcel·les industrials, qualificades amb el codi 13.1.a. Cal esmentar, a més, que no s'augmenten els usos ja previstos anteriorment en els vigents POUM i PMU i que, aquests planejaments, s'actualitzen d'acord la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

Aquesta alternativa pretén fer viable l'alternativa 1, ja que no respectava l'article 28 del vigent PMU i tenia unes afectacions rellevants sobre el paisatge. Les característiques de les modificacions són les següents:





EDIFICABILITAT	PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA	COMPARATIU
Colònia Industrial	12.347,53 m <sup>2</sup>	12.347,53 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Industrial	35.347,59 m <sup>2</sup>	35.347,59 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>67.695,12 m<sup>2</sup></b>	<b>47.695,12 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

TITULARITAT DEL SÒL			
Sòl privat	69.625 m <sup>2</sup>	66.614 m <sup>2</sup>	- 3.011 m <sup>2</sup>
Sòl públic	64.420 m <sup>2</sup>	67.431 m <sup>2</sup>	+ 3.011 m <sup>2</sup>
Espais lliures	44.279 m <sup>2</sup>	44.369 m <sup>2</sup>	+ 90 m <sup>2</sup>
Vialitat	19.614 m <sup>2</sup>	23.009 m <sup>2</sup>	+ 3.395 m <sup>2</sup>
Serveis tècnics	527 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	-474 m <sup>2</sup>
Equipament	---	---	---
<b>Total Àmbit</b>	<b>134.045 m<sup>2</sup></b>	<b>134.045 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

**Figura 25.** Plantejament i quadres de superfícies i paràmetres urbanístics de l'alternativa 2. Font: Memòria de la modificació, 2024.

## 5.2. AVALUACIÓ AMBIENTAL DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES

El contrast d'alternatives resulta de la valoració del nivell de consideració per part de cada alternativa dels objectius de sostenibilitat urbanística establerts al capítol 3. D'aquest exercici de comparació dels diferents escenaris en despendrà la justificació de l'alternativa de partida per continuar madurant les opcions definitives al llarg del procés d'avaluació ambiental.

Els objectius ambientals que es tenen en compte en aquest exercici d'alternatives són els que fan referència a requisits i criteris ambientals d'emplaçament del nou sector urbanístic. Així doncs, cal fer notar que hi ha objectius que no es valoren en aquest moment de partida del procés d'avaluació ambiental perquè es corresponen a

aspectes que encara no estan concretats o que s'avaluaran més endavant, sobretot els que fan referència al desenvolupament sostenible dels usos i activitats. Són elements que no permeten discriminar una alternativa respecte a una altra. Són objectius ambientals que podran ser incorporats en el corresponent planejament derivat per tal de garantir la correcta implementació dels usos i activitats en matèria ambiental, especialment en aspectes de permeabilitat social, d'integració paisatgística, i de fre del canvi climàtic i desenvolupament sostenible de l'activitat.

Tot i això, la incorporació d'aquests objectius ha de permetre verificar l'actual compliment d'un seguit de requeriments ambientals recollits per la legislació ambiental vigent, i que garanteixen el seu desenvolupament urbanístic sostenible. En aquest sentit, s'identificaran les mancances ambientals actuals i s'incorporaran adequadament mesures ambientals per tal de garantir que el desenvolupament del sector sigui ambientalment satisfactori.

Tot seguit, s'avaluen i contrasten les alternatives a partir dels propòsits ambientals de la modificació (apartat 4.6. d'aquest IA). La taula següent aplica un primer filtre de valoració ambiental de les alternatives considerades:

#### Sistema d'avaluació: PUNTUACIÓ

▲ (-1) Sense compliment; ▲ (+1): compliment parcial; ▲ (+2): compliment total

INDICADORS	ALTERNATIVES		
	A0	A1	A2
<b>1. Model territorial i ocupació del sòl</b>			
1.1. Evitar l'ocupació innecessària del sòl i la seva artificialització.	▲	▲	▲
1.2. Créixer en continuïtat i compacitat amb la trama urbana existent.	▲	▲	▲
1.3. Ordenar el planejament vigent d'acord amb la realitat i/o millora de les normes vigents.	▲	▲	▲
1.4. Seguir un model estructuralment eficient i adaptat a la matriu física i als seus riscos i vulnerabilitats.	▲	▲	▲
<b>PUNTUACIÓ</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
<b>2. Biodiversitat, patrimoni natural de l'entorn i connectivitat ecològica</b>			
2.1. Evitar actuacions dins dels espais naturals adjacents que alterin les condicions naturals de l'espai i evitar l'ocupació i artificialització dels espais naturals amb major sensibilitat.	▲	▲	▲
2.2. Conservar en la mesura del possible els elements preexistents de vegetació natural que creix al perímetre de l'àmbit	▲	▲	▲
2.6. Preservar i/o potenciar el màxim possible la connectivitat ecològica de l'àmbit entre els elements preexistents i l'entorn natural.	▲	▲	▲
2.8. Contribuir en la biodiversitat de l'entorn i preservar els corredors territorials amb capacitat connectora	▲	▲	▲
<b>PUNTUACIÓ</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>7</b>

INDICADORS	ALTERNATIVES		
	A0	A1	A2
<b>3. Paisatge</b>			
3.1. Assolir una imatge unitària, homogènia i ordenada de les activitats i minimitzar l'impacte visual de les construccions.	▲	▲	▲
3.2. Garantir la permeabilitat paisatgística de la zona d'activitats.	▲	▲	▲
3.3. Afavorir unes fronteres nítides, de transició i de qualitat entre les zones urbanes, els sectors industrials i els espais naturals de l'entorn.	▲	▲	▲
3.4. Protegir els components d'un paisatge de mosaics agroforestals, format per la Serra de Cavallera, la Serra de Puig d'Estela i els espais de ribera associats al riu Ter.	▲	▲	▲
<b>PUNTUACIÓ</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
<b>4. Riscos ambientals naturals i antròpics</b>			
4.1. No agreujar els riscos de vulnerabilitat de l'aqüífer, d'incendi forestal o altres.	▲	▲	▲
<b>PUNTUACIÓ</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>5. Fre al canvi climàtic i desenvolupament sostenible de l'activitat</b>			
5.4. Contribuir a l'absorció de CO2 atmosfèric a través de la plantació de vegetació o bé potenciar una mobilitat sostenible que redueixi les emissions a l'atmosfera.	▲	▲	▲
5.5. Prevenir i minimitzar els efectes negatius sobre la qualitat del medi atmosfèric (soroll, llum, contaminació acústica, atmosfèrica, etc.).	▲	▲	▲
<b>PUNTUACIÓ</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>PUNTUACIÓ FINAL</b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>29</b>

Taula 6. Anàlisi d'alternatives. Font pròpia, 2024.

### 5.3. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L'ALTERNATIVA D'ORDENACIÓ ESCOLLIDA

D'acord amb l'exercici anterior de contrast ambiental de les alternatives considerades, i tenint en compte els objectius de la proposta urbanística, **l'alternativa escollida és l'A2**. La documentació la justifica com a millor alternativa, atès que compleix de manera més precisa cadascun dels objectius ambientals requerits i permet un desenvolupament ordenat de la urbanització del sector.

L'alternativa ambientalment més satisfactòria és l'A2, perquè comparant amb l'A0 la distribució de les edificacions no fa perillar la seguretat sanitària dels productes i és l'òptima, també respecte de l'A1, per evitar en més mesura els impactes visuals, els acústics i lumínics (no separa els focus emissors, afectant així menys espais).

En concret, l'A2 supera a l'A0 i l'A1 en els objectius ambientals següents:

- 1. Model territorial i ocupació del sòl:** s'adequa i dona compliment de forma més idònia a la realitat i les necessitats actuals i segueix un model estructuralment més eficient i adaptat als riscos de la matriu física.
- 2. Biodiversitat, patrimoni natural de l'entorn i connectivitat ecològica:** evita més actuacions dins espais naturals adjacents i evita l'ocupació i l'artificialització dels espais més sensibles. A més, preveu la implantació de mesures d'integració paisatgística mitjançant la plantació d'arbrat que potenciarà la connectivitat ecològica de l'àmbit i contribuirà en la biodiversitat de l'entorn.
- 3. Paisatge:** assoleix una imatge unitària, homogènia i ordenada de les activitats, minimitzant l'impacte visual de les construccions, garanteix la permeabilitat paisatgística de la zona amb la plantació de vegetació arbòria i afavoreix unes fronteres de transició entre les zones urbanes i les més naturals.

Cal esmentar, a més, que l'alternativa 0 fa poc sostenible i poc eficient el desdoblament de les instal·lacions de fred industrial, tenint en compte el consum superflu de matèries primeres, el consum de combustibles fòssils en el transport de camions entre els dos edificis i el malbaratament de materials de la construcció en haver de construir més perímetre de façanes entre els dos edificis.

En síntesi, l'alternativa escollida per la modificació del POUM al sector Colònia Llaudet (Sant Joan de les Abadesses), s'adequa a totes les determinacions ambientals i de protecció del medi receptor.

## 6. AVALUACIÓ AMBIENTAL DELS EFECTES SIGNIFICATIUS SOBRE EL MEDI

Aquest capítol mostra els efectes ambientals que es poden derivar del desenvolupament urbanístic previst en el planejament general i derivat, i esdevenen una justificació de la viabilitat ambiental de l'alternativa adoptada.

L'exercici d'avaluació que segueix a continuació té com a objectiu

- (1) identificar i preveure els possibles impactes socioambientals que es poden derivar de la proposta urbanística, i
- (2) plantejar i justificar les mesures preventives, correctores i compensatòries del capítol 7. Mesures preventives, correctores i compensatòries, i que s'hauran de tenir en compte en les fases de planificació, execució i explotació de l'actuació per tal de garantir la seva viabilitat ambiental.

Així doncs, s'identifiquen i s'avaluen els probables efectes significatius o impactes sobre els diferents aspectes ambientals que implicarà el desenvolupament de la modificació de POUM.

Globalment, la MpPOUM s'ha d'executar amb el compromís de garantir la protecció del medi, la sostenibilitat en l'aprofitament dels recursos naturals i la preservació dels components del paisatge de l'entorn.

La següent taula recull la matriu d'avaluació amb els impactes que pot comportar la nova ordenació del planejament. Metodològicament, es defineix el tipus d'impacte segons cadascun dels àmbits d'anàlisi del medi receptor (medi físic, medi biòtic i medi antròpic), se'n fa una breu descripció, es caracteritza i, finalment, s'avaluen els impactes finals segons l'estat actual i el potencial del medi abans i després de l'aplicació de les mesures preventives, correctores i compensatòries previstes en el capítol 7.

A partir de la informació obtinguda en el capítol 4 sobre la diagnosi de la sensibilitat ambiental, s'avaluen les possibles afeccions que són conseqüència de l'execució de les modificacions de planejament general.

L'exercici que es realitza a continuació s'emmarca en l'apartat d) de l'article 70 del Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme "*Identificació i avaluació dels probables efectes significatius (secundaris, acumulatius, sinèrgics, a curt o llarg termini, permanents i temporals, positius i negatius i d'altres) de l'ordenació proposada sobre el medi ambient, incloent: 1r. Els efectes sobre els recursos naturals, 2n. Els efectes sobre els espais i aspectes identificats d'acord amb l'apartat 1, 3r. Els efectes ambientals derivats de la mobilitat generada per l'ordenació prevista pel pla*".

La identificació, caracterització i valoració dels impactes ambientals s'especificarà a través dels següents conceptes tècnics d'avaluació, els quals estan degudament descrits a l'apartat 8 de l'annex VI de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental:

### Segons el signe

---

**Positius:** aquells que no generen danys en el medi receptor.

**Negatius:** els quals no generen beneficis sobre el medi receptor de l'actuació.

### Segons la persistència

---

**Temporals:** impactes que són a curt termini i no són per sempre.

**Permanents:** impactes que són a llarg termini i no desapareixen.

### Segons l'acumulació

---

**Simplex:** efecte ambiental que es manifesta sobre un sol component ambiental, o el model d'acció del qual és individualitzat, sense conseqüències en la inducció de nous efectes, ni en l'acumulació o en la sinergia d'efectes.

**Acumulatius:** efecte ambiental que progressivament esdevé més greu en prolongar-se en el temps l'acció de l'agent inductor i en no haver-hi mecanismes d'eliminació amb una efectivitat temporal similar a la de l'augment de l'agent causant.

**Sinèrgics:** efecte ambiental que es produeix quan l'efecte conjunt de la presència simultània de diversos agents suposa una incidència ambiental major que l'efecte suma de les incidències individuals considerades aïlladament.

### Segons la incidència

---

**Directes:** efecte ambiental que té una incidència en algun aspecte del medi ambient.

**Indirectes:** efecte ambiental que té una incidència respecte a la interdependència o, en general, respecte a la relació d'un sector ambiental amb un altre.

### Segons la intensitat

---

**Mínima:** efecte ambiental que no produeix o no pot produir repercussions apreciables en el medi ambient, en els recursos naturals o en els seus processos fonamentals de funcionament.

**Notable:** efecte ambiental que produeix o pot produir repercussions apreciables en el medi ambient, en els recursos naturals o en els seus processos fonamentals de funcionament.

### Segons l'extensió

---

**Puntual:** efecte ambiental que genera repercussions en un punt concret o zona específica de l'àmbit d'estudi.

**Parcial:** efecte ambiental que genera repercussions en una zona àmplia del sector d'estudi.

**Extens:** efecte ambiental generalitzat per tota la zona d'estudi.

### Segons la reversibilitat

---

**Reversibles:** efecte ambiental en què l'alteració que suposa pot ser assimilada per l'entorn de forma mesurable, a mitjà termini, a través dels processos naturals de la successió ecològica i dels mecanismes d'autodepuració del medi ambient.

**Irreversibles:** efecte ambiental en què l'alteració que suposa no pot ser assimilada per l'entorn de forma mesurable, a mitjà termini, a través dels processos naturals de la successió ecològica i dels mecanismes d'autodepuració del medi ambient.

### Segons la recuperabilitat

---

**Recuperables:** efecte ambiental que suposa una alteració que pot ser eliminada per l'acció de la natura o per l'acció humana.

**Irrecuperables:** efecte ambiental que suposa una alteració que no pot ser eliminada per l'acció de la natura o per l'acció humana.

### Segons la periodicitat

---

**Periòdics:** efecte ambiental que es manifesta en un període de temps concret del dia, mes o any.

**Irregulars:** efecte ambiental que no es manifesta en un període de temps concret del dia, mes o any.

### Segons la continuïtat

---

**Continus:** efecte ambiental que es manifesta com una alteració constant en el temps, acumulativa o no.

**Discontinus:** efecte que es manifesta a través d'alteracions irregulars o intermitents en la seva permanència.

D'acord amb aquesta caracterització de l'impacte identificat se n'emet una valoració general en els següents termes, especificant el grau de significança de l'impacte segons la necessitat d'aplicació de mesures correctores:

- **Sense impacte:** la proposta urbanística no genera cap impacte sobre el medi.
- **Impacte favorable:** aquell efecte sobre el medi que té un caràcter positiu, i esdevé una oportunitat de millora.
- **Impacte compatible:** aquell efecte sobre el medi que té una recuperació immediata i que no precisa mesures correctores.



- **Impacte moderat:** aquell efecte en el que la recuperació del medi no precisa mesures correctores intensives, però que a la vegada es requereix un cert temps per a la recuperació de les condicions ambientals inicials.
- **Impacte sever:** aquell efecte que la recuperació de les condicions ambientals del medi exigeix l'adequació de mesures correctores i, tot i les mesures, cal encara un període de temps considerable per retornar a l'estat inicial.
- **Impacte crític:** aquell efecte sobre el medi de magnitud superior a l'acceptable i que suposa una pèrdua de qualitat permanent, sense recuperació possible de les condicions ambientals inicials, ni fins i tot, amb l'adopció de mesures correctores.

A continuació s'avaluen els impactes per a cadascun dels aspectes que s'analitzen al capítol 4 i que serveixen per caracteritzar el medi receptor.

## 6.1. AVALUACIÓ I CARACTERITZACIÓ DELS IMPACTES AMBIENTALS

### Medi físic

#### GEOLOGIA I HIDROGEOLOGIA

Impacte	Afectació als sòls i la seva geomorfologia i a les aigües subterrànies		
<b>Descripció</b>	<p>Els possibles efectes sobre els sòls, en aquest cas, venen relacionats amb els impactes derivats del procediment d'obres i de <b>moviments de terres</b> del talús central. En aquest sentit, es recomana que es reutilitzin, en la mesura del possible, les terres que s'hauran d'extreure per generar la plataforma on s'assentarà la futura nau industrial.</p> <p>Pel que fa a la hidrogeologia, l'àmbit de les modificacions s'assenta sobre un petit encaix que pertany a l'aqüífer al·luvial del Ter i Freser. Aquest aquífer no està declarat com a vulnerable per la contaminació per nitrats, però, d'acord amb el mètode DRASTIC presenta una vulnerabilitat a la contaminació entre moderada i alta en l'àmbit d'estudi. Cal mencionar que <b>les modificacions no preveuen rebaixar més la cota actual</b> i, per tant, no es preveu l'afectació de les aigües subterrànies. Es recomana controlar els moviments de terres, la generació de residus i el trànsit de vehicles per evitar impactes greus durant les obres. Els residus si no es gestionen correctament, poden generar lixiviats que es desprenen i es poden infiltrar pel sòl, contaminant les aigües subterrànies. En aquest cas, un cop acabades les obres els paviments seran resistents per al pas dels vehicles i no es preveuen impactes rellevants.</p> <p>Per tant, no hi ha més impactes que puguin afectar la qualitat i l'estructura del sòl i les aigües subterrànies, ja que l'àmbit delimita clarament quines són les àrees susceptibles de ser impermeabilitzades.</p> <p>L'impacte residual es caracteritza per ser negatiu, permanent, simple, directe, notable, puntual, reversible, recuperable, periòdic i continu.</p>		
<b>VALORACIÓ INICIAL DEL PLA</b>	<b>MODERAT</b>	Després de les mesures ( <b>capítol 7</b> )	<b>COMPATIBLE</b>

## CONSUM I OCUPACIÓ DEL SÒL

Impacte	Ocupació del territori		
<b>Descripció</b>	<p>El sector de la modificació de POUM ocupa una superfície entorn de les 13,4 ha en un àmbit natural, però que forma part d'un ambient antropitzat, ja que és un espai dedicat en major part a l'activitat industrial o bé amb edificis abandonats i en ruïnes. Cal esmentar que les modificacions només es produeixen en una part del sector i que aquest està en un Sòl Urbanitzable que el POUM, avaluat ambientalment, ja previst per aquesta actuació. A més, és necessari fer evident que l'actuació s'emplaça dins del sistema d'assentaments (PTPCG) d'àrees especialitzades industrials i/o logístics.</p> <p>La proposta urbanística ordena el sòl de manera eficient, ja que unifica dues parcel·les d'ús industrial en una de sola, assolint una imatge unitària i homogènia i coherent amb la trama adjacent. Finalment, la superfície industrial no canvia respecte de la prevista en el planejament vigent. Únicament, es preveu més superfície d'espais lliures i vialitat i menys de serveis tècnics.</p> <p>L'impacte es caracteritza per ser negatiu a causa de l'ocupació del territori. Tot i això, és un impacte simple, directe, notable, reversible, recuperable, irregular i continu.</p>		
<b>VALORACIÓ INICIAL DEL PLA</b>	<b>COMPATIBLE</b>	Després de les mesures ( <b>capítol 7</b> )	<b>COMPATIBLE</b>

## HIDROGRAFIA

Impacte	Xarxa hidrogràfica		
<b>Descripció</b>	<p>Tal com s'esmenta a l'apartat 4.1. de descripció del medi físic, l'àmbit d'estudi es troba travessat per la banda central per un petit torrent innominat i, puntualment per la banda sud-oest, pel Torrent de Clarà. Cal esmentar que la modificació de POUM no preveuen l'afectació de cap d'aquests dos cursos hídrics, ja que quedaran en qualificació d'espais lliures com en l'actualitat.</p> <p>L'efecte de les modificacions sobre la xarxa hidrogràfica es caracteritza per ser neutre.</p>		
<b>VALORACIÓ INICIAL DEL PLA</b>	<b>SENSE IMPACTE</b>	Després de les mesures ( <b>capítol 7</b> )	<b>SENSE IMPACTE</b>

## ATMOSFERA

Impacte	Contaminació acústica i lumínica		
Descripció	<p>Els factors susceptibles de generar la contaminació atmosfèrica acústica i lumínica són l'enllumenat de la vialitat i l'activitat industrial que s'hi durà a terme. La futura activitat industrial que es durà a terme, admesa per l'article 236 subsecció segona del POUM, és l'elaboració i l'envasat de producte carni fresc; pel que aquesta activitat no resultarà un focus important de soroll. A més, l'àmbit es troba envoltat de sensibilitats acústiques baixes i moderades associades a usos similars. Tot i això, es recomana establir una sèrie de mesures per evitar que se superin els nivells d'immissió de soroll establerts per la legislació vigent.</p> <p>Pel que fa a la contaminació lluminosa, el fet que els espais objectes de modificacions es trobin a l'altra banda de carretera i darrere la resta d'edificacions de l'àmbit redueix notablement la possible afectació dels espais naturals protegits associats al curs fluvial del Ter. No obstant això, es recomanaria fer servir enllumenat d'alta eficiència, una planificació de l'horari d'ús i proporcionar llum suficient adaptada als usos i a la zona específica per minimitzar la contaminació i consums innecessaris. Serà necessari donar compliment a les determinacions del DECRET 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.</p> <p>Cal esmentar que l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística proposa una sèrie de mesures, plantejant petites plantacions arbòries que assumiran la funció de pantalla vegetal acústica, lumínica i paisatgística cap aquells espais que tenen una sensibilitat alta.</p> <p>L'impacte residual es caracteritza per ser negatiu, permanent, simple, directe, mínim, puntual, reversible, recuperable, irregular i continu.</p>		
VALORACIÓ INICIAL DEL PLA	COMPATIBLE	Després de les mesures (capítol 7)	COMPATIBLE

### Medi biòtic

### ESPAIS NATURALS PROTEGITS I ESPÈCIES PROTEGIDES (PEIN, XN2000, AIFF, HIC)

Impacte	Afectació a la flora i fauna de la zona
Descripció	<p>L'àmbit de la modificació de POUM <b>pràcticament no inclou cap espai</b> PEIN, XN2000 ni cap AIFF (Àrees d'Interès Florístic i Faunístic). Únicament inclou aproximadament 899 m<sup>2</sup> d'espais protegits a la banda nord-est del sector.</p> <p>En referència als Hàbitats d'Interès Comunitari, tampoc <b>no inclou pràcticament cap</b>. Únicament, presenta puntualment trossos dels hàbitats <b>91E0*</b> Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion) de rang prioritari i <b>9160</b> Rouredes de roure pènel i boscos mixtos del <i>Carpinion betuli</i>.</p>

Impacte	Afectació a la flora i fauna de la zona		
	<p>Cal esmentar, però, que la modificació de POUM no preveu l'afectació de cap d'aquests espais naturals d'interès i protegits, ja que el nord-est del sector -inclòs en aquests espais- quedarà en qualificació d'espais lliures com en l'actualitat. Tal com es pot observar a l'apartat 2.2. de característiques de la modificació de POUM, els canvis només afecten la banda sud-oest del sector.</p> <p>Pel que fa a la fauna, a causa que a la zona no es troben elements singulars ni endèmics, com que no es tracta d'espècies en situació de vulnerabilitat o perill i en considerar-se únicament el seu desplaçament a les zones verdes, l'impacte ambiental no es pot considerar elevat. Cal tenir en compte que no es fragmenta cap hàbitat d'interès i que és una zona força antropitzada que no presenta una abundant i consolidada fauna.</p> <p>L'impacte residual és negatiu, permanent, simple, indirecte, mínim, puntual, reversible, recuperable, irregular i continu.</p>		
<b>VALORACIÓ INICIAL DEL PLA</b>	<b>COMPATIBLE</b>	Després de les mesures ( <b>capítol 7</b> )	<b>COMPATIBLE</b>

**Medi antròpic**

**PAISATGE**

Impacte	Visibilitat de l'actuació		
<b>Descripció</b>	<p>Pel que fa al paisatge, la consolidació de la nova edificació pot generar impactes visuals derivats de la transformació de l'indret. En aquest cas, l'àmbit d'actuació del es troba en un entorn antropitzat, a la banda est del nucli de Sant Joan de les Abadesses.</p> <p>L'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística ha realitzat diverses anàlisis visuals per valorar aquest aspecte i s'evidencia un increment de la conca visual respecte la situació actual. L'EIIP conclou que la conca visual de la modificació de POUM, tot i haver incrementat lleugerament en algunes zones -i reduït en d'altres- no és extensa i queda lleugerament mitigada per les mesures d'integració i contextualització paisatgística. El baix impacte que l'edificació generava en l'escenari 1 -sense dites mesures-, queda encara més alleugerit per la presència d'arbrat que oculta parcialment l'edificació. Per tant, la proposta té un <b>impacte residual baix</b> (vegeu apartat 4.2 de l'EIIP), ja que és un àmbit encaixat en una vall i envoltat d'espais forestals elevats topogràficament que eviten afectacions rellevants a l'entorn. Cal esmentar que es tracta d'un espai que (1) s'insereix en un entorn urbà ja antropitzat i ocupat pels mateixos usos que es preveuen i (2) és una zona amb una conca visual que inclou indrets ja afectats en la situació actual de l'àmbit. Per tant, l'exhauriment dels nou paràmetres urbanístics no repercutirien en un increment substancial de la conca visual, sinó que aquesta s'incrementaria lleugerament en les àrees ja afectades actualment.</p> <p>L'impacte és negatiu, permanent, simple, directe, notable, puntual, reversible, recuperable, irregular i continu.</p>		
<b>VALORACIÓ INICIAL DEL PLA</b>	<b>COMPATIBLE</b>	Després de les mesures ( <b>capítol 7</b> )	<b>COMPATIBLE</b>

### RISCOS AMBIENTALS I ANTRÒPICS

Impacte	Risc d'inundabilitat		
<b>Descripció</b>	El sector Colònia Llaudet només es troba afectat puntualment, a la banda nord-oest, per avingudes del riu Ter, d'acord amb les modelitzacions de l'ACA en uns períodes de retorn de 100 i 500 anys. Cal esmentar que la modificació de POUM no preveu l'alteració de cap d'aquests espais afectats pel risc d'inundació. Per tant, es preveu un impacte negatiu, permanent, simple, directe, notable, parcial, reversible, recuperable, periòdic, i continu en els espais afectats.		
<b>VALORACIÓ INICIAL DEL PLA</b>	<b>COMPATIBLE</b>	Després de les mesures ( <b>capítol 7</b> )	<b>COMPATIBLE</b>

Impacte	Risc d'incendi		
<b>Descripció</b>	Els factors susceptibles de causar incendis són el consum energètic i la generació de residus derivada de les activitats i usos del sector. L'àmbit d'estudi, però, se situa en una zona amb un perill baix d'incendi forestal i amb una baixa combustibilitat. Inclou, puntualment, a la banda nord espais amb un grau d'inflamabilitat moderat, baix i molt baix, coincidint amb els espais vegetats per la ribera del riu Ter.  L'impacte residual en aquest cas és negatiu, permanent, simple, directe, notable, parcial, reversible, recuperable, periòdic, i continu.		
<b>VALORACIÓ INICIAL DEL PLA</b>	<b>COMPATIBLE</b>	Després de les mesures ( <b>capítol 7</b> )	<b>COMPATIBLE</b>

### ECONOMIA LOCAL

Impacte	Creació llocs de treball		
<b>Descripció</b>	Amb l'activitat industrial es contribueix a l'economia del municipi i es permetrà un creixement de l'economia local i a la creació de llocs de treball. L'impacte es considera positiu, permanent, sinèrgic, directe, mínim, parcial, reversible, recuperable, irregular i continu.		
<b>VALORACIÓ INICIAL DEL PLA</b>	<b>FAVORABLE</b>	Després de les mesures ( <b>capítol 7</b> )	<b>FAVORABLE</b>

Taula 7. Taules d'avaluació i caracterització dels impactes ambientals. Font pròpia, 2024.

## 6.2. SÍNTESI DELS IMPACTES AMBIENTALS

La següent taula presenta la síntesi del procés d'avaluació i caracterització dels impactes sobre el medi derivats de la proposta urbanística que es vol realitzar a partir de la modificació del POUM de Sant Joan de les Abadesses al sector Colònia Llaudet.

Tipus d'impacte		Impacte inicial	Impacte després de mesures
GEOLOGIA I HIDROGEOLOGIA	Afectació a la qualitat i estructura del sòl i aigües subterrànies	<b>MODERAT</b>	<b>COMPATIBLE</b>
CONSUM I OCUPACIÓ DEL SÒL	Ocupació del territori	<b>COMPATIBLE</b>	<b>COMPATIBLE</b>
HIDROLOGIA	Xarxa hidrogràfica	<b>SENSE IMPACTE</b>	<b>SENSE IMPACTE</b>
ATMOSFERA	Contaminació acústica i lumínica	<b>COMPATIBLE</b>	<b>COMPATIBLE</b>
ESPAIS NATURALS PROTEGITS	PEIN, Xarxa Natura 2000, AIFF, HIC	<b>COMPATIBLE</b>	<b>COMPATIBLE</b>
PAISATGE	Visibilitat de l'actuació	<b>COMPATIBLE</b>	<b>COMPATIBLE</b>
RISCOS AMBIENTALS I ANTRÒPICS	Risc d'incendis forestals	<b>COMPATIBLE</b>	<b>COMPATIBLE</b>
	Risc d'inundabilitat	<b>COMPATIBLE</b>	<b>COMPATIBLE</b>



Tipus d'impacte		Impacte inicial	Impacte després de mesures
ECONOMIA LOCAL	Economia i llocs de treball	FAVORABLE	FAVORABLE

Taula 8. Síntesi dels impactes ambientals de les modificacions de POUM i de PMU. Font pròpia, 2024.

Per tant, la modificació que es preveu al sector Colònia Llaudet és en general **COMPATIBLE amb la capacitat d'acollida del medi** de l'àmbit territorial on es troba implantat, atenent l'aplicació de les mesures ambientals considerades en el capítol 7.

## 7. MESURES PREVENTIVES I CORRECTORES

La redacció de la Modificació Puntual del POUM de Sant Joan de les Abadesses del sector Colònia Llaudet ha de tenir en compte les mesures preventives i correctores, que s'exposen tot seguit, aplicables a fi d'evitar els impactes ambientals sobre el territori i que han de fixar les condicions de caràcter urbanístic que calgui.

Per atendre en detall els diversos objectius, estratègies i criteris plantejats, el present apartat proposa diverses mesures, **amb independència que algunes d'elles ja es prevegin**, que s'agrupen de la següent manera:

- Mesures que procuren prevenir la generació d'impactes ambientals i paisatgístics.
- Mesures destinades a corregir i minimitzar l'impacte ambiental i paisatgístic de l'activitat industrial.

A continuació, es recullen les mesures que cal tenir en compte durant les fases de desenvolupament de les modificacions (planejament, execució i explotació), a part de tots els criteris ambientals en matèria urbanística que s'han introduït durant la redacció del present informe.

Cal tenir en compte que aquestes seran mesures generals. Les mesures preventives i correctores específiques es plantejaran a la fase de desenvolupament del PMU, per resoldre casuístiques més concretes.

Concretament, es plantegen un seguit de mesures ambientals, que posen l'accent en diferents aspectes corresponents a les fragilitats, amenaces, oportunitats i impactes ambientals que es poden preveure, evitar i compensar, i inclús promoure i potenciar en el cas d'impactes positius.

### Pel que fa a sòls,

- Evitar la impermeabilització del sòl en zones on no és estrictament necessària.
- Conservació de terra vegetal extreta per a la seva posterior utilització en la fase de restauració i revegetació.
- Les terres aportades de nou hauran de prevenir preferentment de la mateixa finca, derivades dels moviments de terres del talús central.

- Potenciar, dins el possible, les superfícies lliures amb paviments tous i permeables en l'ordenació interna del sector.
- En el cas de generació de nou talussos, evitar generar zones susceptibles a l'erosió i estabilitzar els talussos amb una relació de màxim 1:3 de relació del pendent.

#### **Pel que fa al medi hidrològic,**

- Seguir les directrius en matèria de prevenció d'inundacions en espais inundables per un període de retorn de 500 anys que estableix l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Controlar i evitar els possibles abocaments de substàncies susceptibles de causar la contaminació de les aigües subterrànies.
- Controlar i evitar l'emissió de pols, partícules contaminants i altres, que puguin arribar als cursos fluvials propers i causar la seva contaminació.

#### **Pel que fa al medi atmosfèric,**

- Utilitzar maquinària que compleixi els nivells normatius de soroll permesos, tant en la fase de desenvolupament com en la de funcionament.
- Complir els objectius de qualitat acústica, ajustant-se a la sensibilitat acústica de l'entorn i als requeriments relatius al soroll, establerts al Código Técnico de la Edificación DB HR: Protección frente al Ruido (aprovat pel Real Decret 314/2006), els especificats al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en edificis, i als establerts a la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
- Prioritzar l'ús de paviments sonoredactors que garanteixin la màxima absorció acústica, en les calçades destinades a trànsit motoritzat.
- Complir allò previst per la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
- Donar prioritat, en els enllumenaments exteriors, a la utilització preferent de làmpades LED, de baix consum i menor emissió lumínica a l'atmosfera, que utilitzin colors càlids que generen un impacte menor al medi.
- Fer servir enllumenat d'alta eficiència, una planificació de l'horari d'ús i proporcionar llum suficient adaptada als usos i a la zona específica per minimitzar la contaminació i consums innecessaris.
- Optimitzar els punts de llums i els nivells d'intensitat lluminosa segons la freqüentació social dels espais i els horaris d'ús. Aplicar mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat exterior (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic. Es recomana la instal·lació de lluminària amb captació solar, especialment en els vials secundaris.
- Instal·lació del flux d'hemisferi superior de la lluminària que no superi en cap cas el 50% del pla horitzontal.

- Se seguiran les determinacions que estableix el RD 189/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

### **Pel que fa al medi natural, vegetació i hàbitats,**

- Prioritzar, en les tasques de revegetació i acondicionament de les zones classificades com espais lliures, la utilització de sòls permeables que permetin la infiltració de l'aigua i vegetació autòctona el més similar possible a les espècies dels hàbitats adjacents.

- Plantejar l'espai verd que es projecti com un retall més del paisatge mosaic propi de la unitat de paisatge de l'Alt Ter. En concret, ha de reproduir la comunitat vegetal i el paisatge propi de l'àmbit, que es caracteritza per l'activitat que s'hi duu a terme. Històricament, ha estat una àrea antropitzada constituïda com un pol de desenvolupament industrial i econòmic de la comarca on, actualment, s'hi dona una confluència d'usos industrials, urbans, agrícoles i forestals. Cal esmentar que a l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística es descriu breument el paisatge i la comunitat vegetal de l'entorn de l'àmbit (escala local).

- Escollir la vegetació a plantar d'acord amb les recomanacions anteriors i el llistat d'espècies exòtiques i invasores. S'entendrà per espècies vegetals invasores, i per tant completament restringides per al seu ús en l'àmbit de la Modificació puntual del POUM i del PMU, qualsevol de les espècies que s'incloguin en el Reial decret 630/2013, de 2 d'agost, pel qual es regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores (vegeu Annex I de l'EIIP). Igualment, tota sembra herbàcia s'efectuarà a partir de les barreges adequades de vegetació autòctona, a l'espera de la colonització espontània de la resta d'espècies.

- Garantir l'ús exclusiu d'espècies autòctones d'origen certificat en totes les plantacions efectuades als espais lliures i zones verdes dels nous sectors.

- Reforçar la qualitat connectora de l'àmbit cuidant l'estructura i la funcionalitat dels hàbitats adjacents preexistents.

### **Pel que fa al paisatge,**

- Regular la plantació d'arbrat en les zones verdes i en els vials interns. Ordenar les zones verdes privades i de la via pública sota criteris d'adaptació bioclimàtica, aconsellant la plantació d'arbres de fulla caduca, per la seva influència positiva en la reducció de la demanda energètica.

- Procurar la integració paisatgística de les noves edificacions i construccions al seu entorn, a nivell de colors, materials i textures.

- Evitar l'ús de tanques no integrades en el paisatge. Les tanques es consideren elements físics que alteren la continuïtat biològica del territori. Per tant, si no s'integren adequadament al paisatge representatiu de l'entorn on es troben, poden distorsionar-lo i comprometre la seva continuïtat.

- Mesures de l'EIIP

- Delimitar adequadament l'espai amb l'objectiu d'afectar la menor àrea possible durant l'execució de les obres.

- Promoure l'augment de superfície destinada a espais lliures públics per potenciar el protagonisme dels espais verds i les seves funcions, augmentant la així la compactació de les edificacions.
- Delimitar acuradament l'entorn dels elements arboris a preservar (si són compatibles amb les mesures de detall proposades i amb l'ordenació del sector), per evitar l'afectació d'aquests. Es recomana abalisar els exemplars durant el transcurs de les obres per protegir-los de qualsevol cop que poguessin rebre.
- Adequar la instal·lació a la tipologia d'edificació característica de la zona per afavorir una major integració en el paisatge.
- Utilitzar els cromatismes de l'entorn per alleugerir la presència de la nau industrial.
- Instal·lar apantallaments vegetals que assumeixin la funció de barrera visual, acústica i lumínica, minimitzant possibles impactes en els espais naturals propers al polígon.
- Integrar l'espai en l'escena, així com la vegetació que es proposi en el disseny de l'espai.
- Controlar la presència excessiva d'elements publicitaris o informatius per reduir impactes visuals addicionals.

Com a mesures correctores, i amb la finalitat de corregir i minimitzar l'impacte paisatgístic del sector sobre l'entorn, s'ha elaborat una proposta de vegetació de detall que pretén executar amb certa precisió els criteris i estratègies d'integració abans esmentats (vegeu el detall a l'EIIP, capítol 6).

Aquesta proposta es basa en vegetar les zones nord, sud i oest de l'edificació. Concretament, es planteja la plantació d'arbrat disposat de forma lineal, assumint la funció de barrera natural vegetal, visual, acústica i lumínica, al nord de l'edificació -paral·lelament a la N-260-, a la banda externa del vial d'accés -paral·lelament a la vorera- i entre les places de l'aparcament -un peu arbori cada dues places-. Pel que fa a la banda oest, es proposa la plantació d'arbrat disposat de forma més irregular per generar un espai obert d'estada amb elements que aportin ombra i permetin el descans del treballadors i/o habitants de l'entorn.

#### **Pel que fa a riscos ambientals,**

- Evitar l'acumulació de vegetació seca i restes vegetals mortes en l'entorn i els camins adjacents a l'àmbit.
- Reduir el risc d'incendis forestals donant prioritat, en els espais de risc moderat i alt, a la plantació d'espècies de baixa inflamabilitat, d'acord amb la llista de plantes 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 (vegeu Annex I).
- Seguir les directrius en matèria de prevenció d'inundacions en espais inundables per un període de retorn de 500 anys que estableix l'Agència Catalana de l'Aigua.

## **8. AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLANEJAMENT I COMPLIMENT DELS OBJECTIUS AMBIENTALS ESTABLERTS**

La caracterització ambiental del present informe s'ha centrat en l'impacte i les solucions ambientals pel desenvolupament de la modificació del planejament. L'emplaçament, la dimensió i la inserció territorial de l'activitat industrial responen i segueixen una sèrie de propòsits, criteris i mesures ambientals que s'incorporen a la Modificació, durant la fase de redacció.

Els treballs de descripció i valoració de la sensibilitat ambiental han identificat aquells elements i processos naturals que formen part de l'estructura del territori. Es prenen en consideració elements tant antròpics com naturals, i amb aquells elements característics i amb valor paisatgístic s'estableix la seva relació amb l'àmbit de la modificació del Pla per tal d'afavorir, mitjançant mesures preventives i correctores, la continuïtat física i funcional de l'àmbit territorial on s'insereixen, sobretot des d'un punt de vista del paisatge.

Aquests elements estructuradors que s'han tingut en compte i que s'incorporen en l'avaluació són el medi abiòtic – geologia, pendents, hidrologia, hidrogeologia, contaminació acústica i lumínica-, medi biòtic -vegetació, fauna, hàbitats i espais naturals- i el medi antròpic -paisatge-. També s'han tingut en compte els riscos ambientals com el d'exposició a les inundacions, d'incendis forestals, de contaminació de les aigües subterrànies i al canvi climàtic.

Per tant, la modificació de planejament assumeix i aplica els criteris i les mesures ambientals que es plantegen en el present Informe Ambiental i que serveixen per donar compliment als propòsits i objectius ambientals preestablerts, els quals tenen en compte aspectes troncal en els termes de sostenibilitat global del model d'ordenació, de fre al canvi climàtic i de qualitat del medi atmosfèric, així com també de gestió de residus, de sostenibilitat i ecoeficiència en l'activitat, de biodiversitat, permeabilitat ecològica, i especialment de qualitat del paisatge i de relació amb l'entorn.

Globalment, la modificació de POUM procura que l'activitat industrial ja prevista pel POUM vigent (1) sigui compatible amb les necessitats de l'empresa que s'hi ha d'establir i amb la capacitat del medi receptor d'admetre canvis, (2) sigui reconeguda seguint una sèrie de criteris i estratègies sostenibles, d'acord amb el que diu el planejament de rang superior i (3) es fomenti el respecte al medi ambient i frenar el canvi climàtic amb un desenvolupament sostenible de l'activitat. La modificació ha d'aconseguir que l'activitat prevista sigui el més compatible possible amb el manteniment del caràcter d'espais oberts de l'entorn.

Des d'un punt de vista ambiental, ocupa la mateixa superfície industrial ja prevista en el POUM vigent, avaluat ambientalment, preveu més superfície d'espais lliures i dona prioritat a la preservació dels espais naturals protegits PEIN, Xarxa Natura 2000 i Hàbitats d'Interès Comunitari, ja que no afecta cap d'aquests espais. El fet d'ocupar la mateixa superfície industrial i no ampliar l'espai previst per aquesta activitat afavoreix el primer objectiu a complir, ja que optimitza l'ocupació del sòl i procura l'ús racional de l'espai en relació amb les necessitats reals de les activitats.

Com ja s'ha dit, l'àmbit que ocupen les modificacions es troba en sòl urbanitzable i classificat com a àrea d'especialització d'ús industrial i/o logístic pel Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, pel que es troba per sota d'aquest planejament i té en compte totes les seves determinacions, a més de les del Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines -en concret, per a la unitat de paisatge de l'Alt Ter-, de les del Pla Director Urbanístic de les colònies del Ter i del Freser i de la normativa del POUM vigent de Sant Joan de les Abadesses.

Cal esmentar que l'activitat que es preveu implantar contribueix a l'economia local, ja que és una empresa alimentària capdavantera a nivell socioeconòmic i molt important per a la comarca.

En definitiva, juntament amb els documents ambientals que l'acompanyen, la modificació aporta les condicions i els elements bàsics per a la implantació de l'activitat industrial ja prevista en el planejament en aquest sector del territori.

Amb tot el que s'ha caracteritzat, contrastat i avaluat, es considera que la proposta urbanística és ambientalment assumible, compatible amb la matriu paisatgística, i garanteix un desenvolupament sostenible de l'activitat, sempre que es considerin i s'apliquin les mesures ambientals plantejades en el present informe i en l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística.

## 9. PROGRAMA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL (PVA)

La legislació vigent per a l'avaluació ambiental de plans i programes sol·licita establir mesures de supervisió i control per a les diferents fases que comporta l'actuació urbanística.

L'article 29 de la *Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes* estableix les següents determinacions:

*1. El promotor del pla o programa és el responsable de dur a terme el seguiment dels efectes sobre el medi ambient que comporta l'aplicació o l'execució dels plans i programes. En els supòsits de plans i programes de promoció privada, el responsable d'aquest seguiment és l'òrgan responsable de la tramitació del procediment d'elaboració i d'aprovació del pla o programa.*

*2. L'òrgan ambiental corresponent participa en el seguiment ambiental dels plans i programes. A aquests efectes, en els supòsits en què la legislació sectorial que regula el pla o programa estableixi un òrgan específic de seguiment, aquest és l'encarregat de donar compte a l'òrgan ambiental dels informes de seguiment, amb la periodicitat que estableixi la memòria ambiental. En la resta de supòsits, atenent la transcendència del pla o programa, l'òrgan ambiental pot determinar, en la resolució a què fa referència l'article 25, la necessitat de designar un director o directora ambiental de seguiment del pla o programa o una comissió mixta de seguiment.*

D'acord amb l'objectiu d'integrar els condicionants ambientals en els processos de presa de decisions en totes les fases de desenvolupament del planejament general i derivat, el **Programa de Vigilància Ambiental (PVA)** procura:

- Establir eines de control i seguiment a l'assistència en la fase d'obres, és a dir, supervisar l'aplicació de les mesures ambientals per a cada possible aspecte o vector ambiental afectat.
- Establir eines de control i seguiment a l'assistència en la fase d'explotació o d'ús.

És a dir, el Programa de Vigilància Ambiental (PVA) ha de cobrir

- 1) la supervisió del **planejament**
- 2) la supervisió del projecte **d'urbanització**

3) el control i assistència en l'**execució de les obres** i

4) el control i assistència en **fase d'exploració**.

Per a la **fase d'execució de les obres**,

Fonamentalment, es realitzarà el control del compliment de l'aplicació de les mesures ambientals que s'estableixen en aquest Informe Ambiental.

Perquè aquests controls siguin efectius en el moment inicial de la fase d'execució de les obres d'implementació del nou sector, es desenvoluparan les següents actuacions:

- Es designarà un tècnic d'obra com a responsable del control mediambiental, amb la funció de supervisar la correcta aplicació i eficàcia de les mesures a considerar durant les obres per tal de mitigar possibles impactes ambientals previstos.
- Es designarà un responsable mediambiental, que pot coincidir amb el tècnic encarregat de la seguretat laboral, a l'empresa contractista de l'obra, amb la funció de garantir l'aplicació de les condicions ambientals d'execució de les obres, d'obligat compliment, i que hauran estat prèviament lliurades per part de l'empresa promotora de l'actuació urbanística.

Durant tot el període d'execució de les obres aquest seguiment ambiental es formalitzarà a través d'informes tècnics, periòdics, els quals especificaran el procés continuat de supervisió de l'aplicació de les mesures i d'avaluació del resultat de la seva implementació, i també recolliran les incidències de tipus ambiental, les queixes rebudes, etc.

Per a la **fase d'exploració del sector**,

Es donarà compliment a les mesures establertes en aquest Informe Ambiental sobre el conjunt del sector urbanístic (capítol 7) i a l'EIIP (capítol 6).

Caldrà incidir en els següents aspectes i vectors ambientals:

- Correcte manteniment de les àrees d'espais lliures per tal que exerceixin la funció ecològica i paisatgística per la qual han estat dissenyades.
- Optimització de la recollida selectiva dels residus sòlids urbans.
- Progressiva implementació de sistemes de generació d'energia renovable i eficiència energètica.
- Control dels nivells de soroll.



## 10. CONCLUSIONS DE L'INFORME AMBIENTAL

El present document correspon a l'**Informe Ambiental** (d'ara endavant IA) que acompanya la documentació que forma part del procediment de tramitació de la **Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal** (d'ara endavant MpPOUM) de Sant Joan de les Abadesses al **sector "Colònia Llaudet"**, a la comarca del Ripollès.

Aquest IA esdevé la documentació ambiental de la modificació, promoguda per l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses i redactada per Marc Grifell Vera, arquitecte col·legiat 55134 d'Estudi Tècnic de Construcció.

La **MpPOUM** pretén l'ajust en els paràmetres urbanístics i una nova ordenació per crear una parcel·la més gran i així permetre la implantació d'una empresa alimentària capdavantera que a nivell socioeconòmic és molt important per la comarca. La proposta suposa una modificació de l'ordenació de la zona, permetent la unió de dues parcel·les en una, i reajustant la vialitat i els espais lliures del sector. **Amb aquesta MpPOUM es deroga el PMU i queda incorporat amb modificacions en el POUM.**

La **conveniència i oportunitat** d'aquestes modificacions es deu al fet que, actualment, una empresa de la indústria alimentària té interès d'implantar-se en aquest àmbit i requereix d'una parcel·la més gran que la que preveu l'ordenació vigent, a més d'algunes modificacions dels paràmetres del PMU. L'Ajuntament davant dels beneficis socioeconòmics que pot aportar la implantació d'una empresa capdavantera a la Comarca veu necessari modificar el PMU actual.

Aquest darrer capítol pretén concloure l'Informe Ambiental amb la intenció de comprovar si la proposta urbanística és adient amb els objectius ambientals fixats per aquest planejament general i derivat. Així, es justificarà la viabilitat ambiental dels Plans, donat que garanteix la compatibilitat de la proposta urbanística amb la protecció del medi.

Els criteris ambientals que fixava el present document per al planejament general i derivat eren:

- Desenvolupament urbanístic compacte i optimització de l'ocupació i l'ús del sòl.
- Respectar i assumir, com a part integral de l'activitat a desenvolupar, els valors naturals inherents a l'espai ocupat i el seu entorn.
- Preservar els valors paisatgístics de l'entorn, dins el mosaic agroforestals en contacte amb l'urbà, dins la unitat de paisatge de l'Alt Ter.
- Evitar l'empitjorament dels riscos ambientals de l'entorn i compatibilitzar l'espai d'activitat amb les diverses condicions ambientals.
- Contribució al fre al canvi climàtic, adaptació als seus efectes i desenvolupament sostenible de l'activitat.

El contrast d'alternatives resulta de la valoració del nivell de consideració per part de cada alternativa d'aquests objectius de sostenibilitat urbanística establerts. D'aquest exercici de comparació dels diferents escenaris en desprèn la justificació de l'alternativa de partida per continuar madurant les opcions definitives al llarg del procés d'avaluació ambiental.

L'alternativa escollida (A2) és la que la documentació la justifica com a millor alternativa, atès que compleix de manera més precisa cadascun dels objectius ambientals requerits i permet un desenvolupament ordenat de la

urbanització del sector. És l'alternativa ambientalment més satisfactòria perquè, comparant amb l'A0, la distribució de les edificacions és l'òptima per evitar en més mesura els impactes visuals, els acústics i lumínics (no separa els focus emissors, afectant així menys espais).

Amb tot plegat, després d'haver analitzat el medi receptor i caracteritzat la seva sensibilitat (capítol 4), de descriure i contrastar les alternatives (capítol 5) i de caracteritzar i valorar els impactes que pot generar la nova ordenació (capítol 6), es proposen algunes mesures preventives i correctores genèriques, que hauran de concretar-se en el moment del projecte que desenvolupi l'activitat, per contrarestar els efectes negatius dels sector (capítol 7).

Les mesures atenen en detall els diversos medis susceptibles de ser afectats i s'agrupen de la següent manera:

- Mesures que procuren prevenir la generació d'impactes ambientals i paisatgístics.
- Mesures destinades a corregir i minimitzar l'impacte ambiental i paisatgístic de l'activitat industrial.

Una vegada establertes les principals mesures per contrarestar els efectes perversos sobre el medi ambient que puguin generar la modificació del planejament urbanístic general, es proposa un Programa de Vigilància Ambiental per garantir el compliment dels objectius i l'aplicació de les mesures que s'estableixen en aquest document i en d'altres de caire ambiental.

Amb tot el que s'ha caracteritzat, contrastat i avaluat es considera que **la proposta urbanística de la MpPOUM, en l'àmbit del sector Colònia Llaudet, és ambientalment assumible, COMPATIBLE** amb la preservació del medi i garanteix el desenvolupament sostenible del sector sempre que s'apliquin el conjunt de mesures ambientals proposades en el present document i en l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP).

## ANNEX I. RELACIÓ D'ESPÈCIES VEGETALS DE BAIXA COMBUSTIBILITAT

D'acord amb 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, cal prioritzar la plantació i la permanència d'espècies de baixa inflamabilitat que dificultin l'inici i la propagació del foc, en l'execució de les mesures de prevenció d'incendis forestals:

- *Olea europaea* (olivera, ullastre)
- *Prunus avium* (cirerer)
- *Buxus sempervirens* (boix)
- *Pistacia lentiscus* (mata)
- *Pistacia terebinthus* (noguerola)
- *Rhamnus alaternus* (aladern)
- *Hedera helix* (heura)
- *Daphne gnidium* (matapoll)
- *Ruscus aculeatus* (galzeran)
- *Rubia peregrina* (roja)
- *Smilax aspera* (aríjol)
- *Viburnum tinus* (marfull)
- *Quercus* sp. (garric, carrasca, alzina, alzina surera i roures)
- *Juniperus communis* (ginebró)
- *Arbutus unedo* (arboç)
- *Rhamnus lycioides* (arçot)
- *Rubus* sp. (esbarzer)
- *Ononis tridentata* (ruac)
- *Osyris alba* (ginestó)
- *Halimium* sp. (esteperola)
- *Atriplex halimus* (salat blanc)
- *Tamarix* sp. (tamariu)

## 2.3 Estudi d'Impacte i integració paisatgística

# ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

---

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

### SECTOR "COLÒNIA LLAUDET"

---

TERME MUNICIPAL DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

(RIPOLLÈS)

Maig 2024

## ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

### MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM SANT JOAN DE LES ABADESSES

### SECTOR COLÒNIA LLAUDET

TERME MUNICIPAL DE SANT JOAN DE LES ABADESSES (RIPOLLÈS)

**Maig 2024**

Dirigit i realitzat per:



#### **Carme Calafat Gestoso**

Ambientòloga (UdG)

Màster en Canvi Ambiental: anàlisi i gestió (UdG)

#### **Joan Solà i Subiranas**

Geòleg (UAB)

Màster Enginyeria i Gestió Ambiental (UPC)

#### **Genís Montaner Carbó**

Geògraf (UdG)

## CONTINGUTS

---

<b>1. APARTATS PRELIMINARS</b>	<b>1</b>
1.1. Introducció i marc legal	1
1.2. Situació geogràfica	1
1.3. Estructura del document	3
<b>2. PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE</b>	<b>4</b>
2.1. Planejament territorial	4
2.2. Planejament urbanístic	8
<b>3. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL</b>	<b>12</b>
3.1. Descripció de la unitat de paisatge	12
3.2. Caracterització de la unitat de paisatge	13
3.3. Objectius de qualitat paisatgística	16
<b>4. PAISATGE A ESCALA LOCAL</b>	<b>17</b>
4.1. Caracterització del paisatge actual	17
4.2. Anàlisi de visibilitat de l'emplaçament	21
4.3. Anàlisi de la fragilitat paisatgística	29
<b>5. VISIÓ INTEGRAL DELS PLANS</b>	<b>30</b>
5.1. Objecte i justificació del projecte	30
5.2. Descripció del projecte	30
5.3. Estratègies i criteris de caire paisatgístic	34
<b>6. MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>	<b>34</b>
6.1. Mesures preventives	35
6.2. Mesures correctores	35
6.3. Determinacions paisatgístiques del PTPCG	38
<b>7. CONCLUSIONS</b>	<b>40</b>
<b>ANNEX I: RELACIÓ D'ESPÈCIES VEGETALS QUE S'HAURIEN D'EVITAR EN LA JARDINERIA I LA REVEGETACIÓ</b>	<b>42</b>
<b>ANNEX II. CARTOGRAFIA</b>	<b>46</b>



## 1. APARTATS PRELIMINARS

### 1.1. Introducció i marc legal

El present document correspon a l'**Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística** (d'ara endavant EIIP) que acompanya la documentació que forma part del procediment de tramitació de la **Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal** (d'ara endavant MpPOUM) de **Sant Joan de les Abadesses al sector "Colònia Llaudet"**, a la comarca del Ripollès. Al tractar-se d'una modificació de POUM, el Pla de Millora Urbana (PMU) de la Colònia Llaudet queda derogat i incorporat amb modificacions al POUM.

Aquest EIIP és un document tècnic destinat a considerar les conseqüències que té, sobre el paisatge, l'execució de la modificació puntual, així com els criteris adoptats per a la seva integració. Al seu torn, s'entén per paisatge, qualsevol part del territori, tal com la col·lectivitat la percep, el caràcter de la qual resulta de l'acció de factors naturals o humans i de llurs interrelacions.

El present document no es troba en cap del supòsits del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Tot i això, aquest document es redacta, principalment, per dues raons: d'una banda, per la modificació de l'alçada reguladora màxima de les edificacions en el POUM de Sant Joan de les Abadesses, passant dels 12 als 15 metres; i d'altra banda, per la modificació de l'article 28 de la normativa del PMU del sector "Colònia Llaudet" (2017). Aquestes modificacions comporten l'avaluació i valoració de la seva incidència sobre el paisatge.

El contingut del present EIIP és el que estableix l'article 21 del Decret 343/2006:

#### **21.1. L'Estudi d'impacte i integració paisatgística ha de tenir el següent contingut:**

*1 La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.*

*2 Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen els projecte tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.*

*3 Els criteris i mesures d'integració paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.*

*21.2. L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, així com de la informació referida a l'estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació.*

### 1.2. Situació geogràfica

El municipi de Sant Joan de les Abadesses, emplaçat al sud-est de la comarca del Ripollès, té una extensió superficial de 53,67 km<sup>2</sup>. Compta amb una població de 3.295 habitants i una densitat de 61,4 hab./km<sup>2</sup>, segons dades de l'IDESCAT l'any 2023. Limita al nord amb els termes municipals d'Ogassa i Camprodon; a l'est amb Sant Pau de Segúries i la Vall de Bianya; a l'oest amb Ripoll; i al sud Vallfogona de Ripollès i Riudaura. A més nucli principal, comprèn diverses entitats de població: Baga Amunt, Baga Avall, Colònia Jordana, Colònia Llaudet, Comafreda, Solei Amunt, Solei Avall i Toralles.

La superfície del terme es reparteix entre l'ús urbà, l'agrícola i el forestal, en ordre ascendent pel que fa a l'extensió ocupada. Els usos urbans descansen sobre el fons pla de la vall recoberta de pastures, on s'hi agrupen també els usos agrícoles. Aquests es mesclen amb la matriu forestal que recobreix els vessants que circumscriuen la vall, ocupant unes tres quartes parts del terme i dominada per boscos aciculifolis i caducifolis. Part de la superfície del municipi —fonamentalment la franja central coincidint amb el curs del riu Ter i els seus hàbitats associats— es correspon amb els espais protegits del PEIN i XN 2000 de les Riberes de l'Alt Ter. Tot i que el riu discorre a pocs metres del sector estudiat, aquest no es veu afectat per la dita protecció.

Sant Joan de les Abadesses es comunica amb els altres municipis veïns a través de la carretera N-260 o Eix Pirinenc, el qual condueix el trànsit des dels Pirineus Orientals fins al nord del litoral mediterrani i viceversa. El sector d'estudi es localitza entre els quilòmetres 104 i 105, a banda i banda d'aquest eix. Pel terme municipal també discorre la carretera GIV-5211 d'accés a Ogassa, a més de la GI-521 del Coll de Coubet.



**Figura 1.** Context territorial del municipi. Font: pròpia, 2024.

La situació que preveu la Modificació puntual del POUM de Sant Joan de les Abadesses a Colònia Llaudet es troba en sòl urbà no consolidat qualificat d'àrea de reforma urbana (M1) i situat a 2 km a l'est de la població de Sant Joan de les Abadesses per la carretera N-260, a tocar del marge esquerre del Ter. Limita amb sòl no urbanitzable de diverses qualificacions; espai de bosc de ribera (BR), espai de conreu i pastura (CP) i sistema viari (SX1).

Es tracta d'un àmbit discontinu de 134.045 m<sup>2</sup> de superfície segons la Modificació puntual, trobant-se dividit per la carretera N-260. L'espai on s'emplaça formava part de l'antiga Colònia industrial Llaudet i, actualment, hi domina la confluència de diferents usos: industrial, urbà, agrícola i forestal. Aquesta zona forma part de l'àrea de cota més baixa, en una posició lleugerament més elevada del riu; la colònia nova s'emplaça a l'altre costat de la carretera N-260, en uns terrenys de cota superior i suaus pendents que augmenten en direcció Camprodon. L'extrem més

a l'oest del sector presenta una feixa de cota superior, donant lloc a un talús que deixa l'espai projectat per a la nova nau en una posició més elevada. Malgrat aquest desnivell esmentat, la franja del talús és l'únic espai de l'àmbit amb pendent superior al 20% que n'hagués de condicionar l'ordenació.

L'única accessibilitat a l'espai interior es dona per la banda est, mitjançant la rotonda que permet accedir a les instal·lacions des de la N-260. El drenatge extern del sector, d'acord amb la configuració morfològica dels terrenys, es produeix seguint el traçat de la carretera en direcció oest fins a un punt d'impulsió cap a l'EDAR.

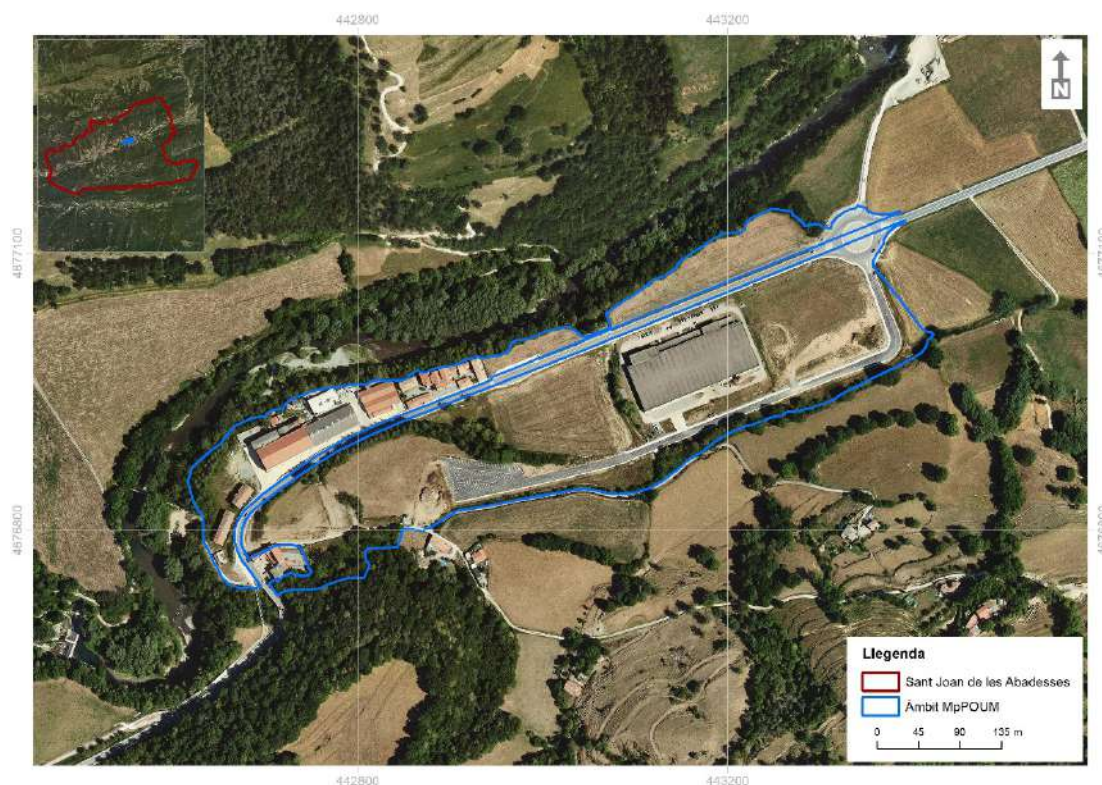


Figura 2. Context de l'àmbit objecte d'estudi. Font pròpia, 2024.

### 1.3. Estructura del document

Aquest document d'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) es troba estructurat de la següent manera:

- **Capítol 1:** Breu introducció al cas d'estudi (marc legal i situació geogràfica).
- **Capítol 2:** Contextualització del planejament territorial i urbanístic actual i de context de planejaments de rang superior i de plans sectorials segons les seves directrius i determinacions ambientals, i de propòsits ambientals per a aplicar en el planejament urbanístic derivat.
- **Capítol 3:** Descripció del paisatge a escala territorial, la seva unitat de paisatge, valors naturals i ecològics, estètics i escènics, productius i simbòlics i objectius de qualitat paisatgística.
- **Capítol 4:** Diagnosi del medi receptor (paisatge actual local) i valoració de la visibilitat i fragilitat paisatgística de l'emplaçament del sector de la Colònia Llaudet.

- **Capítol 5:** Visió integral del projecte, en el qual s'exposa la descripció, objecte i justificació del projecte i els seus criteris d'actuació.
- **Capítol 6:** Estratègies, criteris i mesures d'integració, en el qual es troben les mesures preventives, i correctores.
- **Capítol 7:** Conclusions de l'Estudi d'impacte i integració Paisatgística.
- **Annexos** amb els plànols de la cartografia que es mostra en el present estudi.

## 2. PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

El següent apartat recopila les **determinacions i condicionants en matèria de paisatge** provinents dels planejaments de rang superior, que haurà de complir el sector de la Colònia Llaudet del municipi de Sant Joan de les Abadesses. A més, s'incorporen els criteris dels instruments en matèria de paisatge desenvolupats per la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge: el **Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines**.

### 2.1. Planejament territorial

#### 2.1.1. El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)

En data 14 de setembre de 2010, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el **Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines** (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010).

En el sistema d'assentaments es distingeixen dos tipus bàsics de sòl segons les seves característiques. D'una banda, amb la denominació comprensiva de nuclis històrics i les seves extensions, s'identifiquen els assentaments de naturalesa complexa, formats a partir dels nuclis històrics de les poblacions i les seves extensions per continuïtat. D'altra banda, amb la denominació d'àrees especialitzades, s'identifiquen els assentaments que són el resultat d'implantacions aïllades per al desenvolupament d'usos específics: residencials, industrials, terciaris o d'equipaments.

Pel que fa a l'àmbit d'estudi, el PTPCG el classifica com una **àrea especialitzada d'ús industrial i/o logístic** dins el sistema d'assentaments. Aquests sòls corresponen *als àmbits classificats, indistintament amb el règim jurídic de sòl urbà o urbanitzable, pels planejaments urbanístics municipals vigents*.

El Pla considera que el sistema d'assentaments és una categoria sobre la qual cal aplicar les estratègies de creixement, desenvolupament qualitatiu, millora i compleció i manteniment del caràcter rural. En aquest sentit, el PTPCG atorga al municipi de Sant Joan de les Abadesses una estratègia de **creixement moderat** -estratègia regulada per l'article 3.7 *Creixement moderat o mitjà* de les Normes d'Ordenació Territorial del Pla- i una estratègia de **millora i compleció** per petites polaritats a Colònia Llaudet.



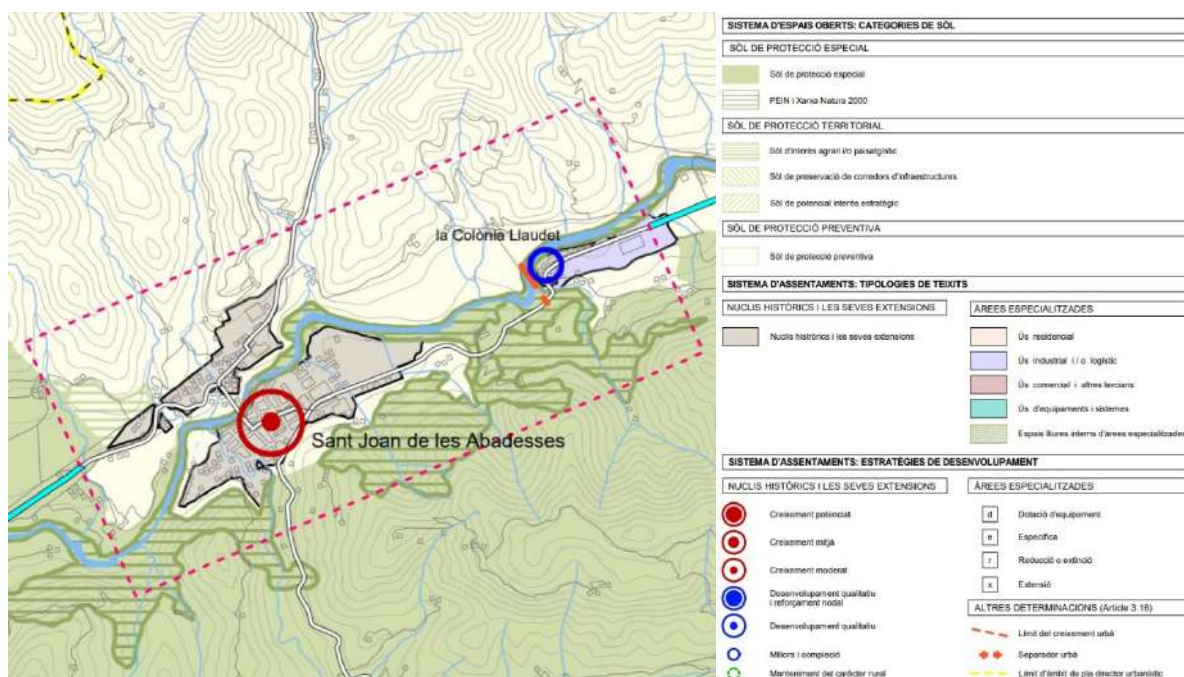


Figura 3. Categories del sòl a l'àmbit del municipi. Font: PTPCG, 2010.

En l'article 3.2, la determinació espacial i normativa del sistema d'assentaments té les finalitats aplicables següents:

- Potenciar les polaritats urbanes que han de vertebrar el territori de Catalunya.
- Facilitar la integració dels creixements urbans i de la població immigrada.
- Afavorir la formació d'àrees urbanes socialment cohesionades i combatre els riscos de la segregació urbana.
- Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.
- Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i amb capacitat de prestació eficient de serveis.
- Fomentar la mixticitat d'usos dels teixits urbans.
- Racionalitzar la implantació d'àrees especialitzades aïllades.
- Preservar el valor patrimonial del sistema d'assentaments.
- Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.
- Proporcionar pautes per a una distribució espacial funcionalment adequada dels equipaments d'interès plurimunicipal.
- Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge
- Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El conjunt dels dos tipus d'assentaments, "nuclis històrics i extensions" i "àrees especialitzades", en la mesura que recull les formes fonamentals de l'organització actual del poblament, constitueix el sistema d'assentaments de les comarques de l'Alt Empordà, el Baix Empordà, la Garrotxa, el Gironès, el Pla de l'Estany, el Ripollès i la Selva.

### 2.1.2. Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció i gestió del paisatge, constitueix el marc normatiu i de referència sobre el qual es fonamenten les **polítiques de paisatge** de la Generalitat de Catalunya. Aquesta llei té per objecte el reconeixement, la protecció, la gestió i l'ordenació del paisatge.

El 23 de novembre de 2010 es va publicar al DOGC l'aprovació del **Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines**. La consideració de les seves directrius i recomanacions de desenvolupament de la MpPOUM serà vital per orientar els objectius de qualitat paisatgística.



**Figura 4.** Unitats del paisatge de l'àmbit d'estudi. Font: pròpia a partir de dades del Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines.

El municipi de Sant Joan de les Abadesses s'inclou dins la unitat de paisatge de l'Alt Ter, la qual s'estén entre la meitat sud de la comarca del Ripollès i l'extrem nord-oest d'Osona. Es correspon amb un continu muntanyós format per la Serra de Montgrony, Sant Antoni, Serra Cavallera i Capsacosta. Les conques del riu Llobregat i Fluvià n'estableixen els límits occidentals i orientals respectivament.

El Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines estableix i proposa diversos objectius de qualitat paisatgística i criteris específics per aquesta unitat de paisatge. **Els objectius aplicables al cas d'estudi s'especifiquen a l'apartat 3.3. d'objectius de qualitat paisatgística.**

Els **criteris específics**, aplicables en el context de l'àmbit de la Colònia Llaudet, per a la prioritització a la protecció, a la gestió i a l'ordenació són:

1. Protegir els boscos de ribera, particularment els dels voltants del riu Ter i del riu Freser, per tal de garantir la seva funció ecològica i paisatgística.

2. Considerar el paisatge de combinació entre el riu-bosc de ribera, conreus-pastures, i boscos de vessant com a model ecològic a preservar i regenerar. En aquest sentit, vetllar pel manteniment dels escassos espais agraris existents, especialment als llocs on el mosaic de fons de vall es troba especialment reduït degut a la seva urbanització, com ara entre Ripoll i Campdevàrol o la vall del riu Ter prop de Ripoll.
3. Restaurar i promocionar les colònies industrials existents com a patrimoni cultural específic de la regió. En aquest sentit, crear un parc patrimonial a l'entorn dels rius Ter i Freser com a instrument per potenciar aquest paisatge industrial, preservar-ne el patrimoni i afavorir-hi el desenvolupament econòmic. Aquests es consideraran àmbits d'actuació prioritària a l'hora d'atorgar els Fons per a la protecció, gestió i ordenació del paisatge.
4. Fomentar recorreguts turístics i de difusió respecte al patrimoni industrial de les rescloses, canals, fargues i antigues colònies industrials.
5. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió o l'aparició d'elements no concordants amb les alçades i tipologies pròpies de cada nucli urbà. En aquest sentit, cal evitar el creixement dispers dels nuclis urbans de Campdevàrol, Ripoll, Sant Joan de les Abadesses i Sant Pau de Segúries, i millorar-ne la qualitat estètica dels seus accessos i perifèries residencials/industrials.
6. Es consideren bones pràctiques per a la millora dels accessos urbans de Ripoll, Campdevàrol i Sant Joan de les Abadesses el soterrament de línies elèctriques i la integració paisatgística de les casetes que allotgen els transformadors elèctrics, la previsió de vials per al trànsit de diferent tipus d'usuaris, l'eliminació gradual dels rètols publicitaris i dels suports obsolets, la regulació de mides, colors, materials i formes de la senyalització i de la retolació comercial, la incorporació d'arbrat i la rehabilitació d'elements patrimonials.
7. Evitar que noves infraestructures lineals i/o energètiques pertorbin l'estructura original i la panoràmica visual de les fites i fons escènics presents a la unitat; especialment dels més emblemàtics com la serra Cavallera i el Taga.
8. En aquest sentit, promoure la integració paisatgística de les zones industrials per millorar els fons visuals de les valls.
9. Cal considerar la presència dels rius Ter i Freser com a factors importants de l'ordenació dels nuclis de Campdevàrol, Sant Pau de Segúries, Ripoll i Sant Joan de les Abadesses, en el sentit de justificar espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera.

### **2.1.3. Pla director urbanístic de les colònies del Ter i del Freser (PDU)**

El 20 de setembre de l'any 2010 s'aprova el **Pla director urbanístic de les colònies del Ter i del Freser** (DOGC núm. 5724 de 29 de setembre de 2010), en el qual s'inclouen 60 colònies industrials de riu de 20 municipis diferents. El PDU és un instrument de planejament urbanístic supramunicipal, elaborat d'acord amb la legislació urbanística catalana, el Decret legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC 1/2010). Els principals objectius del Pla director són els següents:

1. Consolidar les colònies del Ter i Freser com a barris d'un sistema urbà territorial solidari.



2. Preservar el valor patrimonial de les valls fluvials i meandres del riu Ter i Freser.
3. Complementar les disposicions sobre el sòl urbà i urbanitzable previstes en el planejament municipal.
4. Establir mesures per promoure el desenvolupament urbanístic de les colònies.
5. Desenvolupar la regulació del sòl no urbanitzable integrant al planejament urbanístic les directrius mediambientals necessàries.
6. Integrar al planejament urbanístic les directrius vigents sobre la gestió del riu.
7. Establir les mesures adequades per a garantir la participació i el consens social a l'entorn del PDU, així com la seva gestió unitària.

El PDU divideix el seu àmbit d'aplicació en quatre transsectes en funció de les característiques geogràfiques del territori. El municipi de Sant Joan de les Abadesses s'inclou en el primer sector; l'**Alt Ter**, caracteritzat per valls estretes on, la majoria d'espai aprofitable es troba vora el riu, però sovint en condicions d'insolació i humitat. A més, el PDU estableix diverses unitats temàtiques, coincidents amb sectors diferenciats pel que fa a les colònies. L'àmbit d'estudi forma part de la **Unitat 01. L'esplendor de la Vall. El ferrocarril Carboner**.

El Pla director urbanístic estableix també, una sèrie de **determinacions ambientals** específiques -descrites a l'Informe Ambiental- que els planejaments derivats han de considerar en la seva execució.

## **2.2. Planejament urbanístic**

### **2.2.1. POUM de Sant Joan de les Abadesses**

El municipi de Sant Joan de les Abadesses es regula mitjançant el Pla d'Ordenació Urbana Municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 14 d'abril de l'any 2010. El Pla determina i estableix en aquest sector les condicions pel seu desenvolupament en **sòl urbà no consolidat qualificat d'àrea de reforma urbana (M1), inclòs dins el Pla de Millora Urbana PMU.1 de la Colònia Llaudet**. La modificació de POUM, a la qual acompanya el present document, desenvolupen les determinacions i directrius que estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent de Sant Joan de les Abadesses. La secció segona del POUM recull el seu desenvolupament en el sòl urbà:

#### **Art. 55 Determinacions en sòl urbà**

1. En sòl urbà aquest pla:
  - a) Distingeix el sòl urbà consolidat i el no consolidat. En el sòl no consolidat el pla determina polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana.
  - b) Aplica les tècniques de la qualificació dels sòls a través de la divisió en zones, i de reserva o afectació de terrenys per a sistemes urbanístics.
2. En sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat, tret dels àmbits subjectes a plans de millora urbana, el pla:

- a) Detalla l'ordenació urbanística, i els paràmetres necessaris per a l'atorgament de les llicències d'edificació.
- b) Estableix la possibilitat d'ordenacions alternatives per a l'ordenació dels volums en determinades zones i situacions.
- c) Defineix les alineacions.
- d) Precisa les rasants i el traçat i les característiques de les obres d'urbanització, tret que els terrenys estiguin compresos dins un polígon d'actuació, tot indicant els serveis que cal completar o acabar per a assolir les condicions de solar.

3. En sòl urbà no consolidat, no comprés en plans de millora urbana, la definició de les rasants i del traçat i característiques dels serveis i obres d'urbanització s'ha de realitzar en un projecte d'urbanització que s'ha de tramitar simultàniament amb el de reparcel·lació o taxació conjunta.

4. En els àmbits subjectes a plans de millora urbana, el pla fixa l'índex d'edificabilitat bruta, els usos, les densitats, els estàndards per a les reserves de sòl públic, i per habitatges de protecció pública si s'escau, així com les condicions generals d'ordenació.

#### **Art. 56 Polígons d'actuació i cessions per a vialitat.**

1. En sòl urbà no consolidat es delimiten polígons d'actuació per tal d'executar directament l'ordenació prevista pel pla, efectuar les cessions de terrenys destinats a espais públics, i repartir equitativament els costos i beneficis de l'ordenació.

2. Els polígons d'actuació previstos per aquest pla, es delimiten als plànols de la memòria del POUM. S'hi determinen: la proporció mínima dels sòls públics, el sostre màxim edificable, les condicions d'execució i els paràmetres urbanístics màxims en què s'ha d'ordenar l'edificació. Aquests paràmetres coincideixen amb els propis de la zona amb què estan qualificats els terrenys o bé són establerts específicament per tal de poder assolir l'aprofitament urbanístic necessari per a afrontar les cessions de terrenys públics previstes.

3. En la resta de sòl urbà no consolidat es podran delimitar polígons d'actuació per tal de fer efectives les cessions de vialitat prevista, si resulta necessari per fer el repartiment equitatiu de les càrregues, segons el que estableix la legislació urbanística.

4. Nogensmenys, quan només calgui la cessió obligatòria i gratuïta de la part de vialitat que afecta una concreta finca, no caldrà la delimitació prèvia de cap polígon d'actuació, i caldrà realitzar la cessió dita prèvia o simultàniament a la urbanització i/o edificació.

#### **Art. 57 Plans de millora urbana**

El pla preveu diferents àmbits per als quals és necessària la redacció d'un pla de millora urbana (PMU) que concreti l'ordenació dels terrenys que hi estan compromesos, en desenvolupament de les directrius i condicions definides pel mateix pla.

El sector de la Colònia Llaudet forma part d'un dels àmbits on es preveu el desenvolupament d'un Pla de Millora Urbana.

### 2.2.2. Pla de Millora Urbana del Sector Colònia Llaudet

El Pla de Millora Urbana al sector Colònia Llaudet es va aprovar el 14 d'abril de 2010 i es va publicar el 5 de juliol del mateix any. Més tard, es van realitzar dues modificacions, una el 2012 (aprovada el 30 de novembre de 2012) i l'altra el 2017 (aprovada el 28 de juliol de 2017 i publicada el 8 d'agost del mateix any). La darrera modificació del PMU determina i estableix les condicions següents respecte al règim urbanístic en el capítol 2:

#### Secció 1. Qualificació del sòl i desplegament del Pla:

**Art. 8. Règim del sòl:** La classificació de l'àmbit del Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana del sector "Colònia Llaudet" definit en el Pla general d'ordenació urbanística de Sant Joan de les Abadesses, correspon a un sector discontinu en règim de sòl urbà no consolidat.

**Art.9. Qualificació:** El Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana del sector "Colònia Llaudet" qualifica en zones i sistemes, el sòl comprès en el seu àmbit.

- S'entén per zones aquella part de terrenys dins la qual es poden exercir els drets relatius a l'edificació, d'acord amb els condicionants del Text refós de la Modificació puntual Pla de millora urbana.
- S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector, i que són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

**Art. 10. Desenvolupament:** Per al desenvolupament del present Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana es podran redactar projectes de reparcel·lació, així com el projecte d'urbanització complementari, els quals respectaran les determinacions del present document i del Pla general vigent.

**Art. 11. Parcel·lacions:** Conforme a les determinacions de l'article 192 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estarà subjecta a la prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dins l'àmbit d'ordenació del present Pla.

#### Art. 12. Projectes d'Urbanització:

1. El projecte d'urbanització podrà establir les fases d'execució de l'obra d'urbanització en funció de les necessitats de desenvolupament del sector.
2. Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin en desenvolupament de la Modificació puntual del Pla de millora urbana del sector "Colònia Llaudet", hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 89 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i d'altres condicions que li siguin d'aplicació. Així mateix, serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com el Decret 135/1995 de desplegament de la Llei.

### **Secció 3. Determinacions del pla de millora urbana:**

#### **Art. 19. Determinacions particulars per a la zona industrial. Industrial aïllada 13.1:**

##### **1. Disposicions generals**

**1.3)** L'alçada reguladora màxim de les edificacions és de 12 m (PB+1PP)

**1.5)** L'edificació haurà de separar-se dels llinars les següents distàncies mínimes: les separacions a límits seran de 6 m; les distàncies entre dos edificis no seran mai inferiors a 12 m; les separacions al vial seran de 12 m; l'edificació a la N-260 serà de 25.

**1.6)** La dotació mínima d'aparcaments es fixa en 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil de treball.

##### **2. Condicions de l'edificació**

**2.3)** Determinació de l'alçada reguladora. El punt de referència per l'aplicació de l'alçada serà el que resulti d'aplicar la regla següent: Per desnivells de parcel·la menors de 1,20 m el punt de referència serà el punt mig de la parcel·la; per desnivells de parcel·la iguals o superiors des de 1,20 m el punt de referència serà el punt a on la façana estigui 60 cm per sota del punt de cota més alta.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima tan sols es permetrà: la coberta, els tancaments de protecció visual o de seguretat de la mateixa els elements tècnics de les instal·lacions i els remats decoratius de les façanes.

**2.4)** Tanques perimetrals: les tanques perimetrals que donen enfront a la via pública es col·locaran a l'alineació de carrer, tindran una alçada màxima de 1,80 m i podran ser opaques fins una alçada de 0,60 m.; les tanques perimetrals tindran una alçada màxima de 1,80 m i seran massisses fins a 0,60 m. Per la formació de tanques vegetals, s'utilitzaran les espècies arbòries i arbustives recomanades a l'informe ambiental.

**2.7)** Soterranis: s'admet una planta soterrània en les següents condicions:

- a) Es podran realitzar soterranis que coincideixin com a màxim amb la projecció vertical de l'edificació.
- b) Tenir el sostre com a màxim 1 m per sobre de la cota que defineix l'alçada reguladora màxima que defineix el punt 2.3.
- c) L'alçada lliure màxima serà de 3,5 m.
- d) Els usos seran de magatzem i aparcament.

**2.8)** Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser dedicats a aparcament o a vials interiors. Els espais que no siguin dedicats a aquests usos s'hauran d'enjardinar obligatòriament.

**2.9)** L'edificació auxiliar podrà ser del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquestes hauran de complir les distàncies a límits, que són de 6 m. Es permetran edificacions fora de la línia d'edificació quan siguin condicionades per les companyies de subministrament.

	PMU vigent
<b>Edificabilitat</b>	0,6674 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupació</b>	70%
<b>Alçada reguladora màxima</b>	12 m (PB+PP)
<b>Parcel·la mínima</b>	7.000 m <sup>2</sup>
<b>Façana mínima</b>	30 m
<b>Separacions</b>	A límits: 6 m Entre dos edificis: 12 m A vial: 12 m A N-260: 25 m
<b>Aparcaments</b>	1 plaça/100 m <sup>2</sup> de superfície útil de treball

Figura 5. Quadre resum de característiques del PMU 1. del sector Colònia Llaudet. Font: pròpia a partir del PMU Colònia Llaudet, 2017.

### 3. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL

Tot seguit es caracteritza el paisatge del context territorial on es desenvolupa la MpPOUM de la Colònia Llaudet, al municipi de Sant Joan de les Abadesses (Ripollès).

#### 3.1. Descripció de la unitat de paisatge

L'àmbit de la MpPOUM forma part de la unitat de paisatge de l'**Alt Ter** d'acord amb el Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines, elaborat pel desenvolupament de la *Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya*.

*La unitat de paisatge de l'Alt Ter s'estén entre la meitat sud de la comarca del Ripollès i l'extrem nord-oest d'Osona. Es correspon amb un continu muntanyós format per la Serra de Montgrony, Sant Antoni, Serra Cavallera i Capsacosta. Les conques del riu Llobregat i Fluvià n'estableixen els límits occidentals i orientals respectivament. L'Alt Ter, constituït majoritàriament per calcàries i gresos, és un espai plegat de complexitats pel que fa a la seva morfologia; estructurada per diverses valls i amb una topografia de contrastos que es mou entre els fons de vall de 700 i els cims de 2.000 metres, donant lloc a pendents molt pronunciats. També s'hi dona un notable contrast entre les valls més amples obertes pels cursos hidrogràfics principals, respecte a la resta de valls més estretes de parets verticals i planes al·luvials pràcticament inapreciables.*

*La unitat paisatgística, tal com el seu nom indica, forma part de la zona alta de la conca hidrogràfica del riu Ter. La xarxa fluvial associada a aquest riu esdevé l'eix vertebrador del territori; el seu curs situa els assentaments humans, les xarxes de comunicació i les activitats econòmiques articulades al llarg de tota la comarca. Durant segles, l'aigua ha estat un element clau per entendre l'actual composició del paisatge de l'Alt Ter. Les valls més destacades que esculpeixen el territori són les del riu Freser i la del mateix Ter, tot i això, hi ha altres cursos fluvials que també han modelat valls reconegudes, sobretot amb direcció est-oest; riu Merdàs, riera de Lloses i riera de Vallfogona.*

Respecte al paisatge **vegetal** actual, ve determinat per les condicions climàtiques típiques de la muntanya mitjana humida, així com per la variabilitat local derivada de les irregularitats altitudinals, l'orientació i el desenvolupament de les activitats antròpiques. Des dels terrenys de menys cota fins a altituds d'entre 1.500-1.700 metres domina el bosc de fulla caduca, representat pel roure martinenc (*Quercus humilis*) i les fagedes (*Fagus sylvatica*), les quals colonitzen els vessants obacs. Recentment, fruit de les pràctiques silvícoles, el pi roig (*Pinus sylvestris*) adquireix cada vegada més presència dins aquestes franges, en substitució de les rouredes i fagedes. Els sectors de solana són poblats per comunitats de caràcter mediterrani, com la joncada amb fenàs de marge (*Aphyllanthion*). Les terres de conreus s'emplacen majoritàriament als fons de vall del riu Ter, Merdàs i als entorns dels nuclis urbans i de les masies disperses. La tipologia dominant és el conreu de cereal i farratgeres, als espais més humits propers als rius destaquen els prats de dall, substituïts progressivament per les pastures.

Pel que fa a la **fauna**; la complexitat d'hàbitats, les característiques geogràfiques i climàtiques de la zona, fan que s'hi ajunti una enorme varietat d'espècies típiques, tan d'ambients montans com mediterranis. La posició geogràfica de l'Alt Ter, fa que esdevingui un estratègic lloc de pas per a les migracions d'ocells provinents del nord d'Europa. Les espècies més rellevants són: el cranc de riu ibèric; l'escorpí cec (*Belisarius xambeui*), el picot negre (*Dryocopus martius*), el gall fer salvatge (*Tetrao urogallus*), l'àguila daurada, el trençalòs (*Gypaetus barbatus*), el falcó pelegrí (*Falco peregrinus*), el duc (*Bubo bubo*), la musaranya pirinenca d'aigua (*Neomys fodiens*), l'isard (*Rupicapra rupicapra*) o la llúdriga (*Lutra lutra*), entre d'altres.

Històricament, la transformació del paisatge de l'Alt Ter es remunta als períodes interglacials, quan els primers homínids, caçadors del paleolític, van recórrer aquestes terres des de les zones litorals fins a les altes tanques, establint-se en coves i terrasses fluvials. Amb el neolític, la societat va començar a conrear la terra i a desenvolupar la ramaderia, donant pas a assentaments més permanents. Durant l'ocupació romana, es va estructurar el territori per a aprofitar els recursos minerals de les tanques de Ribes i Camprodon. La industrialització, especialment en la producció de ferro i tèxtils, va transformar radicalment el paisatge en els segles posteriors, marcant una transició de l'agricultura i la ramaderia cap a la indústria. No obstant això, la crisi industrial en les dècades de 1970 i 1980 va provocar un estancament demogràfic i el declivi dels nuclis urbans, donant pas a una especialització en el sector del metall i al desenvolupament del turisme rural com a noves activitats econòmiques.

El paisatge actual és dominat per boscos que ofereixen una gran varietat cromàtica, mentre que l'activitat agrícola es concentra en les planes al·luvials. El poblament s'organitza al voltant dels rius Ter i Freser, amb nuclis com Ripoll, Campdevànol, Sant Pau de Segúries o Sant Joan de les Abadesses. La presència d'antigues colònies testimonia l'activitat industrial passada. Les principals infraestructures viàries convergeixen a Ripoll, incloent-hi la C-17 i la C-26, i el ferrocarril Barcelona-Puigcerdà exerceix un paper important en la comunicació amb Barcelona i altres àrees. La zonificació dels usos del sòl és la següent: 95,3% ocupat per vegetació espontània; 3,8% destinat a l'espai agrícola; 0,9% ocupat per espais construïts.

### 3.2. Caracterització de la unitat de paisatge

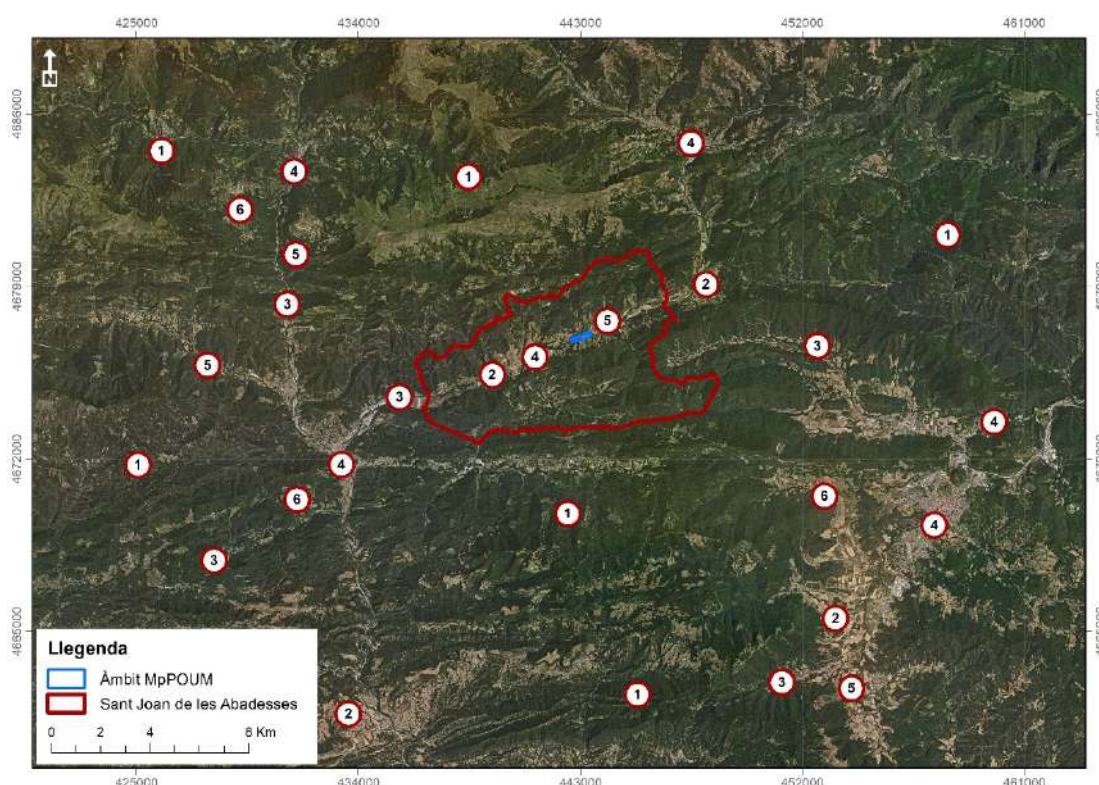
Tal com s'ha esmentat anteriorment, l'àmbit de desenvolupament de la MpPOUM de Colònia Llaudet forma part de la unitat de paisatge de l'Alt Ter, que té com a trets principals els que figuren a continuació. La figura inferior emmarca territorialment alguns dels principals components del paisatge que defineixen la unitat.

La unitat de paisatge l'Alt Ter, es distingeix de les altres pels **trets distintius** següents:

- 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.



- |   |               |   |                     |   |                     |
|---|---------------|---|---------------------|---|---------------------|
| 1 | Zona forestal | 3 | Vies de comunicació | 5 | Espais fluvials     |
| 2 | Zona agrícola | 4 | Nuclis principals   | 6 | Matriu agroforestal |

**Figura 6.** Components paisatgístiques a l'escala territorial. Font: pròpia, 2024.

En la figura anterior, s'hi emmarquen els principals components del paisatge en l'escala territorial. Tal com s'aprecia sobre la base de l'ortofotomapa més recent, la zona està caracteritzada per un paisatge marcadament forestal, amb alguns corredors d'infraestructures i nuclis urbans principals, coincidents amb els eixos hidrogràfics fonamentals. Els espais agrícoles ocupen l'espai restant, encaixats en els fons de vall i com a zones de transició —matriu agroforestal— cap a les àrees de caràcter forestal. Aquesta amalgama d'espais diversos donen lloc al paisatge territorial característic de la unitat de paisatge de l'Alt Ter i, en general, de tota la comarca del Ripollès.



Respecte als valors del paisatge, l'Alt Ter en presenta de naturals i ecològics, estètics, històrics, productius, socials i simbòlics.

#### *Valors naturals i ecològics*

Tenen una composició diversa i abasten àrees geològiques i biòtiques de gran interès. Entre els aspectes geològics, destaquen les zones incloses en l'Inventari d'Espais d'Interès Geològic, com les mines de Surroca i Ogassa o bé el coll de Terradelles i el Pont de les Coves a la vall del Freser. Quant als valors ecològics, s'hi dona una bona representació de vegetació d'afinitat mediterrània formada per fagedes amb heura, rouredes i vernedes i salzedes als hàbitats de ribera. A més, es destaca la riquesa d'ecosistemes i hàbitats, amb la inclusió d'extenses zones dins el PEIN i la presència d'espais de la Xarxa Natura 2000, així com d'altres àrees d'interès natural i paisatgístic definides en el Catàleg d'Espais d'Interès Natural i Paisatgístic de les Comarques Gironines: Planes al·luvials del Ripollès, coll de Merola, serra de Sant Marc, serra de Matamala... entre d'altres.

#### *Valors estètics*

El paisatge de l'Alt Ter es distingeix pel seu valor estètic, caracteritzat per un mosaic de frondosos boscos, camps de conreu i prats d'herba. Aquest valor es complementa amb una generosa xarxa fluvial, juntament amb la presència de nuclis urbans pintorescos com Campelles, Bruguera i Vallfogona del Ripollès, que exhibeixen una arquitectura notable. A més, el paisatge s'enriqueix amb la presència de la imponent Serra Cavallera i el Taga, així com les muntanyes que envolten Ripoll i els congostos del riu Ter en el seu tram inferior. Es destaquen també petites llacunes i zones d'aigües tranquil·les creades per rescloses, com l'embassament de cal Gat del riu Ter o l'estanyet del Tolter a la serra Cavallera.

#### *Valors històrics*

Els valors històrics de la regió es manifesten principalment a través d'elements, majoritàriament de l'època medieval, que són fites paisatgístiques que atorguen una identitat única als llocs on es troben. Destaquen els elements arquitectònics d'estil romànic, com a ermites i santuaris: Santa Maria del Catllar, Sant Antoni, Sant Bartomeu de les Tenes, Sant Julià del Saltor, Sant Martí d'Ogassa, Santa Maria de Matapalana, entre altres, així com els conjunts monumentals com el monestir de Santa Maria i l'església de Sant Pere de Ripoll, el monestir de Sant Joan de les Abadesses i el santuari de Sant Pere de Montgrony. També s'inclouen en aquesta categoria les restes de diversos castells i fortaleses, com La Sala, el castell de Palmerola, el castell de Milà, el castell de Mataplana, etc. A més, les colònies industrials, els molins, les canalitzacions i altres infraestructures per a aprofitar la força de l'aigua, abundants al llarg dels cursos del Ter i del Freser, són l'herència de les estratègies històriques d'aprofitament dels recursos de l'entorn. També cal fer esment de les construccions de pedra seca associades a les activitats de pasturatge en els terrenys de forts pendents, així com les construccions de pedra seca dels entorns urbans d'inclinació pronunciada associades a les petites hortes.

#### *Valors productius*

La productivitat lligada al paisatge se centra en el sistema de prats i pastures vinculats a la ramaderia, evidenciats per la Indicació Geogràfica Protegida (IGP) «Vedella dels Pirineus Catalans» i la marca de garantia «Producte del Ripollès», que certifiquen diversos productes locals. Cal destacar també els pasturatges i boscos comunals del sector més septentrional; boscos de Campelles o pastures de la Serra Cavallera. A més, les planes al·luvials són àrees agrícoles principals o complementàries per a la ramaderia extensiva mitjançant la producció de farratge. Els

bosc del Ripollès també són reconeguts per la producció i recol·lecció de bolets. Quant als valors silvo-pastorals, es destaquen els espais d'industrialització recent, com les mines de carbó de Surroca, explotades des de finals del segle XVIII fins a 1967, ara convertides en recursos turístics importants. Els paisatges fluvials han estat aprofitats històricament per a assentar fàbriques, la indústria tèxtil i, posteriorment, per a centrals elèctriques i la ubicació de polígons industrials i equipaments comercials i turístics al voltant de Ripoll, Campdevàrol i Sant Joan de les Abadesses. Encara es conserven diversos canals artificials i antigues colònies industrials, que avui dia estan sent objecte de reconversió en noves zones productives.

#### *Valors socials*

Respecte als valors socials en el paisatge, es destaquen llocs i rutes freqüentades per excursionistes, com la travessia Serra Cavallera – Taga, la sendera de Gran Recorregut GR-1 o l'itinerari sobre el patrimoni natural del riu Ter. Més recentment, han cobrat rellevància activitats esportives com el parapent, el ciclisme de muntanya i les travessies amb raquetes de neu en entorns muntanyencs. Els boscos de l'Alt Ter han passat de tenir una funció productiva a una més recreativa i de conservació dels sistemes naturals, on es practiquen activitats com la caça, la pesca fluvial, l'excursionisme i la recol·lecció de bolets. També són rellevants les fonts amb una llarga tradició, com la font del Botàs i l'Adou d'Ogassa, la font de la Mare de Déu de la Llet i la font del Tòtil a Ripoll, i la font de la Pedrosa de Bruguera i la font de Sobirana de Santa Maria de les Lloses. A més, se sumen diverses rutes temàtiques, com la ruta del romànic, les rutes de les fonts i miradors de Ripoll, la ruta de les quatre ermites de Sant Joan de les Abadesses o la Ruta del Ferro i del Carbó.

#### *Valors simbòlics i identitaris*

Els valors simbòlics i identitaris resideixen en els monestirs de Santa Maria de Ripoll, Sant Joan de les Abadesses i el Santuari de Montgrony, així com en el paisatge de la serra Cavallera i el Taga. També cal esmentar la presència d'algun conjunt megalític com el dolmen de la Pardiella i la celebració d'aplecs i trobades en esglésies i punts emblemàtics. Les llegendes relacionades amb el mite del compte Arnau i el món de la bruixeria, tenen un important simbolisme lligat a un conjunt de paratges participants de la mitologia medieval.

### **3.3. Objectius de qualitat paisatgística**

Els **objectius de qualitat paisatgística** que s'exposen a continuació són específics de la unitat de paisatge de l'Alt Ter. Els poders públics i privats, així com els agents socials i la societat en general, han de vetllar pel compliment d'aquests objectius de qualitat paisatgística. Per aquesta unitat s'estableix:

**OQP1.** Uns assentaments de Campdevàrol, Ripoll, Sant Joan de les Abadesses i Sant Pau de Segúries ordenats i que no comprometin els valors del paisatge que alberga, ni els valors dels espais circumdants, i amb unes entrades als nuclis de qualitat.

**OQP2.** Unes colònies industrials el llarg de les valls del Freser i el Ter, fonamentalment a nuclis com Ripoll, Sant Joan de les Abadesses i Campdevàrol, restaurades i rehabilitades com a elements amb caràcter històric i compatible amb els seus nous usos i funcionalitats.

**OQP3.** Un sistema de canals industrials i rescloses dels municipis de Ribes de Freser, Campdevàrol, Ripoll, Camprodon, Sant Pau de Segúries i Sant Joan de les Abadesses (curs alt del Ter) ben conservats i valorats com a elements configuratius del paisatge.

**OQP4.** Uns fons escènics de serra Cavallera i el Taga lliures d'alteracions visuals i sense elements que en distorsionin el seu perfil.

**OQP5.** Unes valls del Ter i del Freser on les planes estiguin preservades i alliberades de construccions excessives per tal de millorar la qualitat del mosaic paisatgístic i mantenir la identitat visual.

**OQP6.** Uns paisatges naturals ben conservats, amb qualitat paisatgística, viables ecològicament i que compaginin l'activitat agropecuària, l'extracció de recursos naturals i l'ús turístic i de gaudi.

**OQP7.** Uns eixos viaris històrics (N260-Olot-Vallfogona del Ripollès-Ripoll, C26-Ripoll-Palmerola, i GI401-Campdevàno-Gombrèn) a les planes de Ripoll, Sant Pau de Segúries, Gombrèn o Vallfogona, vertebradores del territori i configuradores d'assentaments i aprofitaments agrícoles, mantingudes pel seu valor històric i pel seu rol en l'articulació del territori, sense ampliacions o millores que en desvirtuin el seu traç en el paisatge.

**OQP8.** Un mosaic paisatgístic de boscos de ribera, camps de conreu, prats de dall i boscos caducifolis i perennifolis de vessant, mantingut i potenciat com a element d'alt valor ecològic, estètic i productiu.

**OQP9.** Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges de l'Alt Ter.

**Els objectius més aplicables al context de la MpPOUM són els OQP1, OQP2, OQP3, OQP5, OQP6, OQP7 i OQP8.**

## **4. PAISATGE A ESCALA LOCAL**

El present apartat caracteritza el paisatge a escala local, és a dir, aquell característic de l'àmbit proper on s'executarà la MpPOUM al sector de la Colònia Llaudet, al municipi de Sant Joan de les Abadesses. A més, avalua les conques visuals i el paisatge abans i després de l'execució del projecte, essent l'apartat anterior (paisatge a escala territorial) una escala prèvia i més genèrica de detall.

### **4.1. Caracterització del paisatge actual**

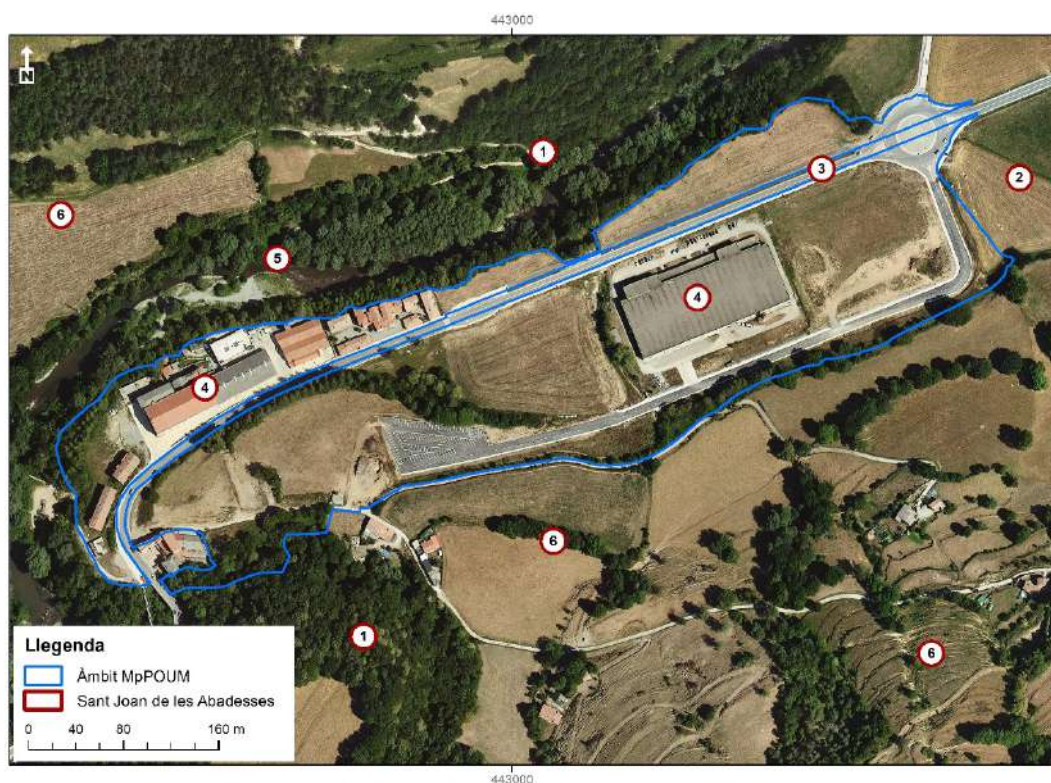
En la figura següent s'identifiquen, dins el context local de Sant Joan de les Abadesses i l'entorn immediat, els principals components del paisatge. Com es pot veure, el municipi està caracteritzat, en gran part, per un paisatge forestal, seguit dels usos agrícoles i els assentaments urbans, que ocupen una superfície residual.

La superfície forestal es caracteritza fonamentalment per boscos aciculifolis i caducifolis, els quals poblen els vessants que circumscriuen la vall principal del Ter. En el fons d'aquesta, hi resideixen les zones de caràcter agrícola —principalment pastures—, la seva combinació amb els espais de bosc conforma franges de transició en forma de matrius agroforestals d'elevat valor ecològic i estètic. Els sistemes d'assentaments —amb els quals es correspon l'àmbit d'estudi— també es desenvolupen en els fons de vall, articulats i condicionats per la presència del riu Ter com a eix vertebrador del territori. Així mateix, les principals vies de comunicació —N-260 o Eix Pirinenc— s'estableixen entorn del mateix eix hidrogràfic, donant lloc a un important corredor d'infraestructures d'escala estatal. Les carreteres d'ús local —com són la GIV-5211 o la GI-521— donen accés als petits nuclis limítrofs, facilitant la mobilitat intermunicipal.





- Un sector est condicionat per la linealitat de les infraestructures de comunicacions i les transformacions que aquestes suposen sobre la matriu paisatgística. Agrupa també espais de conreus herbacis articulats pel pas del curs fluvial.
- Un sector oest que estableix la connexió amb el nucli principal de Sant Joan de les Abadesses. El Ter i la seva vegetació de ribera associada, condicionen el desplaçament humà per aquesta zona. Els conreus també tenen una partida considerable; s'acoblen entre el sector industrial i el nucli urbà, en les denominades "Planes del Coll".



- |                 |                        |                       |
|-----------------|------------------------|-----------------------|
| ① Zona forestal | ③ Vies de comunicació  | ⑤ Espais fluvials     |
| ② Zona agrícola | ④ Activitat industrial | ⑥ Matriu agroforestal |

**Figura 8.** Components paisatgístiques a l'àmbit de la MpPOUM. Font: pròpia, 2024.

Les següents imatges recullen les característiques del paisatge més immediat que rodeja l'àmbit de la MpPOUM al sector de la Colònia Llaudet, pels sectors nord, sud, est i oest, respectivament.





**Figura 9.** Imatges del paisatge immediat a l'àmbit d'estudi. Font: pròpia, 2024.

## 4.2. Anàlisi de visibilitat de l'emplaçament

Amb el propòsit d'avaluar l'impacte paisatgístic de les MpPOUM al sector de la Colònia Llaudet, s'efectua una anàlisi de la seva conca visual en funció dels escenaris següents:

- **Escenari 0:** Estat actual del sector (previ al desenvolupament de la modificació de POUM).
  - Visibilitat de l'ordenació vigent.
  - Visibilitat de l'ordenació vigent des de les principals vies de comunicació.
- **Escenari 1:** Estat projectat de la modificació de POUM.
  - Visibilitat de l'ordenació proposada.
  - Visibilitat addicional de l'ordenació proposada respecte de la vigent.
  - Visibilitat de l'ordenació proposada des de les principals vies de comunicació.
- **Escenari 2:** Estat projectat de la modificació de POUM amb les mesures d'integració paisatgística.
  - Visibilitat de l'ordenació proposada amb l'aplicació de mesures d'integració paisatgística.
  - Visibilitat de l'ordenació proposada amb l'aplicació de mesures d'integració paisatgística des de les principals vies de comunicació.
  - Visibilitat addicional amb les mesures d'integració paisatgística.

Per tal d'avaluar metòdicament la visibilitat de l'àmbit de la MpPOUM, s'efectua una anàlisi de la conca visual de l'emplaçament. Aquesta anàlisi es realitza mitjançant l'obtenció de diverses capes de visibilitat, tal com s'esmenta en cada escenari. A més, té en compte les dades altitudinals del relleu topogràfic, les edificacions i la vegetació per determinar la conca visual amb una representació molt precisa de la realitat.

Per a la representació detallada de l'altitud del sòl, edificis i vegetació, s'ha utilitzat un MDE (model digital d'elevació) amb un pas de malla de 2x2 metres. Al final del tractament de les dades, la resolució del MDE és d'un píxel/m<sup>2</sup>. La cartografia presentada tot seguit es pot consultar amb major detall a l'Annex Cartogràfic.

Amb l'objectiu de determinar si l'àmbit del sector la Colònia Llaudet és visible o no, s'hi col·loquen diversos punts d'observació distribuïts homogèniament i, mitjançant l'eina de visibilitat de Sistemes d'Informació Geogràfica (SIG), s'analitza des de quins llocs es poden veure.

Cal esmentar que, habitualment, la presència de vegetació redueix considerablement la visibilitat i percepció d'un lloc, tot i que també pot haver-hi casos que la massa forestal no ocultï al 100% un objecte i permeti visualitzar puntualment l'àmbit, sempre amb una percepció molt baixa i parcial i mai de forma contínua.



## Escenari 0: Estat actual del sector (previ al desenvolupament de la modificació de POUM)

La figura següent mostra la visibilitat de l'ordenació vigent de l'àmbit d'estudi en l'escala territorial:

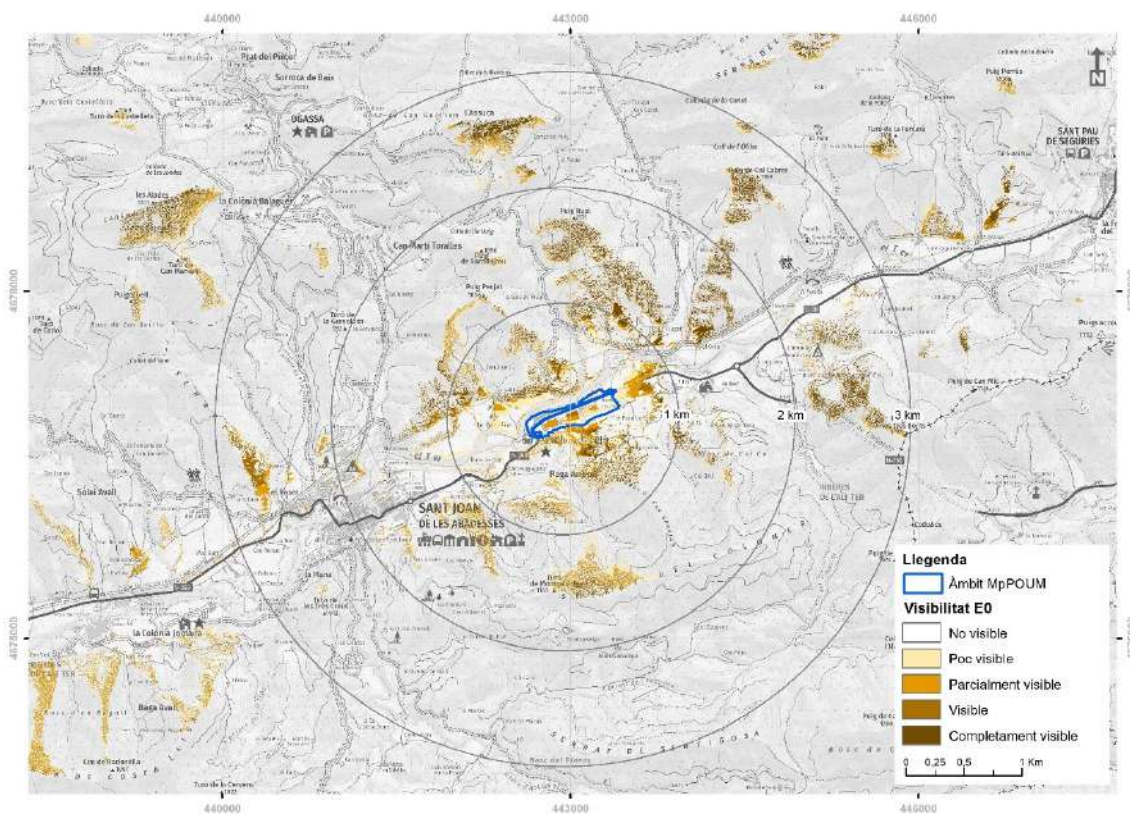


Figura 10. Conca visual de l'àmbit en l'escenari 0. Escala territorial. Font: pròpia, 2024.

A la figura anterior, s'aprecia com la conca visual de l'indret en la seva situació actual -previ desenvolupament del de la MpPOUM- és visible a una escala territorial que supera els tres quilòmetres de distància. En qualsevol cas, les dimensions de l'àrea d'estudi, la percepció i la visibilitat real des d'emplaçaments relativament allunyats -a partir dels 3 km- és **baixa**. Dins l'escala territorial, principalment a la meitat septentrional de l'àmbit, la topografia més elevada propicia que el sector d'estudi sigui visible des d'una major distància, tot i que de forma parcial i discontinua.

L'escala local (< 1 km) és la que presenta una visibilitat real més elevada a causa de la proximitat entre l'entorn i l'espai objecte de la modificació. El fet de situar-se en un fons de vall, fa que la topografia elevada que circumscriu l'àmbit i l'absència d'obstacles visuals permetin la seva visualització des d'espais elevats. Aquesta afectació se centra a les zones forestals, fonamentalment als vessants tant septentrionals com meridionals que encaixen l'àmbit -Quintans del Pujol i Baga Amunt-, així com al pla de les Saules, a l'est de l'àmbit.

A partir d'1 km de distància, la visibilitat passa a concentrar-se en determinades zones corresponents amb els vessants de muntanya que convergeixen cap al fons de vall -Puig Rust, l'Assuca, Puig de Cal Cabrer, Puig de les Tres Fonts, les Aiades, Serrat Agre i Serrat del Colomer-, fent que la conca visual s'estengui a l'escala territorial.

No obstant això, cal esmentar que la conca visual que es mostra a les figures, i que es troba en espais forestals, és des de la capçada dels arbres, ja que **des del sòl hi hauria una percepció molt baixa a causa de la massa forestal**. Per aquest motiu, i per ser una àrea que queda deprimida entre els espais forestals elevats topogràficament, aquest impacte no es pot considerar elevat. No es veu de manera contínua l'àmbit d'actuació quant a nivell del sòl o de l'ull humà en els indrets forestals impactats visualment (ombrejats en les diferents tonalitats de taronja).

En l'entorn de desenvolupament de la MpPOUM, no hi ha punts d'observació del paisatge que comptin amb un interès molt rellevant a escala territorial. Tanmateix, en aquest cas, les principals vies de comunicació poden exercir d'escenaris des d'on contemplar el paisatge de l'entorn. Prop de l'àmbit destaca fonamentalment el pas de l'N-260 com a punt amb una visual directa, també la GIV-5211 i la GI-521, tot i que amb una visual més reduïda sobre el paisatge. La figura inferior recull la conca visual del sector vigent des de les principals vies de comunicació de l'entorn. Des d'aquestes, la percepció de l'àmbit esdevé molt baixa; únicament seria visible la façana nord de la infraestructura de l'ordenació vigent des del pas de la carretera N-260 al llarg del sector. En aquest cas, el que es pot observar és el paisatge més immediat i no obstaculitzat, és a dir, les mateixes vies i els vessants muntanyosos en els quals estan encaixades:

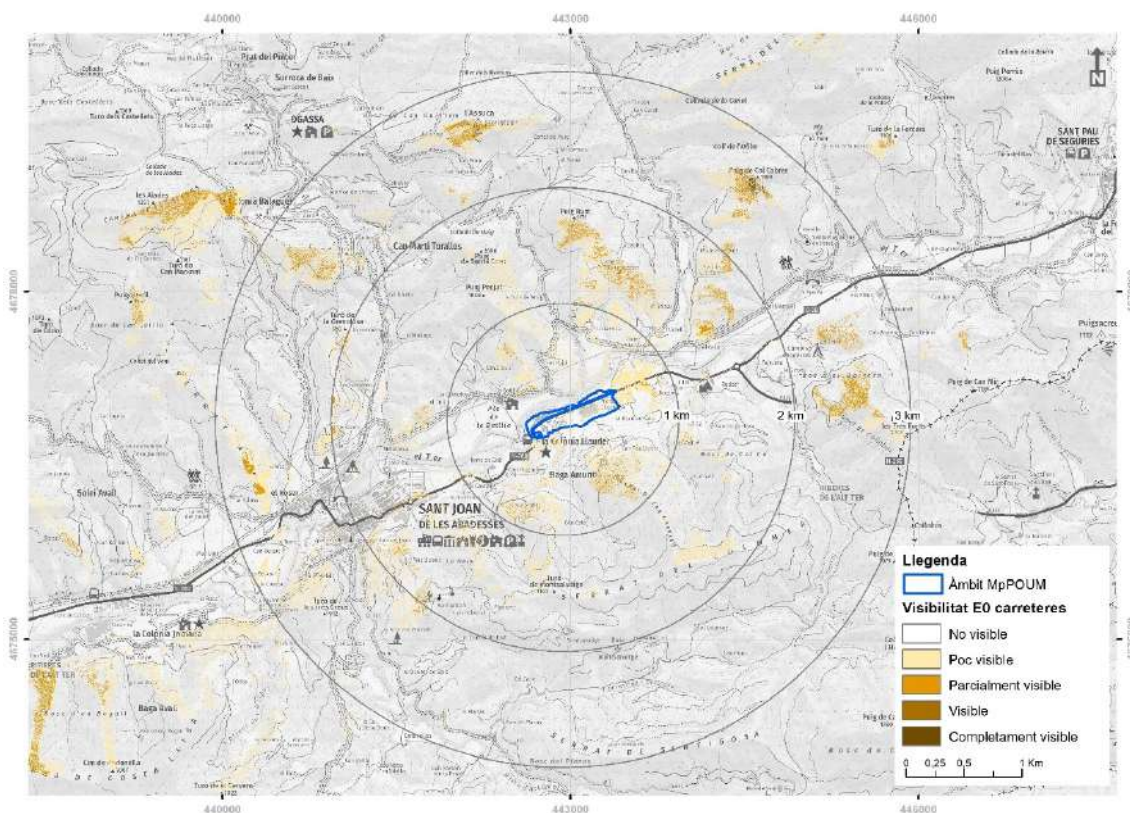


Figura 11. Conca visual de l'àmbit en l'escenari 0 des de les principals vies de comunicació. Escala territorial. Font: pròpia, 2024.



## Escenari 1: Estat projectat de la modificació de POUM

Pel que fa a l'escenari 1, es preveu un ajustament en els paràmetres urbanístics i una nova ordenació per crear una parcel·la més gran. Les modificacions que podrien suposar un canvi en la conca visual de l'àmbit són l'augment de l'alçada d'edificació màxima que passa dels 12 als 15 m, la unificació de parcel·les, la construcció d'un nou aparcament i l'augment de l'alçada màxima dels murs.



Figura 12. Perfils de la nova ordenació proposada. Font: MpPOUM, 2024.

La següent figura representa la conca visual projectada per la nova ordenació proposada per la modificació del POUM, corresponents a l'escenari 1. Es distingeix com la visibilitat generada per l'àmbit -considerant el desenvolupament de la nova ordenació- esdevé molt similar a la conca visual actual. Únicament es detecta algun lleuger augment puntual en la percepció de l'àmbit des de punts elevats i vessants, al mateix temps que alguna reducció de la percepció des dels punts elevats de la zona nord. La nova distribució i alçades de les infraestructures expliquen aquests petits canvis en la conca visual de la nova ordenació.

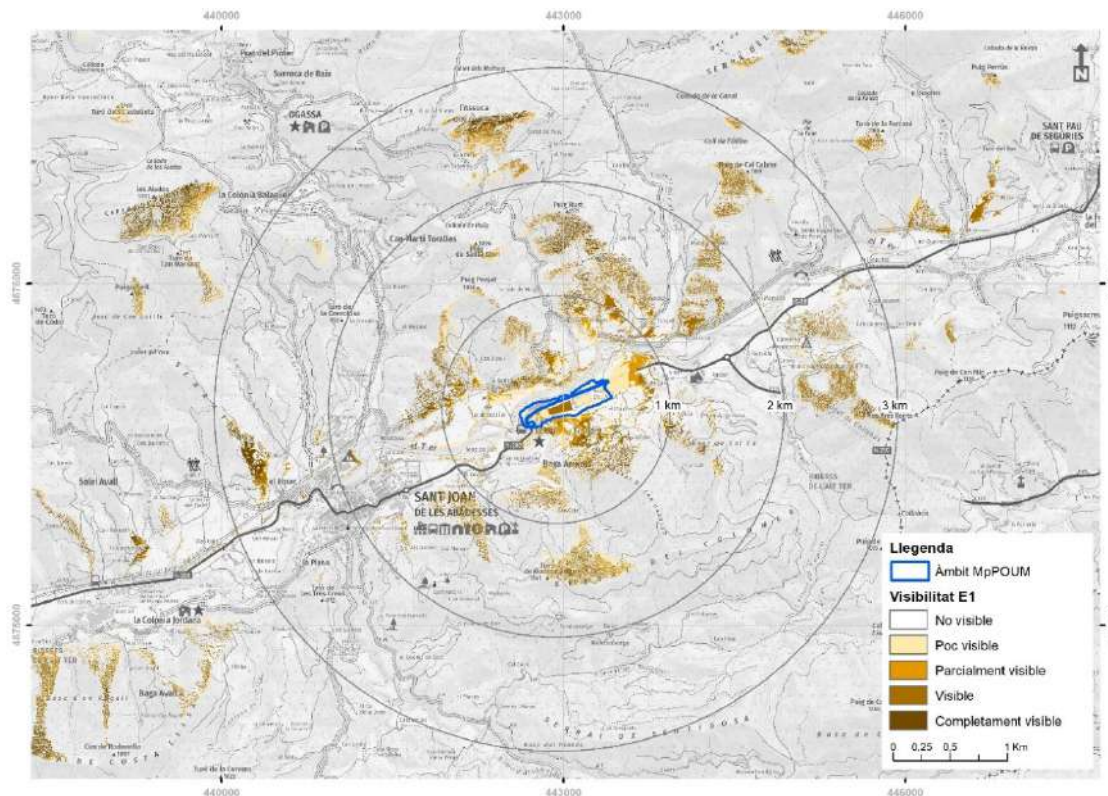
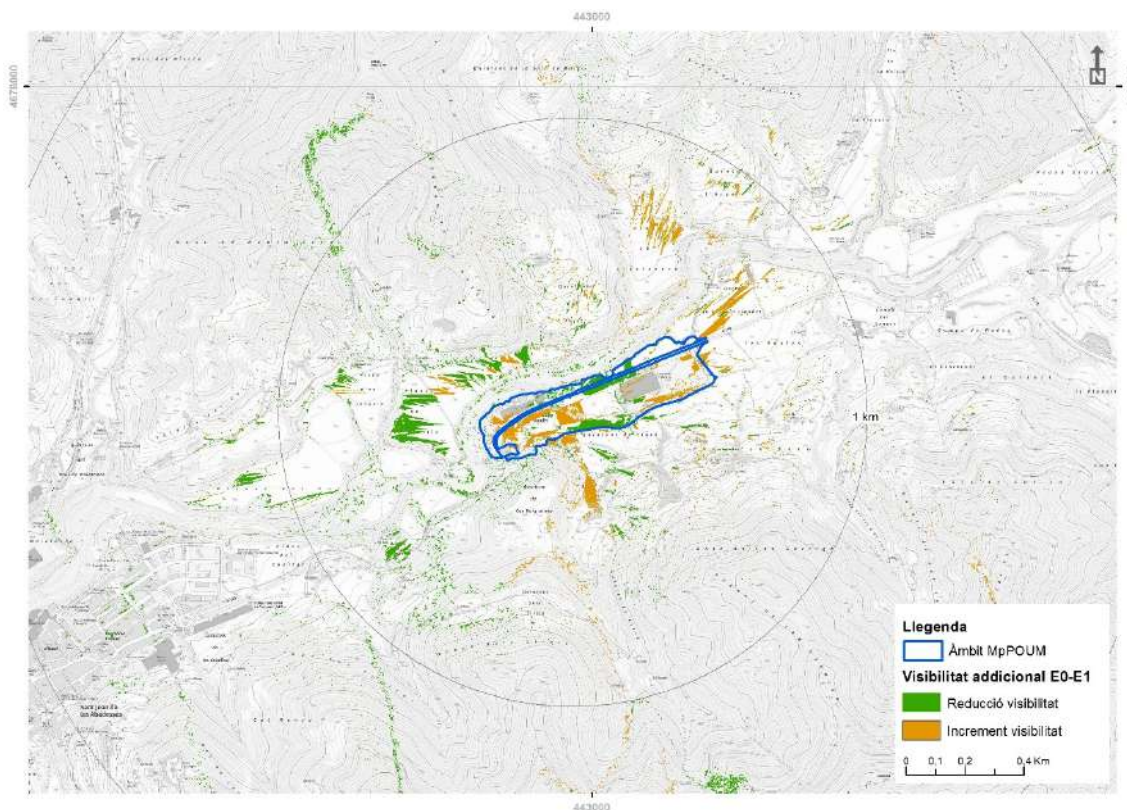


Figura 13. Conca visual de l'àmbit en l'escenari 1. Escala territorial. Font: pròpia, 2024.

Per tant, la conca visual de l'escenari 1 és sensiblement més alta que la de l'escenari 0, tot i que **són molt similars i afecten els mateixos indrets**. Tots els espais que reben l'impacte de la conca visual es troben en llocs on la topografia és més elevada, el que propicia que el sector sigui visible a major distància, tot i que de forma parcial i mai contínua.

Altra vegada, cal considerar que la major part de la conca visual mostrada a les figures afecta espais forestals. Per tant, es tracta d'una visibilitat des del punt de vista de la capçada dels arbres, provocant una **percepció real molt baixa** des del sòl, a causa de la massa forestal. L'emplaçament de l'àmbit -en un fons de vall encaixat entre espais elevats- també fa que el seu impacte no sigui alt, ja que, en molts casos, la visibilitat és discontinua quant a nivell del sòl o de l'ull humà des dels indrets impactats.

Amb la finalitat d'analitzar de manera detallada l'increment de la conca visual de l'escenari 0 -ordenació vigent- respecte l'escenari 1 -execució de la nova ordenació-, s'elabora una altra anàlisi que mostra la visibilitat addicional del primer escenari respecte l'actual. El resultat obtingut és que el principal increment de la conca visual es produiria dins el primer quilòmetre de radi. Algunes franges de l'est de l'àmbit, corresponents amb "les Saules", presenten una visibilitat lleugerament major, així com certs sectors puntuals dels vessants nord i sud. La visibilitat addicional a més d'un quilòmetre de distància és residual. Alhora, també es detecten algunes àrees específiques on la visibilitat entre E0 i E1 es veu minvada, especialment des de la meitat occidental del polígon.



**Figura 14.** Comparativa de la visibilitat addicional generada per l'escenari 1 respecte l'escenari 0. Font: pròpia, 2024.

Com es pot veure en la figura inferior, la visibilitat del sector des dels punts d'observació esmentats anteriorment - les principals vies de comunicació properes a l'àmbit d'estudi- és gairebé la mateixa que en l'escenari 0. És una visibilitat **molt baixa**; no es percep des de les carreteres més properes -exceptuant la N-260-, les masies aïllades



ni des dels nuclis propers. Des d'aquestes zones el que es pot observar és el paisatge més immediat i no obstaculitzat, és a dir, les mateixes vies i els vessants muntanyosos del voltant. Per tant, la conca visual des dels punts d'observació principals en l'escenari 1 és molt similar a la de l'escenari 0, la percepció de la nova ordenació proposada al sector industrial des dels principals punts d'observació és pràcticament nul·la.

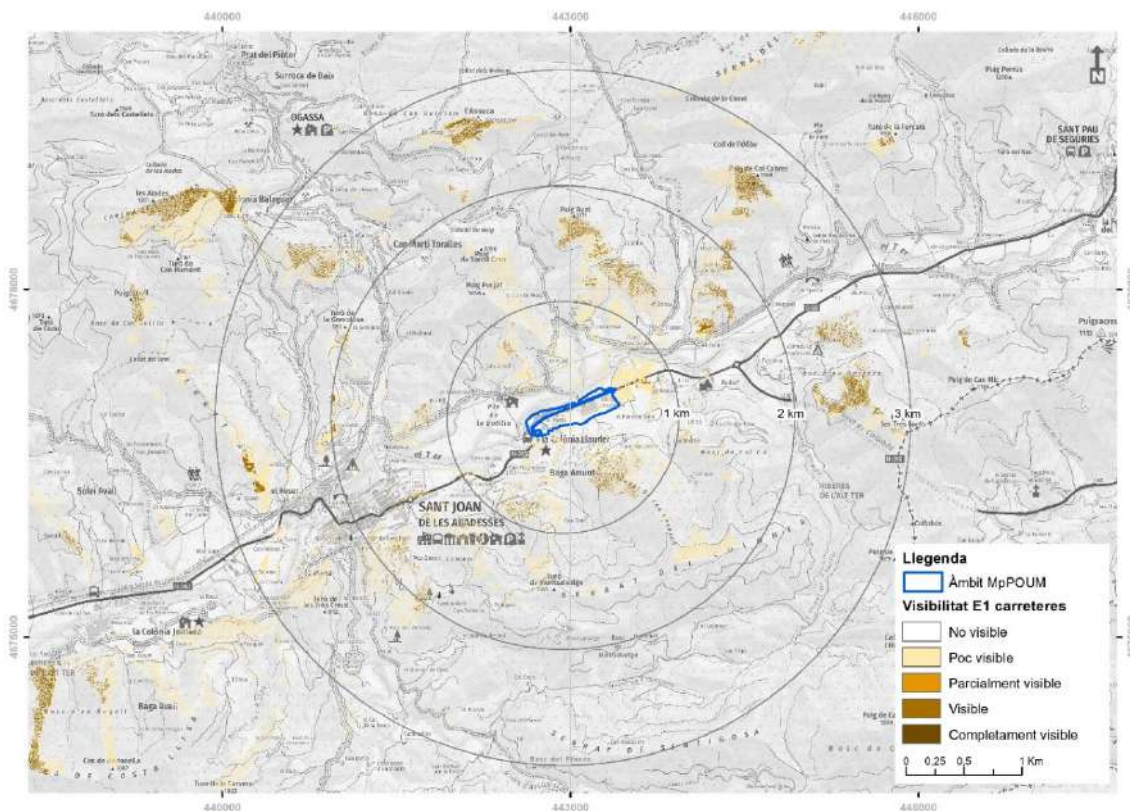


Figura 15. Conca visual de l'àmbit en l'escenari 1 des de les principals vies de comunicació. Escala territorial. Font: pròpia, 2024.

En síntesi, la visibilitat de l'E1 des de les vies de comunicació principals, varia molt poc respecte de l'E0. Únicament s'aprecia una lleugera reducció de la visibilitat dels punts de la teulada de la nova edificació, així com un discret augment en la percepció de la façana nord de l'edifici projectat.

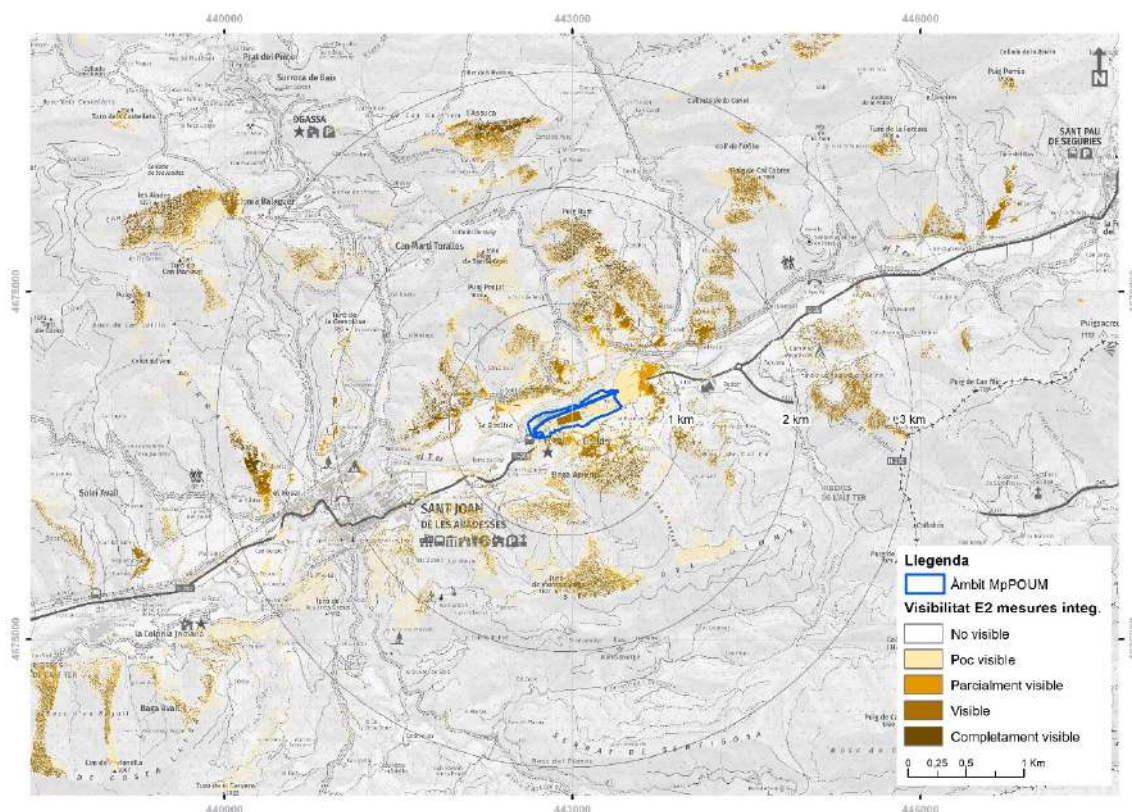
Per tant, respecte a la visibilitat generada per les modificacions desenvolupades en l'escenari 1, **es considera que generen un impacte visual baix**, tenint en compte que:

- Els espais impactats paisatgísticament per l'escenari futur són indrets ja afectats per la conca visual actual, sense l'execució de la modificació del POUM.
- Tot i que la visibilitat augmenta respecte de l'escenari 0, hi ha llocs en què l'impacte es redueix i hi deixa d'afectar.
- L'entorn de l'àmbit no presenta punts d'observació que comptin amb un interès paisatgístic rellevant, fent que la seva presència no tingui repercussions sobre les activitats de contemplació del paisatge.

- El projecte que contempen la modificació del POUM, alhora preveu incorporar mesures d'integració de les infraestructures en el paisatge per minimitzar-ne l'impacte visual sobre l'entorn.

## Escenari 2: Estat projectat de la modificació de POUM amb les mesures d'integració paisatgística

Pel que fa a l'escenari 2, es preveu la implementació d'un conjunt de mesures d'integració paisatgística. Aquestes es fan amb l'objectiu de minimitzar al màxim les alteracions visuals provocades per les modificacions sobre l'entorn.



La figura anterior mostra la visibilitat derivada de l'ordenació proposada juntament amb les mesures d'integració paisatgística que es plantegen a l'apartat 6 del present EIIP. La conca visual derivada de la construcció del nou edifici, queda lleugerament mitigada per les dites mesures, passant a integrar-se millor en el paisatge. El baix impacte que l'edificació generava en l'escenari 1 —prèviament a les mesures d'integració—, queda encara més alleugerit per la presència d'aquestes.

Tal com es pot veure, la conca visual és gairebé la mateixa que en l'escenari 1 -afecta aproximadament les mateixes zones-, però amb una intensitat de visibilitat més baixa, pel que s'aconsegueix reduir l'impacte final de l'edificació.

La següent figura, seguint els mateixos criteris dels anteriors apartats, recull la visibilitat de l'edificació amb les mesures d'integració des de les vies de comunicació. En aquest cas, es detecta principalment una reducció de la intensitat de la visibilitat a la N-260, passant de ser visible a poc visible.



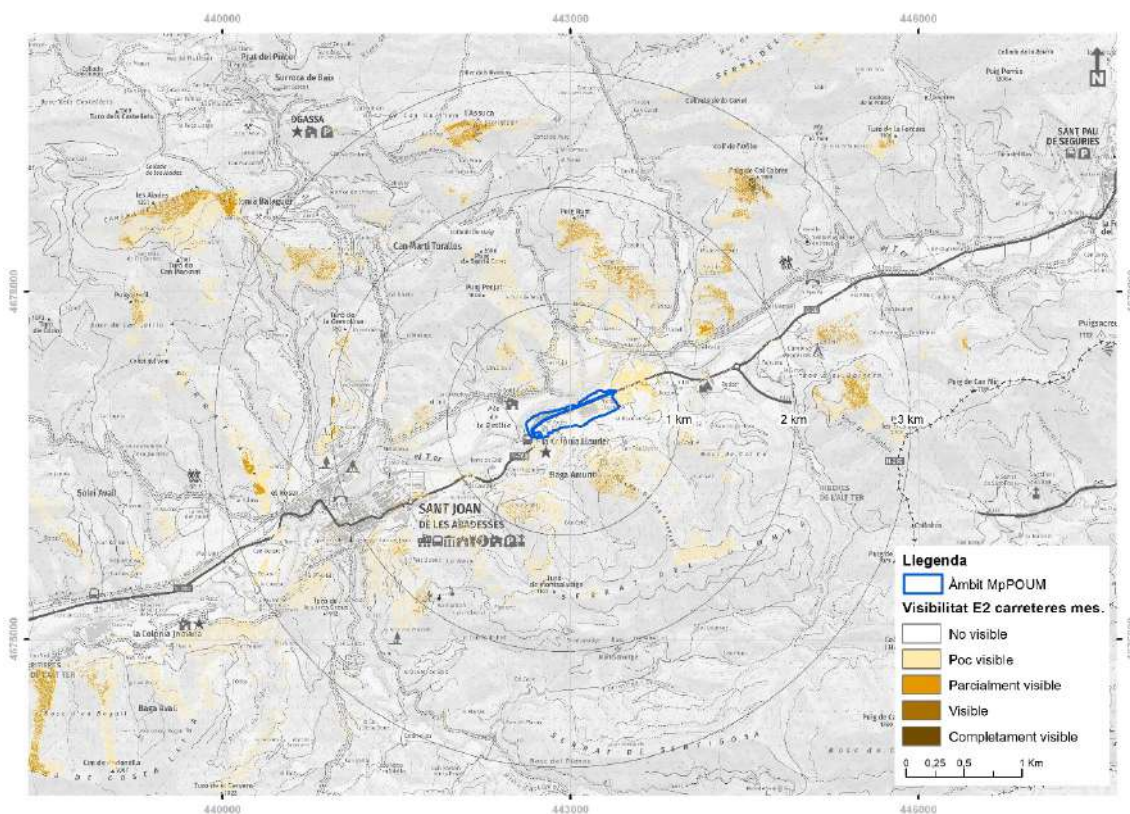
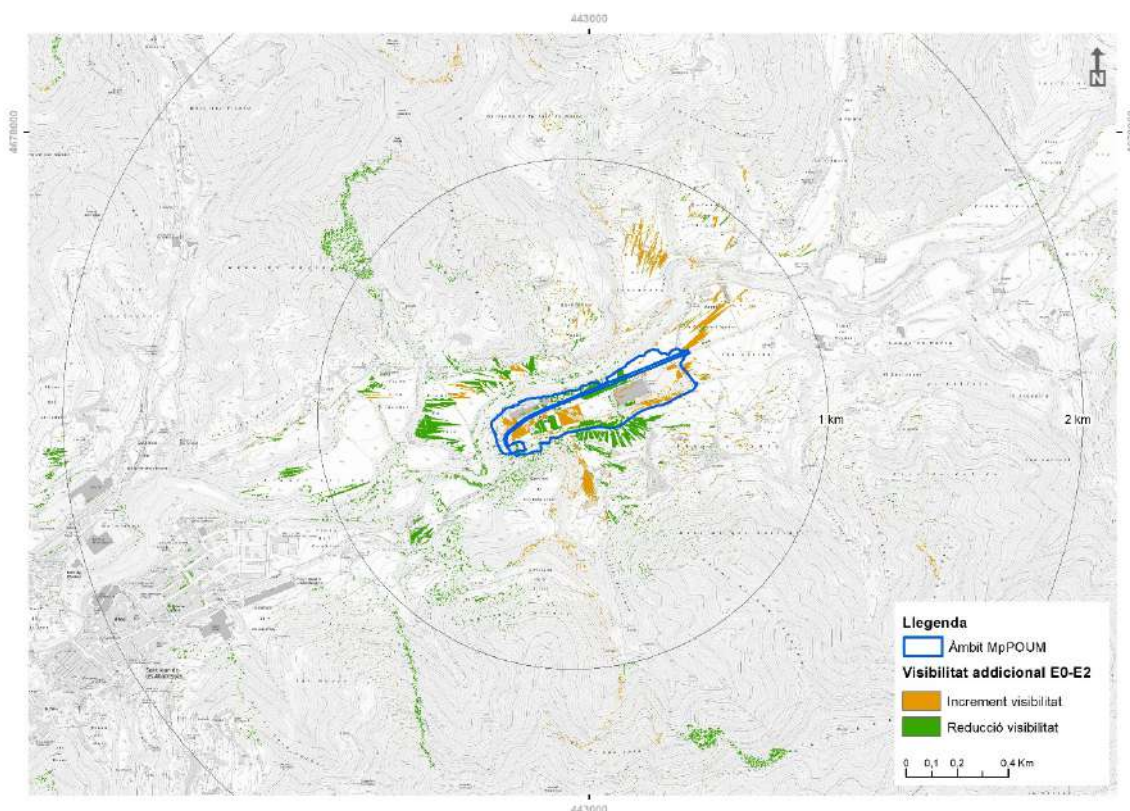


Figura 17. Visibilitat de l'ordenació proposada amb l'aplicació de les mesures d'integració des de les vies. Font: pròpia, 2024.

Altres cops, amb la finalitat d'analitzar de manera detallada l'increment o la reducció de la conca visual de l'escenari 2 -ordenació proposada amb l'aplicació de mesures d'integració- respecte l'escenari 0 -ordenació vigent-, s'elabora una altra anàlisi que mostra la visibilitat addicional del segon escenari respecte l'actual. El resultat obtingut mostra una important reducció de la visibilitat en aquells punts on es reforcen les mesures d'integració. Es disminueix notablement la conca visual generada per l'edifici en el primer quilòmetre de distància; principalment al sector oest dels Plans de la Batllia, Bosc de Santa Creu i al sector sud de Quintans de Clarà. L'increment de la visibilitat en sectors puntuals del nord-est de l'àmbit, és la mateixa que en l'escenari 1 a causa de la implantació del nou edifici.

La conca visual de l'àmbit de la Colònia Llaudet no és extensa, exceptuant els indrets més elevats i inaccessibles. De manera que, es pot concloure que **l'impacte visual que genera el desenvolupament de la modificació del POUM és baix**, ja que es tracta d'una zona encaixada en una vall i la conca visual ja és vigent en la situació actual de l'àmbit. Per tant, la modificació dels paràmetres urbanístics i la nova distribució del sector no repercutirien en un increment significatiu de la conca visual en si mateixa, sinó que aquesta s'incrementaria molt lleugerament en les àrees ja afectades actualment.

L'impacte paisatgístic queda atenuat per les mesures d'integració proposades pel present EIIP, destinades a ocultar i contextualitzar el sector respecte de l'entorn immediat. A més, de l'anàlisi de la visibilitat dels principals punts d'observació del paisatge se'n desprèn que el sector no és visible des de les vies de comunicació de l'entorn -exceptuant la N-260-, les masies aïllades, ni els nuclis urbans propers i, per tant, els canvis que es produeixen en la Colònia Llaudet no seran susceptibles d'afectar el paisatge visible des d'aquests llocs.



**Figura 18.** Visibilitat addicional de l'ordenació proposada respecte la vigent amb la implementació de les mesures d'integració paisatgística. Font: pròpia, 2024.

### 4.3. Anàlisi de la fragilitat paisatgística

El present apartat pretén avaluar la fragilitat paisatgística de l'entorn del projecte, és a dir, la capacitat de l'emplaçament d'admetre canvis en els usos. Són les característiques inherents de la zona les que permetran establir el grau de fragilitat, com la morfologia, la coberta vegetal, les textures, els cromatismes predominants, la freqüentació, els punts d'observació propers, etc.

L'àmbit del projecte té un **impacte residual baix**, tal com s'exposa al darrer apartat (vegeu 4.2), ja que és un àmbit encaixat en una vall i envoltat d'espais forestals elevats topogràficament que eviten afectacions rellevants a l'entorn. Per tant, l'impacte paisatgístic en termes quantitius —extensió de la conca visual— és baix.

A l'entorn proper de l'àmbit d'actuació, **no s'hi situen punts rellevants per l'observació del paisatge** que comptin d'un elevat interès en escala territorial. Els únics emplaçaments considerats com a punts d'observació al voltant de l'àmbit són les principals vies de comunicació. Com ja s'ha esmentat prèviament, presenten una **visibilitat mínima** sobre l'àmbit de la MpPOUM, fent que l'impacte sigui considerablement baix. A més, la previsió de les mesures d'integració del sector en el paisatge, minimitza encara més aquest fet.

La **freqüentació** a l'àmbit d'estudi és **baixa**. Cal considerar, però, que a causa del seu ús —industrial— i situació estratègica, la bona connexió amb les vies de comunicació és fonamental. En aquest sentit, la importància socioeconòmica i la proximitat de l'N-260 a l'àmbit, fan que sigui un eix viari altament transitat per tota classe de vehicles. No obstant això, deixant de banda la mobilitat de l'activitat industrial i els mateixos treballadors del sector,

l'àmbit en si mateix **no esdevé una àrea d'alta freqüentació**. Aquí s'afegeix el fet que, la Colònia Llaudet, és una àrea industrial isolada del continu urbà del nucli principal de Sant Joan de les Abadesses, convertint-lo únicament en un lloc de pas per la mobilitat interurbana. Cal esmentar també el pas de l'itinerari GR-1 i la Via Verda del Ter pel sector nord de l'àmbit, d'interès senderista i ciclista. Tot i això, aquests transiten encaixats a la llera del Ter, fent que la seva visibilitat sobre el sector industrial sigui nul·la a causa de l'espessa vegetació dels hàbitats de ribera.

Finalment, pel que fa a la **fragilitat** del paisatge de l'àmbit d'estudi, respecte a tot el que s'ha argumentat prèviament, es considera que és **baixa** donat que el POUM vigent ja preveu el desenvolupament del sector industrial com a àrea de reforma urbana i inclosa dins un PMU. Esdevé, doncs, una zona històricament antropitzada per la Colònia Llaudet, amb un impacte visual baix.

En síntesi, l'àmbit de la modificació del POUM és un espai amb una baixa freqüentació, sense punts d'observació rellevants en el gaudi del paisatge, de baixa fragilitat i reduïda conca visual addicional respecte de l'actual. Per tot plegat, es conclou que la fragilitat paisatgística és **baixa**.

## 5. VISIÓ INTEGRAL DELS PLANS

### 5.1. Objecte i justificació del projecte

L'objecte de la present és la **Modificació puntual 1/2024 del POUM referent a l'àmbit del PMU 1 de la Colònia Llaudet**, a iniciativa de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses. Al tractar-se d'una modificació de POUM, el Pla de Millora Urbana (PMU) de la Colònia Llaudet queda derogat i incorporat amb modificacions al POUM.

La MpPOUM pretén l'ajust en els paràmetres urbanístics i una nova ordenació per crear una parcel·la més gran i així permetre la implantació d'una empresa alimentària capdavantera que a nivell socioeconòmic és molt important per la comarca. La proposta suposa una modificació de la ordenació de la zona, permetent la unió de dues parcel·les en una, i reajustant la vialitat i els espais lliures del sector.

La conveniència i oportunitat d'aquestes modificacions es deu a que, actualment, una empresa de la indústria alimentària té interès d'implantar-se en aquest àmbit i requereix d'una parcel·la més gran que la que preveu l'ordenació vigent, a més d'algunes modificacions dels paràmetres del PMU. L'Ajuntament davant dels beneficis socioeconòmics que pot aportar la implantació d'una empresa capdavantera a la Comarca veu necessari modificar el PMU actual.

### 5.2. Descripció del projecte

L'àmbit d'actuació comprèn el PMU 1 de la Colònia Llaudet, situat a l'antiga Colònia industrial tèxtil anomenada Colònia Llaudet, situada a 2 Km a l'Est de la població de Sant Joan de les Abadesses per la carretera N-260. L'àmbit del PMU abasta des de les construccions conegudes com a "Colònia vella" més a l'oest, fins més enllà de la nova nau de filatures a l'est. Al sud limita amb el camí que porta a la casa anomenada el Corcoy i Cal Olivet, que queden fora de l'àmbit.

**La superfície total de l'àmbit del PMU 1 és de 134.045m<sup>2</sup>**, el qual queda discontinu per l'exclusió del traçat de la N-260 que travessa el sector pel mig.



En la figura següent es mostra, primerament, l'ordenació vigent de cada planejament i, després, l'ordenació proposada per la modificació de POUM:

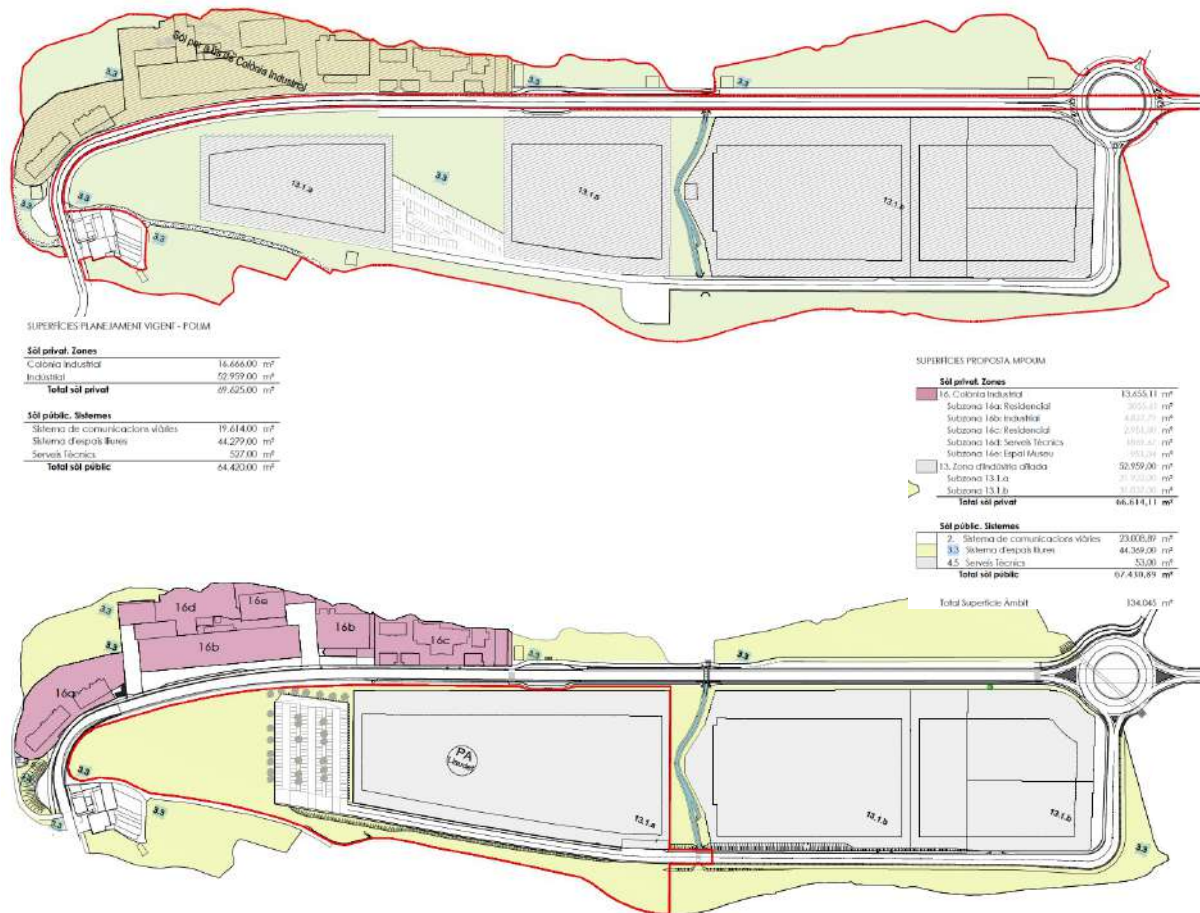


Figura 19. Ordenació vigent i ordenació proposada, respectivament. Font: Memòria de la modificació, 2024.

Tal com es pot veure a la figura anterior, la modificació a nivell gràfic només pretén la unificació de les dues parcel·les industrials, qualificades amb el codi 13.1.a. Cal esmentar, a més, que **no s'augmenten els usos ja previstos anteriorment** en els vigents POUM i PMU i que, **aquests planejaments, s'actualitzen d'acord a la Llei 20/2009**, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

A continuació, es presenta el quadre de característiques final de l'àmbit objecte de modificació:

EDIFICABILITAT	PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA	COMPARATIU
Colònia Industrial	12.347,53 m <sup>2</sup>	12.347,53 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Industrial	35.347,59 m <sup>2</sup>	35.347,59 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>67.695,12 m<sup>2</sup></b>	<b>47.695,12 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

TITULARITAT DEL SÒL			
Sòl privat	69.625 m <sup>2</sup>	66.614 m <sup>2</sup>	- 3.011 m <sup>2</sup>
Sòl públic	64.420 m <sup>2</sup>	67.431 m <sup>2</sup>	+ 3.011 m <sup>2</sup>
Espais lliures	44.279 m <sup>2</sup>	44.369 m <sup>2</sup>	+ 90 m <sup>2</sup>
Vialitat	19.614 m <sup>2</sup>	23.009 m <sup>2</sup>	+ 3.395 m <sup>2</sup>
Serveis tècnics	527 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	-474 m <sup>2</sup>
Equipament	---	---	---
<b>Total Àmbit</b>	<b>134.045 m<sup>2</sup></b>	<b>134.045 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

**Figura 20.** Quadre de superfícies comparades de les modificacions. Font: Memòria de la MpPOUM, 2024.

Al tractar-se d'un àmbit on el PMU1 ja està desenvolupat, s'ha executat la urbanització i s'ha recepcionat, es deroga aquest PMU i s'incorpora la seva normativa al POUM, amb les modificacions corresponents d'aquesta.

Referent als Serveis Tècnics, la qualificació d'alguns dels serveis tècnics previstos en el PMU vigent no estan ben ubicats, ja que les companyies de serveis tenen diferents necessitats de les previstes, no obstant, per aquest motiu, s'afegeix un aclariment als Espais de Protecció i Servitud Clau 3.3 del POUM, el qual ja permetia construccions o edificacions per a cadascun dels elements del sistema urbanístic que protegeixen o que generen servitud, però no en determinava l'ocupació màxima ni l'alçada, en canvi en el PMU es definia que les edificacions necessàries per a serveis tècnics no ocuparan més del 5% i tindran una alçada màxima de 3'00m, i aquest aclariment es considera adequat per la Clau 3.3.

Per altra banda, dins de les parcel·les industrials també s'hi poden ubicar aquests serveis tècnics, així doncs, en els plànols d'ordenació de la Colònia Llaudet es deixen els serveis tècnics del bombeig i dipòsit d'aigua potable situat a la part Oest del sector, però la resta passen a Espais de Protecció i Servitud.

S'incorporen els paràmetres de les claus 13.1.a i 13.1.b del PMU a la clau d'Indústria Aïllada Intensitat 1 (13.1) del POUM. Els paràmetres de parcel·la mínima, ocupació, edificabilitat, condicions d'ús i densitat d'establiments, es traslladen directament en els articles de la 13.1 amb els aclariments per les subzones 13.1a i 13.1b.

La normativa proposada a adoptar en el sector, principalment se centra en la clau 13.1a Zona industrial, Indústria aïllada, i es poden resumir en els següents punts:

#### 1) Soterranis:

S'afegeix aclariment que s'admet una planta soterrani dins el gàlib d'ocupació establert amb una alçada mínima de 3m i s'admeten els usos industrials, magatzem i aparcament.

## 2) Alçades:

Les alçades previstes en el PMU 1 de la Colònia Llaudet de 12m són menors a les alçades que actualment es proposen en polígons industrials. La necessitat de magatzems verticals de mínim 4-5 caixons, i altres necessitats de la indústria en general, fa que aquesta alçada se situï en 15m des de la planta baixa de la nau.

S'afegeix un aclariment en que per sobre de l'alçada màxima tan sols es permetrà: la coberta, els tancaments de protecció visual o de seguretat de la mateixa, els elements tècnics de les instal·lacions i els remats decoratius de les façanes. També que la determinació de l'alçada reguladora màxima serà des del paviment de la planta baixa i l'alçada es mesurarà fins a sobre de l'últim element resistent de la coberta en el pla de la façana de carrer (sota les canals de recollida d'aigües).

## 3) Separacions:

Es proposa que la separació de veïns no s'apliqui quan les finques siguin de la mateixa propietat, així aquelles parcel·les que limiten una amb l'altra aconseguirien formar una mitgera que podria unir una nau amb l'altra i constituir una nau més gran, fet que permetria la viabilitat de parcel·les més petites que fins a l'actualitat no s'hi ha volgut implantar cap empresa. La separació a vial o front de parcel·la es deixa en 10m que ja figura a la Clau 13.1 del POUM enlloc dels 12m del PMU. Si es permet aquesta separació més ajustada s'aconsegueix que l'edifici no sigui tant allargat, ja que pot obtenir més amplada.

## 4) Cossos volats i qualitat arquitectònica.

S'incorporen límits sobre els elements sortints i també per obtenir un tractament compositiu unitari de tots els volums d'aquestes claus. Són aclariments provinents del PMU, que es consideren adequats per garantir uns criteris compositius de volums i façanes.

## 5) Adaptació topogràfica:

S'incorpora aquest punt a la clau 13.1 del POUM, en la que es defineix que el paviment de la planta baixa es podrà situar a 1,50m per sobre de la cota més baixa de la rasant del vial. Com a màxim la plataforma exterior es podrà situar a 1,20m per sota de la planta baixa. El nivell màxim de reblert serà el del paviment de la planta baixa.

## 6) Edificacions auxiliars:

S'afegeixen aclariments a les edificacions auxiliars, les quals computen com a sostre i ocupació. S'ajusta l'alçada màxima a 3m, a excepció dels molls de càrrega i descàrrega que podran arribar a 5m i altres elements tècnics fins a 12m màxim. Es permet situar la caseta de control a límit de façana, o les edificacions de les companyies de subministraments, però no podran superar els 2,70m d'alçada i s'integraran a la tanca de la parcel·la. També es permetran passarel·les volades d'accés a les edificacions. Es proposa que els dipòsits també s'admetin i es podran ubicar separats 1,5m de límits de finca i 2,50m de carrer, però que no computin dins el percentatge d'ocupació

## 7) Tanques:

Es considera que 1m d'alçada de tanca opaca permetrà la construcció de murs que poden servir de barana, també per a vehicles, en uns límits de parcel·la que en alguns casos es produeixen murs i desnivells importants entre parcel·la i vial. Els 60cm vigents serien insuficients per obtenir aquest grau de seguretat viària necessària al sector..



## 8) Aparcaments:

Per la zona 13.1.a i 13.1b es defineix la dotació mínima que hi havia al PMU d'1 plaça per cada 100m<sup>2</sup> de superfície útil de treball, enlloc d'1 plaça per cada 100m<sup>2</sup> de superfície construïda que hi havia al POUM per a tot l'ús industrial. També s'afegeix un aclariment que ja es definia en el PMU, que apart dels aparcaments previstos a l'interior de les parcel·les, l'aparcament públic ubicat al fons del vial del polígon de Llaudet servirà per donar compliment a la dotació mínima d'aparcaments.

Tanmateix s'incorpora la Zona de Colònia Industrial, la qual, és estrictament la mateixa que es definia en el PMU i que ara quedarà incorporat al POUM, amb les seves corresponents subzones 1a, 1b, 1c, 1d i 1e.

### 5.3. Estratègies i criteris de caire paisatgístic

Les **estratègies de caràcter paisatgístic** que pretén implantar el present EIIP en la modificació de POUM són les següents:

- **Contextualització:** consisteix a establir una continuïtat entre els elements preexistents al paisatge i els nous que s'hi pretenen incorporar. Aquesta estratègia es desenvolupa mitjançant pautes arquitectòniques, urbanístiques i ambientals.
- **Ocultació:** consisteix a amagar (totalment o parcial) els nous elements que es pretenen implantar al paisatge, considerant-los contrastats amb el paisatge d'una part de l'entorn. Aquesta estratègia es desenvolupa mitjançant la interposició d'elements propis del lloc, com vegetació, moviments de terres, etc.

Els **criteris de caràcter paisatgístic** que desenvolupen les estratègies abans proposades i que regiran les mesures exposades al següent apartat, són:

- Integrar les instal·lacions utilitzant els cromatismes de l'entorn per alleugerar la presència d'aquestes.
- Reforçar la vegetació i les tanques perimetrals de l'àmbit d'actuació amb la plantació d'espècies vegetals adients i autòctones, que realitzin una funció d'ocultació i contextualització en el paisatge actual, evitant al màxim la fragmentació visual de l'entorn.
- Millorar la qualitat paisatgística i la relació amb l'entorn del sector mitjançant les mesures correctores del següent apartat, assimilant paisatgísticament la parcel·la amb els voltants.

## 6. MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

La modificació de POUM ha de tenir en compte les mesures preventives i correctores que s'exposen tot seguit, per tal d'evitar o reduir els impactes paisatgístics sobre l'entorn proper, minorant els efectes de les noves infraestructures, i integrant els elements urbans tot assolint una òptima transició entre els espais construïts i els espais oberts.

Per atendre en detall els diversos objectius, estratègies i criteris plantejats, el present apartat proposa diverses mesures paisatgístiques que s'agrupen de la següent manera:

- Mesures paisatgístiques que procuren prevenir la generació d'impactes paisatgístics.
- Mesures paisatgístiques destinades a corregir i minimitzar l'impacte paisatgístic del sector.
- Determinacions paisatgístiques del PTPCG.

### **6.1. Mesures preventives**

Les mesures preventives de caire paisatgístic destinades a evitar els impactes sobre el paisatge, són:

- Delimitar adequadament l'espai amb l'objectiu d'afectar la menor àrea possible durant l'execució de les obres.
- Minimitzar l'ocupació del sòl per tal de reduir els efectes negatius sobre el medi ambient i paisatge, mitjançant el disseny òptim de l'actuació.
- Conservar, el màxim possible, els espais amb valor ambiental i paisatgístic rellevant per evitar reduir el seu caràcter estructurat i la seva funció ecològica.
- Promoure l'augment de superfície destinada a espais lliures públics per potenciar el protagonisme dels espais verds i les seves funcions, augmentant la així la compactació de les edificacions.
- Evitar la compactació i alteració del terreny natural que no s'afectarà.

### **6.2. Mesures correctores**

Les mesures que es proposen per corregir l'impacte paisatgístic són les següents:

- Adequar la instal·lació a la tipologia d'edificació característica de la zona per afavorir una major integració en el paisatge.
- Utilitzar els cromatismes de l'entorn per alleugerir la presència de la nau industrial.
- Instal·lar apantallaments vegetals que assumeixin la funció de barrera visual, acústica i lumínica, minimitzant possibles impactes en els espais naturals propers al polígon.
- Integrar l'espai en l'escena, així com la vegetació que es proposi en el disseny de l'espai.
- Controlar la presència excessiva d'elements publicitaris o informatius per reduir impactes visuals addicionals.

Amb la finalitat de corregir i minimitzar l'impacte paisatgístic del sector sobre l'entorn, i com s'esmenta en les mesures anteriors, s'ha elaborat una proposta de vegetació de detall que pretén executar amb certa precisió els criteris i estratègies d'integració abans esmentats sobre el sistema d'espais lliures.

### 6.2.1. Tractament del sistema d'espais lliures

Tot seguit, s'aporten una sèrie de mesures de caràcter paisatgístic a aplicar als espais lliures que es troben envoltant l'àmbit. Les mesures són les següents:

- Millorar ecològicament i paisatgística l'espai a vegetar mitjançant la introducció de nous elements vegetals autòctons, fomentant la biodiversitat i la composició de la vegetació local.
- Potenciar i augmentar la coberta i estructura vegetal de les comunitats forestals properes tal com s'especifica a continuació.
- En cas d'ubicar mobiliari urbà i tanques, caldrà que siguin de materials i cromatismes integrats amb l'entorn, prioritàriament de fusta o, en el cas de les tanques, vegetades amb espècies enfiladisses.

Pel tractament del sistema d'espais lliures, s'ha elaborat una proposta detallada basada en la vegetació que pretén executar criteris i estratègies enfocades a reduir els impactes ambientals —visuals, acústics i lumínics— de l'activitat industrial. La figura inferior mostra la proposta general de vegetació, de la qual se'n detallen les característiques a continuació:



Figura 21. Mesures correctores proposades pel sistema d'espais lliures. Font: pròpia, 2024.

La intervenció paisatgística prevista té com a objectiu principal la contextualització de la nova edificació i la minimització del seu impacte en l'entorn natural. A més, té la finalitat de generar àrees més acollidores i d'estada, completant els espais verds de la zona, millorant la relació amb els espais oberts de l'entorn i integrant les instal·lacions en el paisatge. Més concretament, a l'àmbit de la modificació de POUM, la composició dels espais lliures es proposa segons les zonificacions següents.

**És important tenir en compte que, si hi ha elements arboris que siguin compatibles amb l'ordenació i la proposta detallada de la vegetació, es preservin i s'aprofitin per evitar l'eliminació de tot l'arbrat, conservant la flora establerta i adaptada a l'entorn. Un exemple en són els avets, verns i freixes de la banda oest.**

### Límit nord

Es proposa la implementació d'una pantalla vegetal lineal, i paral·lela a la línia de la façana nord, conformada per diferents peus arboris que actuïn com a reductors de la visibilitat exterior des de la carretera, al mateix temps que minimitzin la contaminació acústica i lumínica que podria afectar els espais naturals propers. Els peus arboris han de ser trasplantats, en la mesura que es pugui, i provinents del talús central. Amb aquesta mesura s'aprofiten els elements vius singulars del lloc, es contribueix a la biodiversitat, es garanteix que les espècies ja consolidades en aquest entorn no s'eliminïn, es segueix afavorint la connectivitat ecològica d'aquest ecosistema i s'assegura una bona funció de la barrera vegetal des dels inicis de l'existència de la nova nau industrial.

Es planteja continuar la filera d'avets, verns, salzes i freixes amb una alternança de dos tipus diferents d'arbres, amb una combinació 2 - 1, amb les espècies arbòries existents actualment en l'entorn proper. Les espècies proposades són l'avet roig (*Picea abies*) i el salze (*Salix sp.*), pel que l'estructura podria anar alternant un avet i dos salzes al llarg de l'alineació arbòria. La distància entre els peus arboris ha de ser d'aproximadament 8 metres de separació, ja que d'aquesta forma es dona una major continuïtat al paisatge i es minimitzen les possibles alteracions visuals generades per l'edificació.

En el cas que es pugui realitzar el trasplantament d'arbres del talús, s'ha d'optar per aquells elements arboris en millor estat (capçada densa i/o ben desenvolupada sense clapes importants, troncs sense fissures o amb aspecte de debilitat, densitat de fulles alta, fulles verdes, branques fortes, arrels desenvolupades i funcionals, etc.), que siguin els més vells del lloc –i, per tant, que porten més temps consolidats a l'àmbit– o bé aquells elements de més alçada i/o amplada que facilitaran garantir la seva futura funció. Els peus arboris escollits hauran de presentar una bona relació entre aquests aspectes per garantir un mínim de qualitat a la barrera vegetal.

### Límit sud

Es proposa la plantació d'una filera d'arbrat, a la coronació del talús sud, que recobreixi el límit meridional de l'àmbit, minimitzant així la visibilitat de l'edifici des de les masies que ocupen aquest entorn. És rellevant que les característiques d'aquest arbrat coincideixin amb l'estructura vegetal que es troba a la zona. Es planteja l'ús del roure pènel (*Quercus robur*) en aquesta franja d'arbrat, amb una separació d'uns 8 metres entre els peus d'arbre. Cal esmentar que s'ha triat aquesta espècie en coherència amb les espècies vegetals que es troben a l'entorn de l'àmbit, en concret a l'hàbitat d'interès comunitari de rouredes de roure pènel i boscos mixtos del *Carpinion betuli*.

### Zones d'aparcament

Es proposa la implementació de vegetació alineada a l'interior de l'aparcament. Aquesta actuarà com a delimitació de les places de pàrquing, al mateix temps d'alleugerir la presència d'aquesta superfície sobre l'entorn i proporcionar una zona ombrívola per l'estacionament dels vehicles. Es recomana que les característiques d'aquest sector es basin en tres fileres paral·leles d'arbrat, d'una de les espècies que estructurin la vegetació principal de la zona, com ara l'oma (*Ulmus glabra*). L'espaiat entre els peus arboris ha de ser d'uns 5 metres de separació o bé un peu arbori cada dos places d'estacionament.

Pel que fa al sòl del pàrquing, cal evitar l'ús de superfícies impermeables on no sigui estrictament necessari i fomentar l'ús de paviments tous i permeables o bé solucions mitxes que permetin la major infiltració d'aigua possible.

### **Espais exteriors**

Fora de l'àmbit directe d'actuació, a l'àrea emplaçada a l'oest del pàrquing, s'hi pot contemplar la instal·lació d'una petita zona verda amb la finalitat d'obtenir un lloc d'estada pels usuaris del sector i completar els espais públics de l'entorn. La vegetació d'aquesta zona també hauria de reunir les característiques típiques de l'arbrat de la zona, contemplant la plantació de qualsevol espècie de les que s'esmenten a continuació: el freixe de fulla gran (*Fraxinus excelsior*), l'oma (*Ulmus glabra*), el roure pèrol (*Quercus robur*), el gatsaule (*Salix caprea*), l'abet roig (*Picea abies*) o el vern (*Alnus glutinosa*). Totes aquestes espècies són coherents i presents en l'entorn immediat. És recomanable que aquest espai lliure també compti amb la seva respectiva font d'il·luminació, per tal d'evitar punts foscos i insegurs durant la nit.

Finalment, amb l'objectiu d'evitar l'afectació al torrent innominat que circula per l'est de la futura edificació, es recomana reforçar la vegetació de ribera amb diversos peus de vern (*Alnus glutinosa*) per donar continuïtat biològica i ecològica a les vernedes adjacents i coincidents amb els espais protegits PEIN i Xarxa Natura 2000. Pel que fa al talús que es generarà entre l'edificació i la zona d'estacionaments, només es planteja una revegetació herbàcia i/o arbustiva amb la finalitat de fixar les terres atalussades i d'evitar possibles desprendiments.

### **6.3. Determinacions paisatgístiques del PTPCG**

Amb relació al tractament paisatgístic de l'entorn de l'àmbit d'estudi cal tenir en compte el que es preveu en el PTPCG, a les Normes d'ordenació territorial / Directrius del paisatge. Pel present àmbit d'estudi són aplicables les següents determinacions:

#### Article 3.4. "Directrius OQP2"

**Unes entrades dels nuclis urbans ordenades i projectades en relació amb el paisatge circumdant, amb uns passejos arbrats recuperats i reestructurats com a elements caracteritzadors del paisatge.**

*1. El planejament urbanístic cal que inclogui en les seves determinacions el tractament paisatgístic dels espais d'accés a les poblacions amb l'objectiu de garantir uns accessos als nuclis urbans ordenats i que facilitin la transició entre els espais oberts i els paisatges urbans, a la vegada que reforcin el caràcter i la identitat dels nuclis urbans als quals estan vinculats. Les mesures a introduir tenen els següents objectius:*

- *Establir criteris d'ocupació i tipologia de l'edificació adjacent als principals viaris d'accés, a fi de conformar una unitat visual i estètica prèvia i descriptiva dels valors inherents del mateix nucli urbà, i els seus atributs morfològics i culturals.*
- *Considerar les zones amb influència de visuals als vials d'accés i façanes construïdes, per tal d'introduir tractaments paisatgístics i criteris especials de protecció als punts caracteritzadors de la imatge reconeixible dels nuclis urbans.*



- *Estructurar les xarxes de corredors paisatgístics i la seva vinculació amb els nuclis urbans a través dels seus accessos i les connexions posteriors amb altres buits urbans (passeigs; bulevards; places; parcs urbans; parcs periurbans; i altres espais) atenent a la connectivitat i continuïtat ecològica, social i visual.*
- *Integrar les entrades dels municipis de perfil carretera-aparador mitjançant mesures de requalificació de l'espai.*
- *Remoure els elements que obstaculitzen les continuïtats visuals (rètols, alçades arbitràries d'edificació dispersa) en els punts d'interès descriptius de les qualitats urbanes.*

*4. Es consideren bones pràctiques per a la millora dels accessos urbans, el soterrament de línies elèctriques i la integració paisatgística de les casetes que allotgen els transformadors elèctrics, la previsió de vials per al trànsit de diferent tipus d'usuaris, l'eliminació gradual dels rètols publicitaris i dels suports obsolets, la regulació de mides, colors, materials i formes de la senyalització i de la retolació comercial, la incorporació d'arbrat i la rehabilitació d'elements patrimonials.*

#### Article 3.5. "Directrius OQP3"

**Unes infraestructures lineals (xarxa viària i ferroviària, línies elèctriques, etc.) i de telecomunicacions integrades en el paisatge i que millorin la interconnexió del territori sense comprometre la continuïtat i la permeabilitat ecològica i social respecte a les seves característiques ambientals i paisatgístiques.**

*6. Evitar la ubicació d'instal·lacions de publicitat que afectin les conques visuals àmplies i els fons i fites emblemàtics del paisatge territorial, així com pintades o missatges situats a l'espai agrari o forestal, pel seu impacte negatiu en el paisatge.*

*7. Considerar la funció que tenen els projectes viaris com a itinerari de percepció del paisatge, a més de tenir cura de la correcta, i discreta, inserció i adaptació de la via en el paisatge.*

#### Article 3.6. "Directrius OQP4"

**Unes àrees especialitzades d'ús industrial, logístic, comercial, d'oci o d'altres usos terciaris, ubicades en zones visuals no preferents o notòries i dissenyades o redissenyades tenint en compte la integració en l'entorn, els tractaments de façana i les tipologies constructives, així com que respectin els espais identitaris i patrimonials de les poblacions on s'ubiquen.**

*1. Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en àrees de creixement amb continuïtat amb les trames urbanes o els polígons ja existents i minimitzant la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies de comunicació per tal d'evitar l'efecte carretera-aparador.*

En funció de les determinacions paisatgístiques esmentades establertes pel PTPCG, el present EIIP incorpora mesures preventives i correctores (vegeu apartats 6.1 i 6.2) de manera que es proposa una transició a través de la vegetació entre els espais oberts i els paisatges urbans; la contextualització i ocultació parcial de les noves edificacions mitjançant l'ús divers de vegetació pròpia del lloc per minimitzar l'impacte visual i integrar el sector a l'entorn.



## 7. CONCLUSIONS

El present document correspon a l'**Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística** que acompanya la documentació que forma part del procediment de tramitació de la **Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Joan de les Abadesses al sector "Colònia Llaudet"**, a la comarca del Ripollès. L'àmbit es troba en sòl urbà no consolidat qualificat d'àrea de reforma urbana (M1), d'acord amb les determinacions del vigent POUM de Sant Joan de les Abadesses. El PMU-1 vigent a l'àmbit queda derogat i incorporat amb modificacions al POUM.

La conveniència i oportunitat d'aquesta modificació es deu al fet que, actualment, una empresa de la indústria alimentària té interès d'implantar-se en aquest àmbit i requereix una parcel·la més gran que la que preveu l'ordenació vigent, a més d'algunes modificacions dels paràmetres del PMU. L'Ajuntament davant dels beneficis socioeconòmics que pot aportar la implantació d'una empresa capdavantera a la Comarca veu necessari modificar el PMU actual.

Aquest EIIP és un document tècnic destinat a considerar les conseqüències que té, sobre el paisatge, l'execució de la MpPOUM, així com els criteris adoptats per a la seva integració. Al seu torn, s'entén per paisatge, qualsevol part del territori, tal com la col·lectivitat la percep, el caràcter de la qual resulta de l'acció de factors naturals o humans i de llurs interrelacions.

El present document no es troba en cap del supòsits del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Tot i això, aquest document es redacta, principalment, per dues raons: d'una banda, per la modificació de l'alçada reguladora màxima de les edificacions en el POUM de Sant Joan de les Abadesses, passant dels 12 als 15 metres; i d'altra banda, per la modificació de l'article 28 de la normativa del PMU del sector "Colònia Llaudet" (2017). Aquestes modificacions comporten l'avaluació i valoració de la seva incidència sobre el paisatge.

El contingut del present document s'ha basat en l'establert a l'article 21.1 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

Amb l'objectiu d'avaluar l'impacte paisatgístic del desenvolupament de la modificació de POUM, s'ha efectuat una anàlisi visual de l'ordenació proposada, segregada en 3 escenaris diferents, amb la finalitat d'identificar els principals impactes de cadascun d'ells i recomanar les mesures oportunes. D'aquesta anàlisi se'n desprèn que la conca visual de l'àmbit de la Colònia Llaudet no és extensa, exceptuant els vessants muntanyencs més propers al sector, i que **l'impacte que genera el desenvolupament del sector és baix**, ja que és un espai encaixat en una vall i la conca visual ja és vigent en la situació actual. Per tant, la seva execució no repercutiria en un increment significatiu de la conca visual.

L'impacte paisatgístic queda atenuat per les mesures d'integració proposades pel present EIIP, destinades a **ocultar i contextualitzar** el sector respecte de l'entorn immediat. A més, de l'anàlisi de la visibilitat des de les principals vies de comunicació, se'n desprèn que l'àmbit d'actuació és únicament visible des de la carretera N-260, que discorre enganxada al polígon. La visibilitat des d'aquest punt no es considera greu, ja que no és un impacte visual nou i es preveu la integració en el paisatge de la coberta de l'edificació.

L'execució de les mesures d'integració paisatgística proposades pel present EIIP permeten donar compliment la normativa que li és d'aplicació i suposen una correcta integració de la nova construcció en el paisatge.

Les **estratègies de caràcter paisatgístic** que pretén implantar el present EIIP en aquest PEUD, són:

- **Contextualització:** consisteix a establir una continuïtat entre els elements preexistents al paisatge i els nous que s'hi pretenen incorporar. Aquesta estratègia es desenvolupa mitjançant pautes arquitectòniques, urbanístiques i ambientals.
- **Ocultació:** consisteix a amagar (totalment o parcial) els nous elements que es pretenen implantar al paisatge, considerant-los contrastats amb el paisatge d'una part de l'entorn. Aquesta estratègia es desenvolupa mitjançant la interposició d'elements propis del lloc, com vegetació, moviments de terres, etc.

Els **criteris de caràcter paisatgístic** que desenvolupen les estratègies abans proposades i que regiran les mesures exposades al següent apartat, són:

- Integrar les instal·lacions utilitzant els cromatismes de l'entorn per alleugerar la presència d'aquestes.
- Reforçar la vegetació i les tanques perimetrals de l'àmbit d'actuació amb la plantació d'espècies vegetals adients i autòctones, que realitzin una funció d'ocultació i contextualització en el paisatge actual, evitant al màxim la fragmentació visual de l'entorn.
- Millorar la qualitat paisatgística i la relació amb l'entorn del sector mitjançant les mesures correctores del següent apartat, assimilant paisatgísticament la parcel·la amb els voltants.

A partir d'aquests criteris s'ha proposat mesures preventives i correctores i s'ha elaborat una proposta detallada de vegetació (vegeu capítol 6.2). Aquestes mesures minimitzen l'impacte visual de l'edificació futura i contextualitzen aquesta en l'entorn i paisatge immediat.

Per tot plegat, es conclou que l'execució de la **Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Sant Joan de les Abadesses al sector "Colònia Llaudet"**, en sòl urbà no consolidat qualificat d'àrea de reforma urbana (M1), és **COMPATIBLE** sempre que s'implementin les mesures d'integració paisatgística que s'especifiquen en el present document.

## ANNEX I: RELACIÓ D'ESPÈCIES VEGETALS QUE S'HAURIEN D'EVITAR EN LA JARDINERIA I LA REVEGETACIÓ

En terrenys o zones verdes adjacents o propers a zones forestals, espais naturals i corredors biològics, s'ha d'evitar plantar-hi les espècies de la relació següent, tant en jardins públics com privats, ja que tenen un demostrat comportament invasor.

De la mateixa manera, en el cas de comptar amb aquestes espècies en llocs ambientalment sensibles, cal gestionar correctament els seus residus vegetals (llavors, fruits, esqueixos, etc.) per tal que no generin noves dispersions. És convenient plantejar la seva substitució progressiva per espècies que no siguin invasores.

### Arbres

- Acàcia (*Robinia pseudoacacia*)
- Ailant (*Ailanthus altissima*)
- Freixe americà (*Fraxinus pennsylvanica*)
- Freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
- Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*)
- Mimosa (*Acacia dealbata*)
- Morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)
- Negundo (*Acer negundo*)
- Troana (*Ligustrum lucidum*)

### Arbusts

- Amporpha fruticosa
- Baccharis halimifolia
- Budlèia (*Buddleja davidii*)
- Cornera de la Xina (*Cotoneaster lacteus*)
- Carolina o Coronil•la glauca (*Coronilla valentina ssp glauca*)
- Piracant (*Pyracantha angustifolia*) i (*Pyracantha crenatoserrata*)
- Pitospor (*Pittosporum tobira*)

### Plantes entapissants i reptants

- Campanetes (*Ipomoea cf. indica*)
- Miraguà (*Araujia sericifera*)
- Bàlsam, unglia de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis*) i (*C. acinaciformis*)
- Bàlsam emparrador (*Boussingaultia cordifolia*) o (*Anredera cordifolia*)
- Cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia*)
- Delairea odorata (*Senecio mikanoides*)
- Lligabosc (*Lonicera japonica*)
- Senecio angulatus / Senecio tamoides
- Sicyos angulatus

- Tradescantia (*Tradescantia fluminensis*)
- Vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica* / *Bilderdyckia aubertii* / *Polygonum aubertii*)
- Vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

#### Plantes crasses i assimilables

- Aloe maculat (*Aloe maculata*)
- Atzavares o figuerasses (*Agave sp.*)
- Bryophyllum daigremontianum (*Kalanchoe daigremontiana*)
- Aigüeres de moro (*Opuntia ficus-indica* / *O. maxima* / *O. stricta* / *O. linguiformis*)
- Einadia nutans

#### Plantes aquàtiques

- Azolla sp.
- Cyperus eragrostis
- Elodea canadensis
- Jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*
- Ludvigia grandiflora
- Myriophyllum aquaticum
- Salvinia natans

#### Gramínies per a hidrosembra i gespes

- Eragrostis curvula
- Paspalum sauræ
- "Kikuyu" o gram gruixut (*Pennisetum clandestinum*)

#### Altres espècies (ornamentals, etc.)

- Acant (*Acanthus mollis*)
- Arcthoteca calendula
- Bambú o canya americana (*Phyllostachys spp.* / *Bambusa spp.*)
- Canya (*Arundo donax*)
- Erigeron karvinskianus
- Gasània (*Gazania sp.*)
- Herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
- Impatiens sp.
- Nyàmèra (*Helianthus tuberosus*)
- Raïm de moro (*Phytolacca americana*)
- Senecio angulatus

A continuació, es reproduïx l'annex d'aquest Reial Decret 630/2013 (i llurs modificacions), concretament l'apartat de la flora:

Flora		
<i>Acacia dealbata</i> Link.	Excepto Canarias y Baleares.	Mimosa, acacia, acacia francesa.
<i>Acacia farnesiana</i> (L.) Willd.	Canarias.	Acacia, aroma, carambuco, mimosa.
<i>Acacia melanoxylon</i> (R.Br. in W.T.Aiton)		Acacia negra
<i>Acacia salicina</i> Lindl.	Canarias.	Acacia de hoja de sauce.
<i>Agave americana</i> L.		Pitera común.
<i>Ageratina adenophora</i> (Spreng.) King & H. Rob.	Canarias.	Matoespuma.
<i>Ageratina riparia</i> (Regel) R. M. King & H. Rob.	Canarias.	Matoespuma fino.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle.		Ailanto, árbol del cielo, zumaque falso.
<i>Alternanthera philoxeroides</i> (Mart.) Griseb.		Lagunilla, hierba del lagarto, huiro verde.
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.		Ambrosia.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.		Planta cruel, miraguano.
<i>Arbutus unedo</i> L.	Canarias.	Madroño.
<i>Arundo donax</i> L.	Canarias.	Caña, cañavera, bardiza, caña silvestre.
<i>Asparagus asparagoides</i> (L.) Druce.		Esparraguera africana.
<i>Atriplex semilunaris</i> Aellen.	Canarias.	Amuelle.
<i>Azolla</i> spp.		Azolla.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.		Bácaris, chilca, chilca de hoja de orzaga, carqueja.

<i>Buddleja davidii</i> Franchet.		Budleya, baileya, arbusto de las manposas.
<i>Cabomba caroliniana</i> Gray.		Óruga acuática.
<i>Calotropis procera</i> (Aiton) W. T. Aiton.	Canarias.	Algodón de seda.
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus.	Excepto Canarias.	Hierba del cuchillo, uña de gato, uña de león.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N. E. Br.		Hierba del cuchillo, uña de gato, uña de león.
<i>Centranthus ruber</i> (L.) DC.	Canarias.	Hierba de San Jorge.
<i>Cortaderia</i> spp.		Hierba de la pampa, carrizo de la pampa.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Baleares.	Cotula.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne.		
<i>Cylindropuntia</i> spp. Dentro del género <i>Cylindropuntia</i> se consideran también las siguientes especies: <i>Austrocylindropuntia cylindrica</i> , <i>A. floccosa</i> , <i>A. pachypus</i> , <i>A. shaferei</i> , <i>A. subulata</i> , <i>A. verschaffeltii</i> y <i>A. vestita</i> , al tratarse de especies incluidas en este género en el momento de su incorporación en el Catálogo español de especies exóticas invasoras, y ser consideradas posteriormente como parte de otro género diferente.		<i>Cylindropuntia</i> .
<i>Cyrtomium falcatum</i> (L. f.) C. Presl.	Canarias.	Helecho acebo.
<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link.	Canarias.	Retama negra.
<i>Egeria densa</i> Planch.		Elodea densa.
<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms.		Jacinto de agua, camalote.
<i>Elodea canadensis</i> Michx.		Broza del Canadá, peste de agua.

<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H. St. John.		Broza del Canadà, peste de agua.
<i>Eschscholzia californica</i> Champ.	Canarias.	Amapola de California, dedal de oro.
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub.		Viña del Tibet.
<i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) (= Reynoutria japonica Houtt.).		Hierba nudosa japonesa.
<i>Furcraea foetida</i> (L.) Haw.	Canarias.	Pitera abierta.
<i>Hedychium gardenianum</i> Shepard ex Ker Gawl.		Jengibre blanco.
<i>Helianthus tuberosus</i>		Patata o tupinambo.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Somm. & Lev.		Perejil gigante.
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.		Redondita de agua.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm).	Canarias y Baleares.	Campanilla morada, batatilla de Indias.
<i>Leucaena leucocephala</i> (Lam.) De wit.	Canarias.	Aromo blanco.
<i>Ludwigia</i> spp. [Excepto <i>L. palustris</i> (L.) Elliott].		Duraznillo de agua.
<i>Maireana brevifolia</i> (R. Br.) P. G. Wilson.	Canarias.	Mato azul.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.		
<i>Nassella neesiana</i> (Trin. & Rupr.) Barkworth.	Canarias.	Flechilla.
<i>Nicotiana glauca</i> .	Canarias.	Tabaco moruno, aciculto, calenturero, gandul, bobo, venenero.
<i>Nymphaea mexicana</i> Zucc.		Lirio Amarillo.
<i>Opuntia dillenii</i> (Ker-Gawler) Haw.		Tunera india.
<i>Opuntia maxima</i> Miller.		Tunera común.

<i>Opuntia stricta</i> (Haw.).	Península Ibérica y Baleares.	Chumbera.
<i>Oxalis pes-caprae</i> L.		Agrio, agrios, vinagrera, vinagreras.
<i>Pennisetum clandestinum</i> Hochst. ex Chiov.	Canarias y Baleares.	Quicuyo.
<i>Pennisetum purpureum</i> Schum.	Canarias.	Pasto de elefante.
<i>Pennisetum setaceum</i> (Forssk.) Chiov.		Plumero, rabogato, pasto de elefante.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen.	Baleares.	Rabogato albino.
<i>Phoenix dactylifera</i> L.	Canarias.	Palmera datilera.
<i>Pistia stratiotes</i> L. Royle.		Lechuga de agua.

<i>Ricinus communis</i> L.	Canarias.	Tartagüero.
<i>Salvinia</i> spp.		Salvinia.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.		Senecio del Cabo.
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.		Borraza.
<i>Spartina densiflora</i> Brongn.		Espartillo.
<i>Spartina patens</i> (Ait.) Muhl.		
<i>Spartium junceum</i> L.	Canarias.	Retama de olor.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso.		Amor de hombre, oreja de gato.
<i>Ulex europaeus</i> L.	Canarias.	Tojo.



## ANNEX II. CARTOGRAFIA





**PROJECTE:**

Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT ESCENARI 0

**LLEENDA:**

- Àmbit MpPOUM
- No visible
- Poc visible

- Parcialment visible
- Visible
- Completament visible

**DATA:**

Maig 2024

**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000



NÚM.  
**I. 01a**





**PROJECTE:**




Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES




ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT ESCENARI 0

**LLEGENDA:**

-  Àmbit MpPOUM
-  No visible
-  Poc visible

-  Parcialment visible
-  Visible
-  Completament visible

**DATA:**

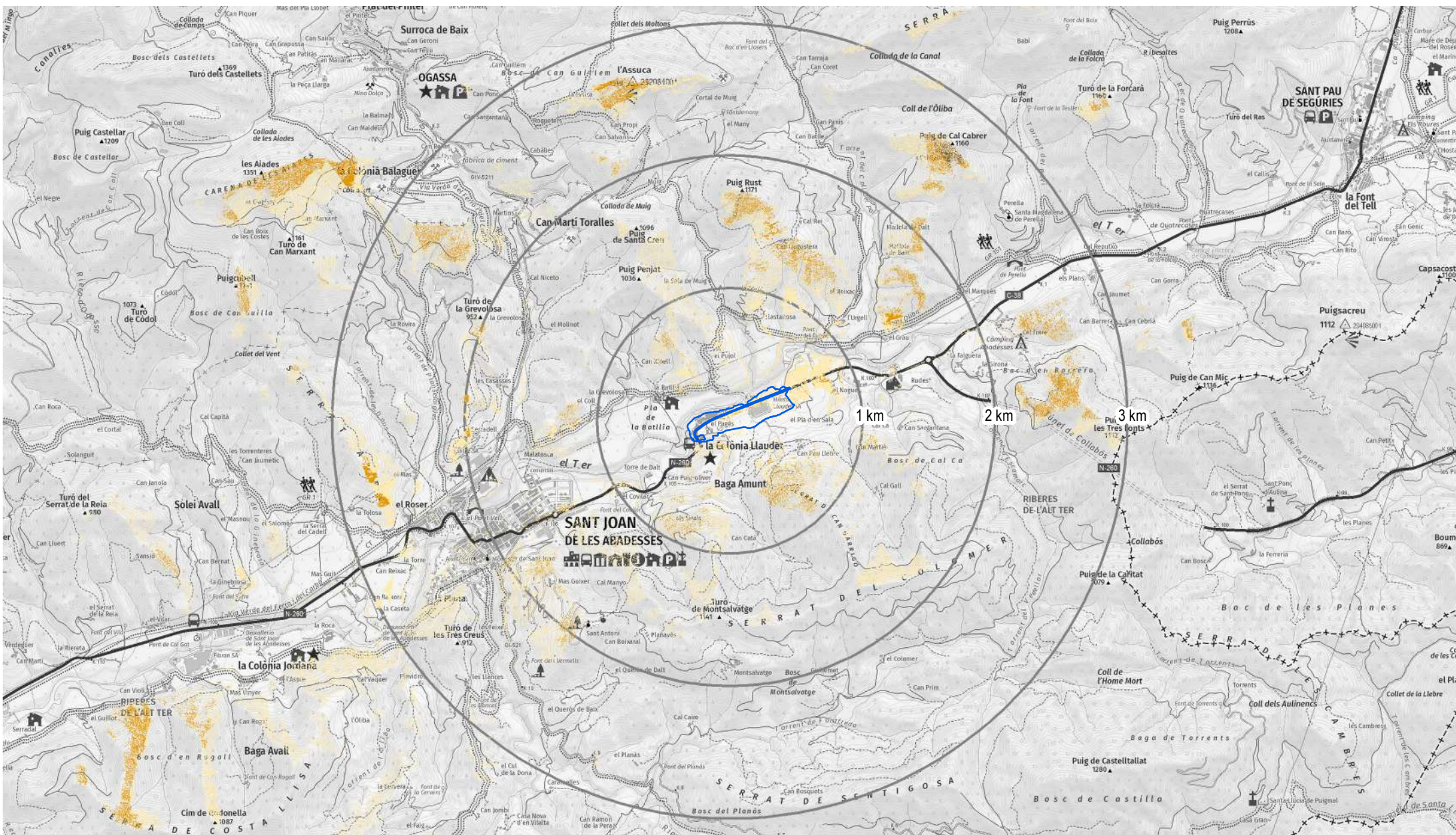
Maig 2024

**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000







**PROJECTE:**

Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT ESCENARI 0 VIES DE COMUNICACIÓ

**LLEENDA:**

Àmbit MpPOUM  
 No visible  
 Poc visible

Parcialment visible  
 Visible  
 Completament visible

**DATA:**

Maig 2024

**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000



NÚM.  
I. 02a





**PROJECTE:**




Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES




ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT ESCENARI 0 VIES DE COMUNICACIÓ

**LLEGENDA:**

-  Àmbit MpPOUM
-  No visible
-  Poc visible

-  Parcialment visible
-  Visible
-  Completament visible

**DATA:**

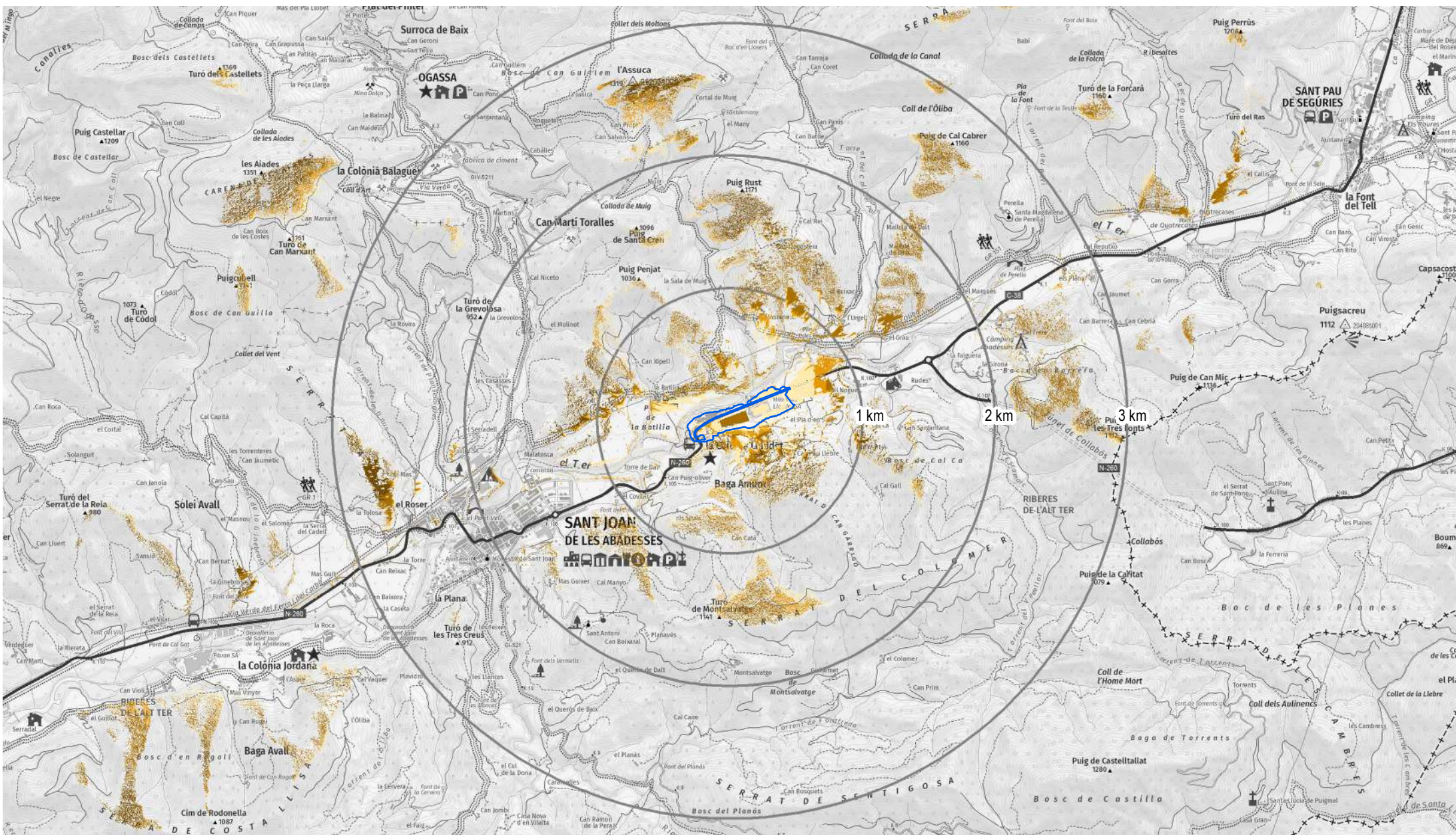
Maig 2024

**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000







**PROJECTE:**

Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT ESCENARI 1

**LLEENDA:**

- Àmbit MpPOUM
- No visible
- Poc visible

- Parcialment visible
- Visible
- Completament visible

**DATA:**

Maig 2024

**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000



NÚM.  
**I. 03a**





**PROJECTE:**




Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES




ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT ESCENARI 1

**LLEGENDA:**

-  Àmbit MpPOUM
-  No visible
-  Poc visible

-  Parcialment visible
-  Visible
-  Completament visible

**DATA:**

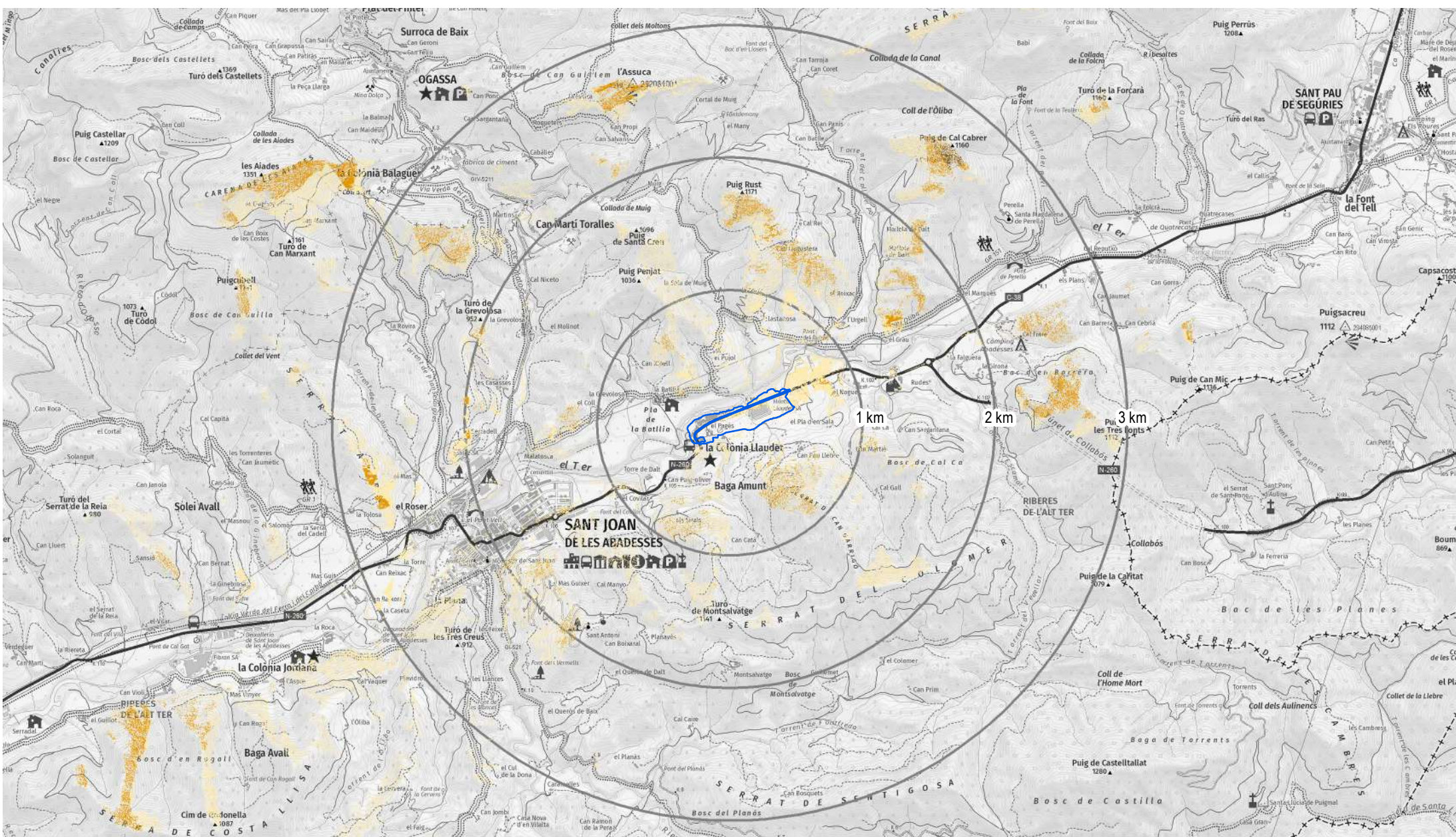
Maig 2024

**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000







**PROJECTE:**




Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES




ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT ESCENARI 1 VIES DE COMUNICACIÓ

**LLEENDA:**

-  Àmbit MpPOUM
-  No visible
-  Poc visible

-  Parcialment visible
-  Visible
-  Completament visible

**DATA:**

Maig 2024

**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000



NÚM.  
**I. 04a**





**PROJECTE:**




Mp. DEL POUM DE SANT JOAN  
DE LES ABADESSES




**ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ  
PAISATGÍSTICA (EIIP)**

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT  
ESCENARI 1  
VIES DE  
COMUNICACIÓ

**LLEGENDA:**

-  Àmbit MpPOUM
-  No visible
-  Poc visible

-  Parcialment visible
-  Visible
-  Completament visible

**DATA:**

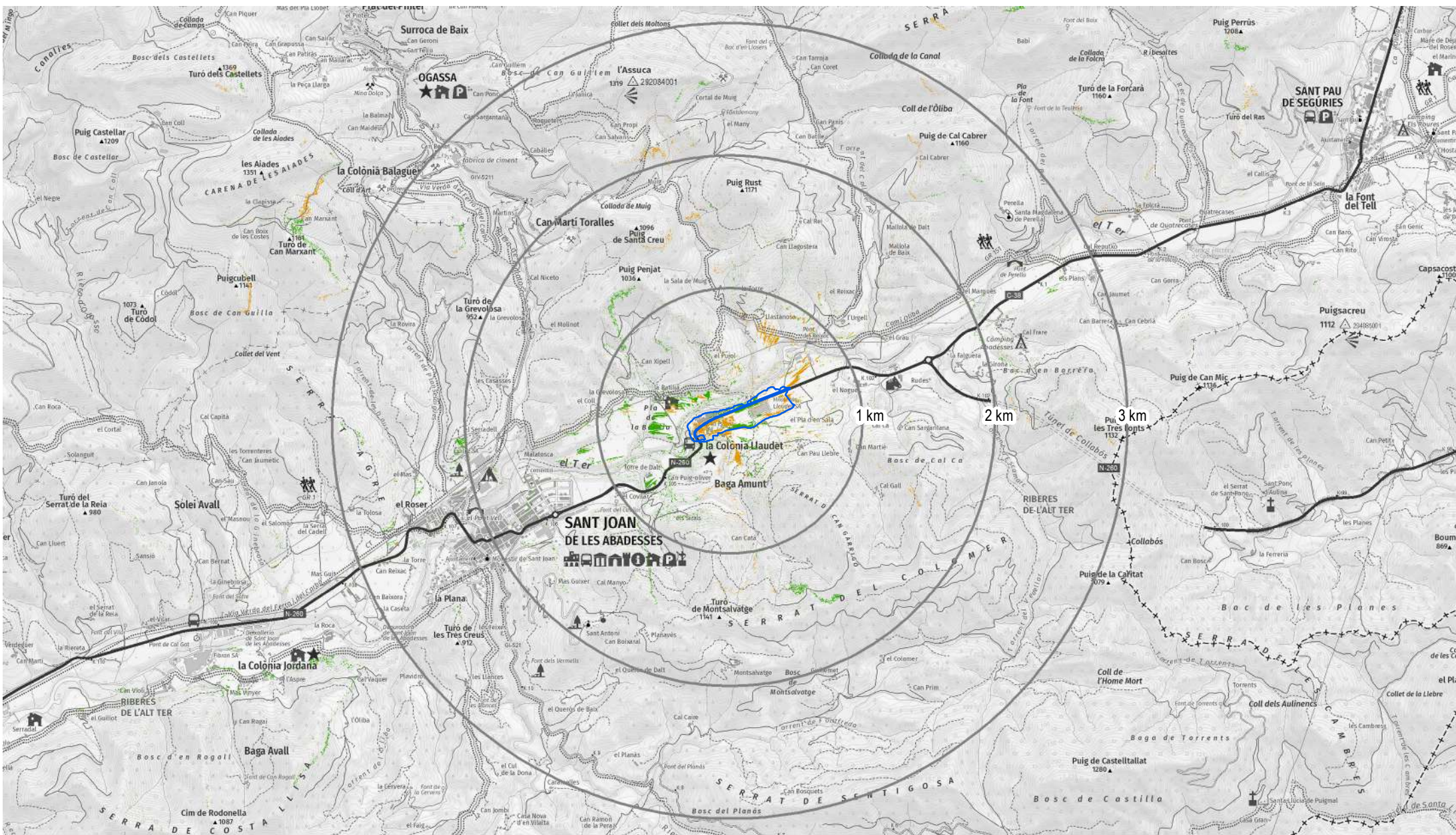
Maig 2024

**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000







**PROJECTE:**

Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT ADICIONAL E0 - E1

**LLEENDA:**

- Àmbit MpPOUM
- Reducció de la visibilitat
- Increment de la visibilitat

**DATA:**

Maig 2024

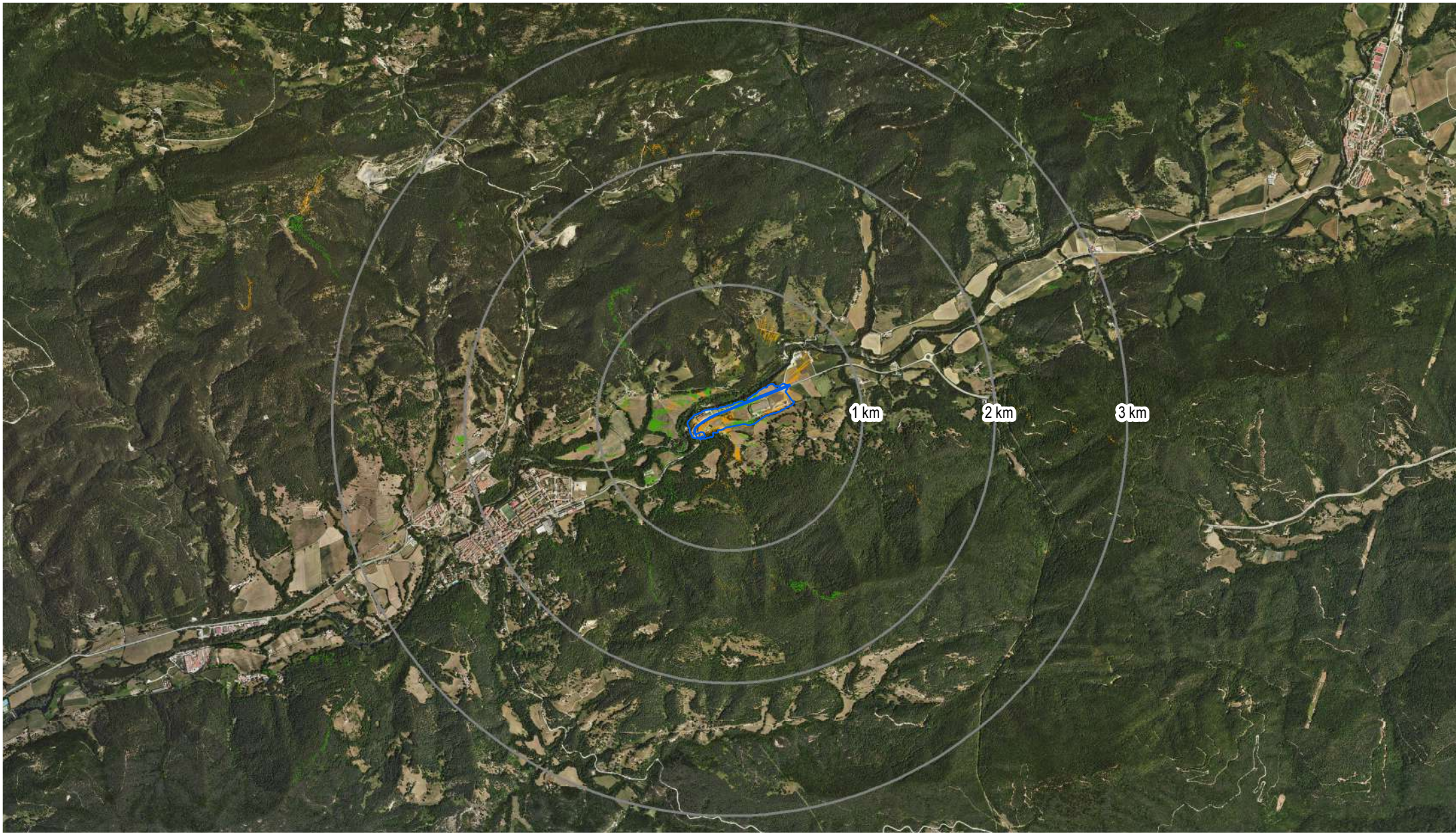
**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000



NÚM.  
**I. 05a**





**PROJECTE:**

Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT ADDICIONAL E0 - E1

**LLEGENDA:**

- Àmbit MpPOUM
- Reducció de la visibilitat
- Increment de la visibilitat

**DATA:**

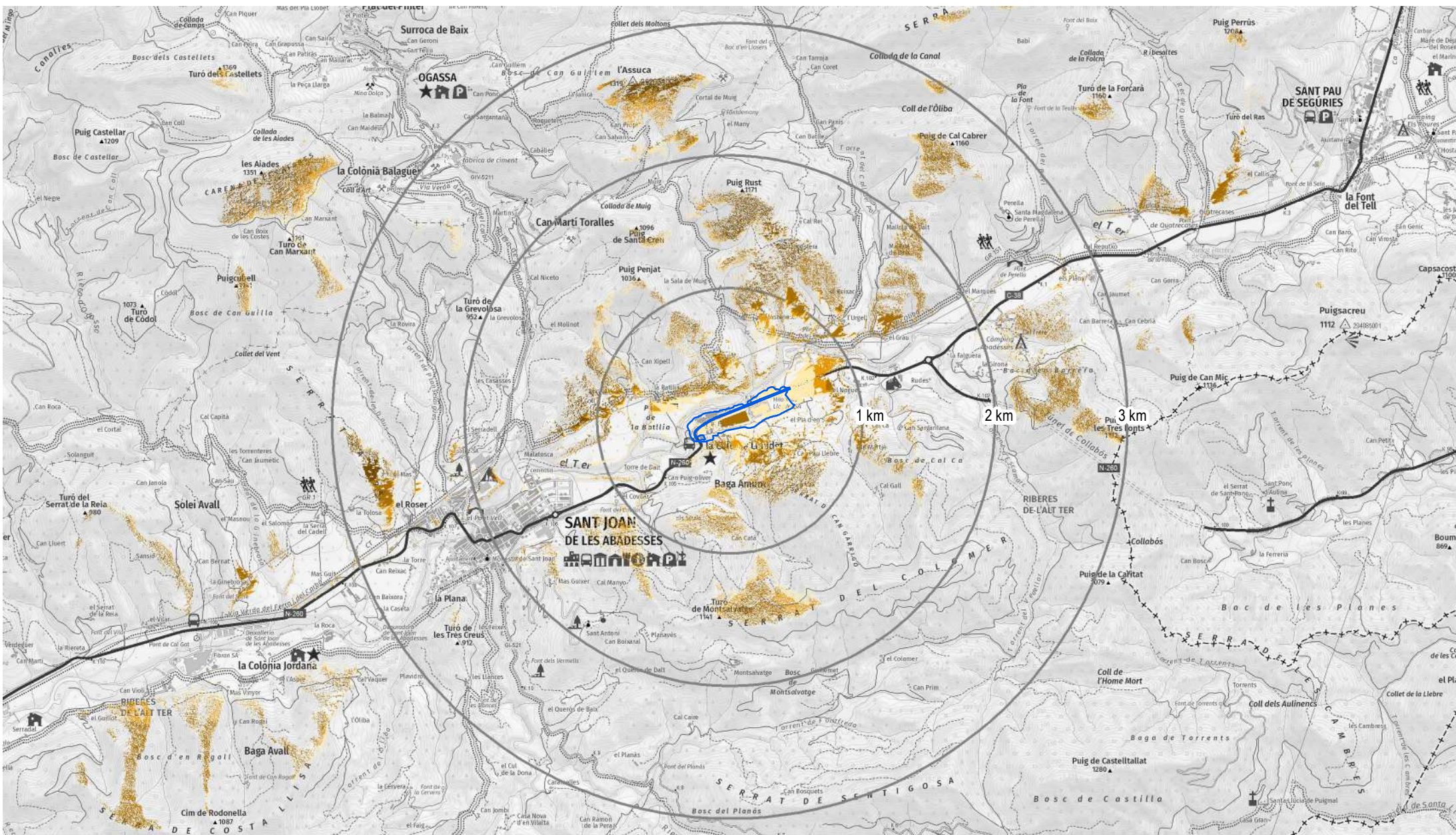
Maig 2024

**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000







**PROJECTE:**




Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES




ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT ESCENARI 2

**LLEENDA:**

-  Àmbit MpPOUM
-  No visible
-  Poc visible

-  Parcialment visible
-  Visible
-  Completament visible

**DATA:**

Maig 2024

**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000



NÚM.  
I. 06a





**PROJECTE:**




Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES




ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT ESCENARI 2

**LLEGENDA:**

-  Àmbit MpPOUM
-  No visible
-  Poc visible

-  Parcialment visible
-  Visible
-  Completament visible

**DATA:**

Maig 2024

**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000







**PROJECTE:**




Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES




ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT ESCENARI 2 VIES DE COMUNICACIÓ

**LLEENDA:**

-  Àmbit MpPOUM
-  No visible
-  Poc visible

-  Parcialment visible
-  Visible
-  Completament visible

**DATA:**

Maig 2024

**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000



NÚM.  
**I. 07a**





**PROJECTE:**




Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES




ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT ESCENARI 2 VIES DE COMUNICACIÓ

**LLEGENDA:**

-  Àmbit MpPOUM
-  No visible
-  Poc visible

-  Parcialment visible
-  Visible
-  Completament visible

**DATA:**

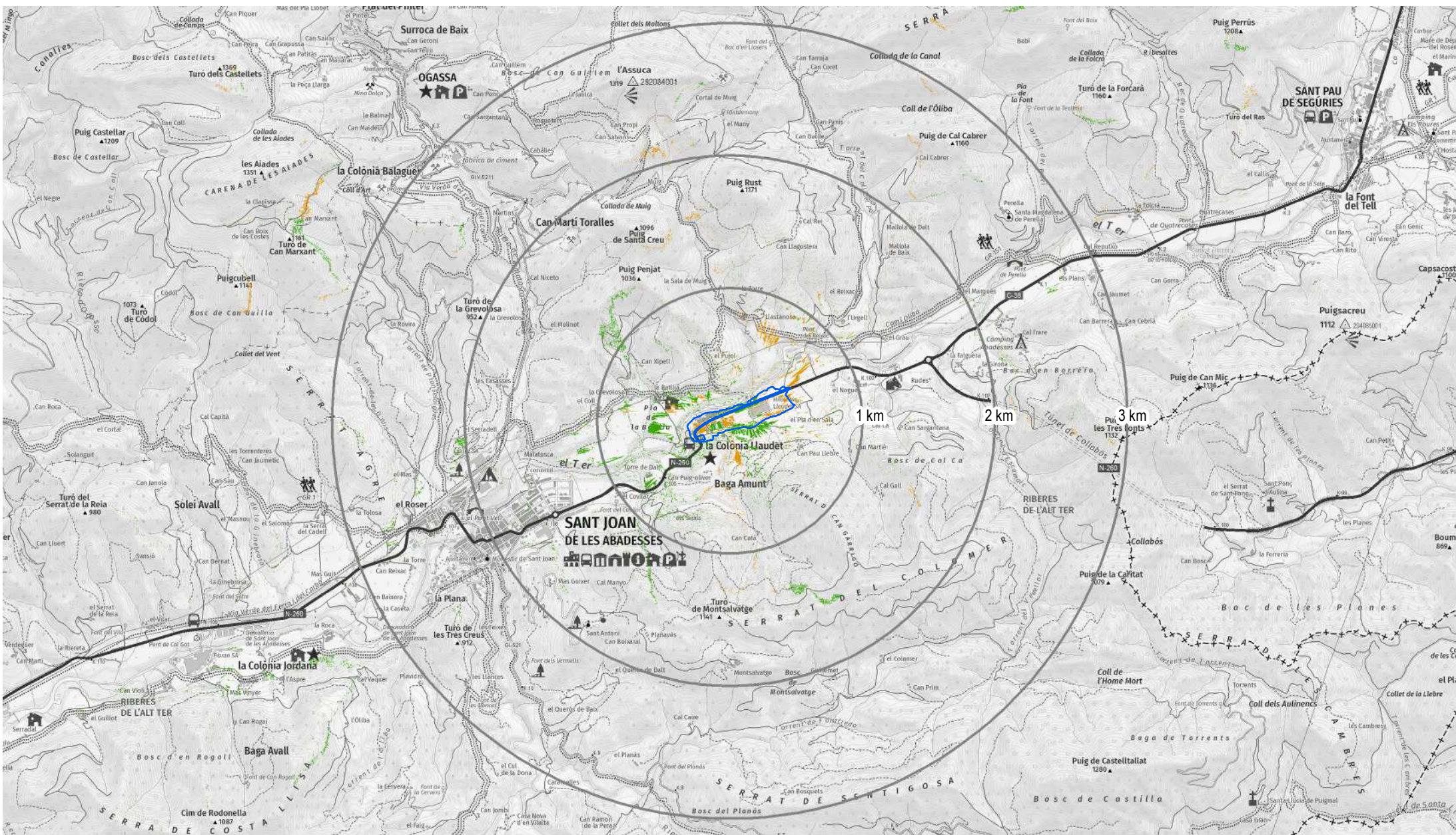
Maig 2024

**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000







**PROJECTE:**

Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT ADICIONAL E0 - E2

**LLEENDA:**

- Àmbit MpPOUM
- Reducció de la visibilitat
- Increment de la visibilitat

**DATA:**

Maig 2024

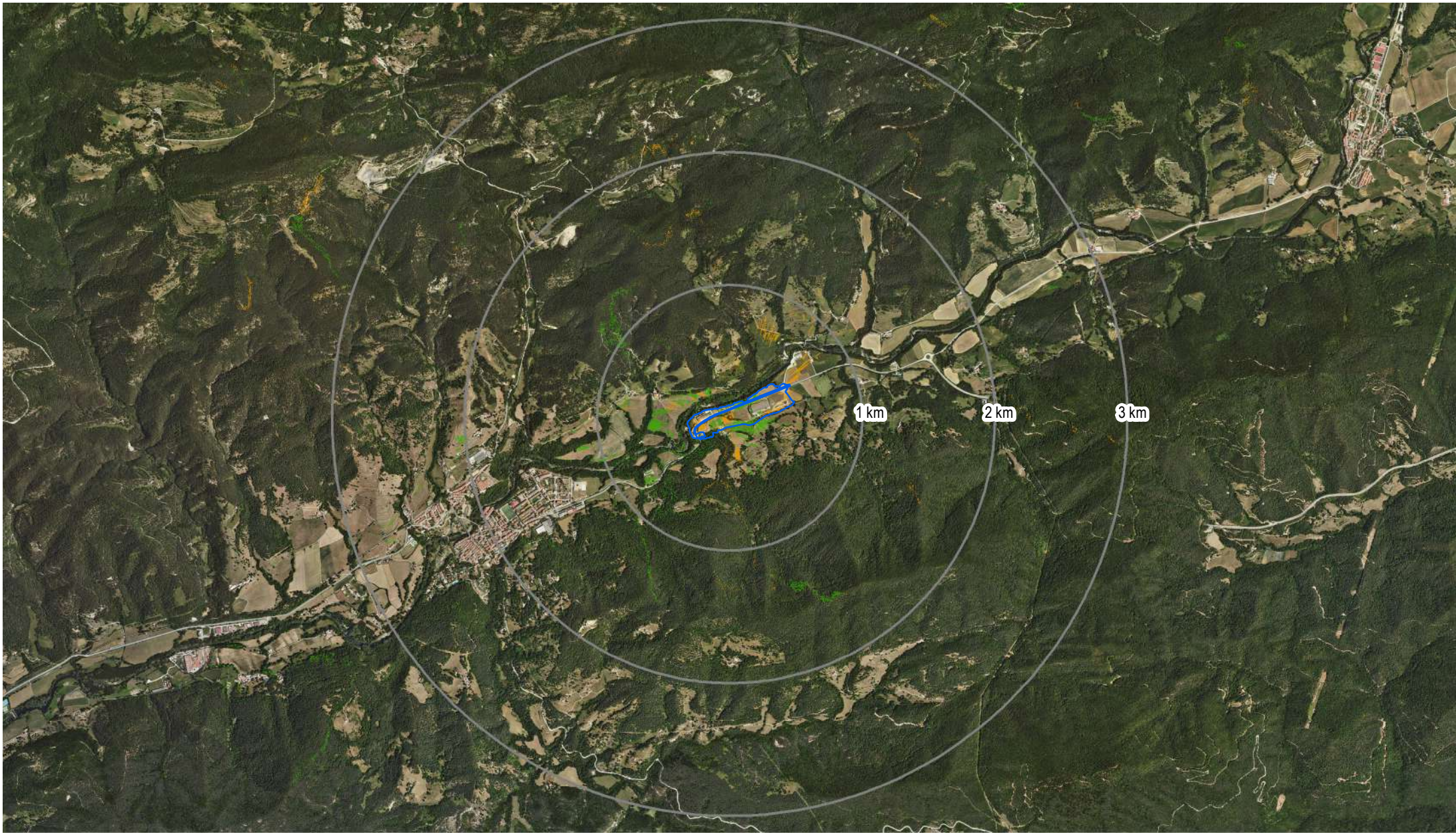
**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000



NÚM.  
**I. 08a**





**PROJECTE:**

Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

VISIBILITAT ADDICIONAL E0 - E2

**LLEGENDA:**

- Àmbit MpPOUM
- Reducció de la visibilitat
- Increment de la visibilitat

**DATA:**

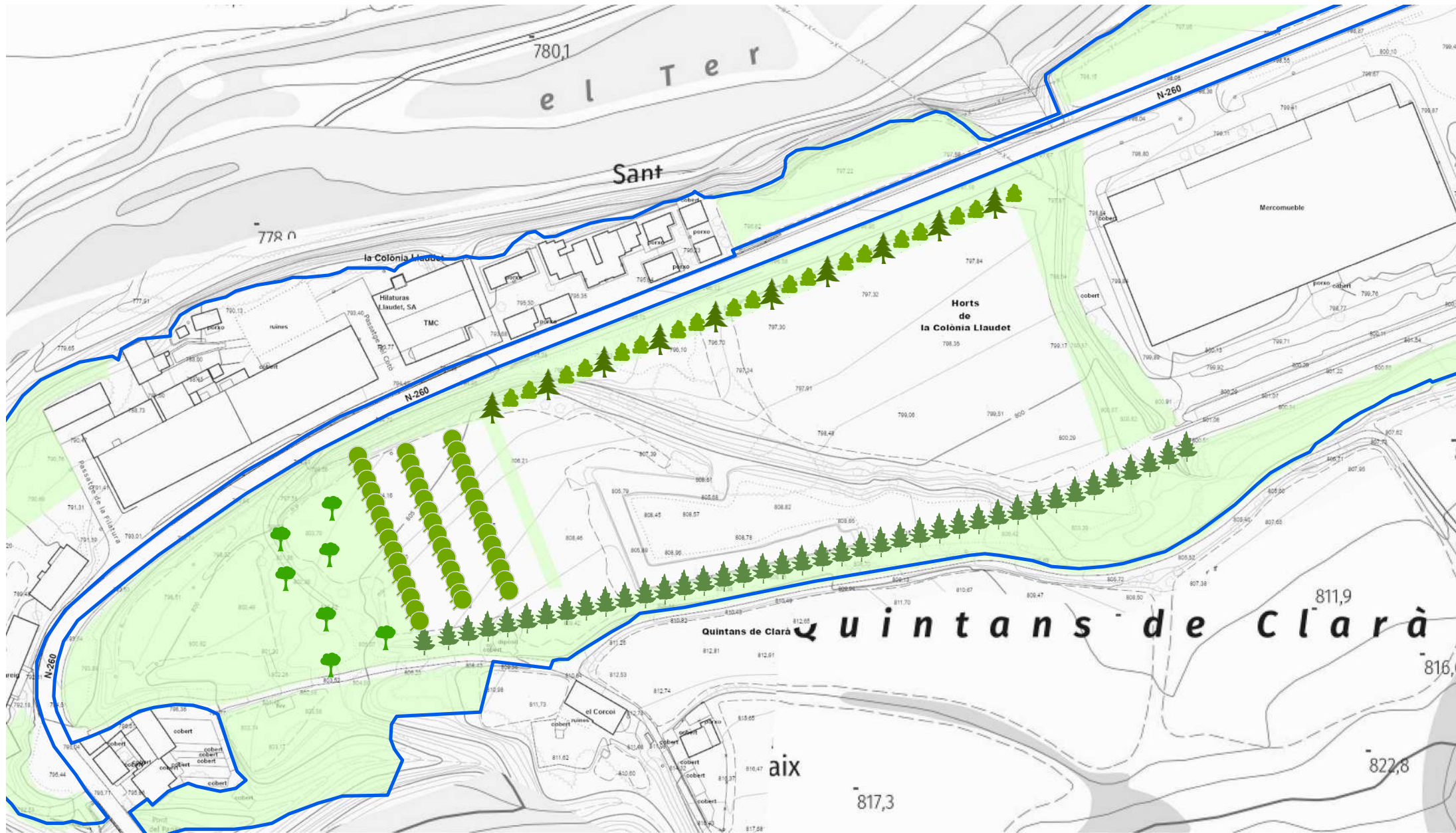
Maig 2024

**ESCALA:**

0 380 760 m 1:38.000







**PROJECTE:**




Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES





ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

**LLEGENDA:**

-  Àmbit MpPOUM
-  Espais lliures
-  Arbrat tipus 1

-  Arbrat tipus 2
-  Arbrat tipus 3
-  Arbrat tipus 4
-  Arbrat tipus 5

**DATA:**

Maig 2024

**ESCALA:**

0 20 40 m 1:2.000



NÚM.  
**I. 09a**





**PROJECTE:**




Mp. DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES





ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**PLÀNOL:**

MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

**LLEGGENDA:**

-  Àmbit MpPOUM
-  Espais lliures
-  Arbrat tipus 1

-  Arbrat tipus 2
-  Arbrat tipus 3
-  Arbrat tipus 4
-  Arbrat tipus 5

**DATA:**

Maig 2024

**ESCALA:**

0 20 40 m 1:2.000



NÚM.  
**I. 09b**



## 2.4 Fitxes cadastrals





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3271106DG4737S0001PM

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CO LLAUDET Suelo P7  
17860 SANT JOAN DE LES ABADESSES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

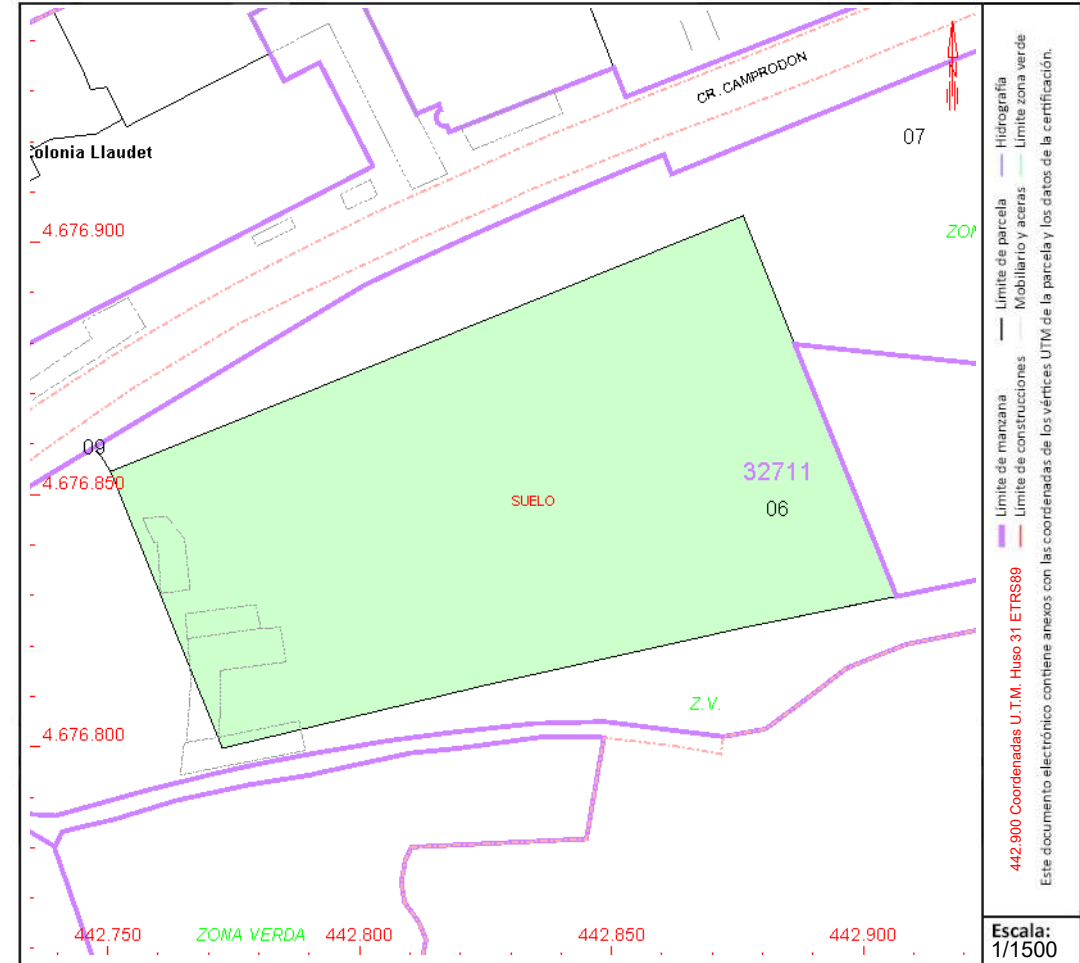
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 9.426 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3271105DG4737S0001QM

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CO LLAUDET Suelo P8  
17860 SANT JOAN DE LES ABADESSES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

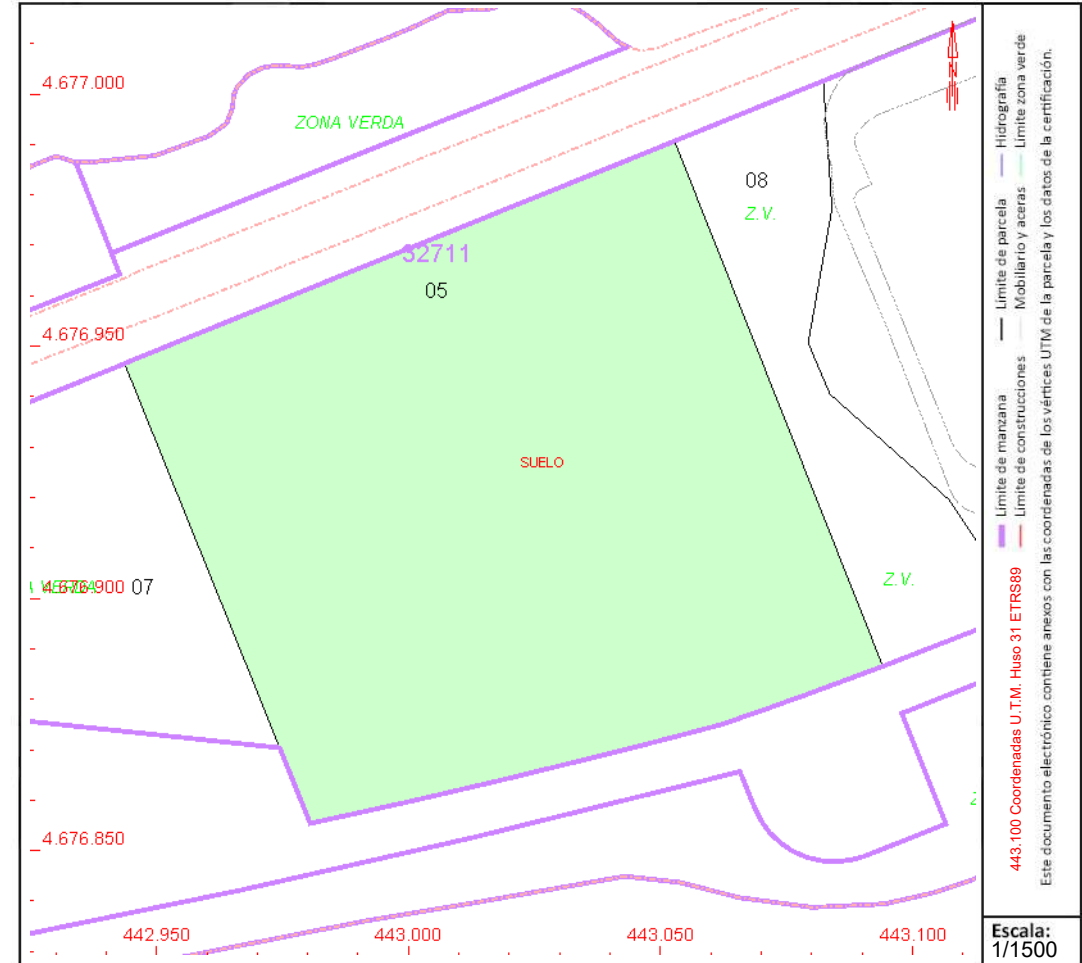
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 12.506 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3271107DG4737S0001LM

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CO LLAUDET Suelo ZV 7  
17860 SANT JOAN DE LES ABADESSES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

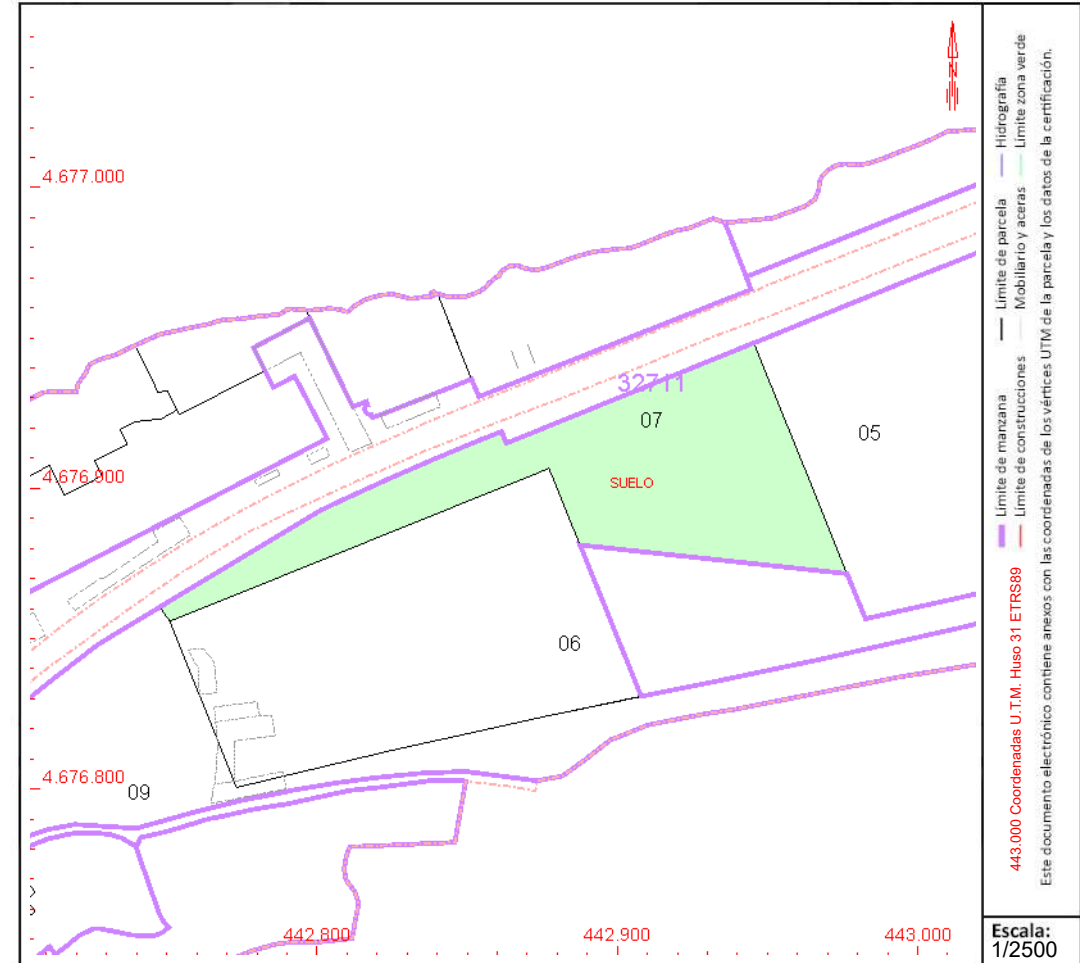
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 6.637 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





## 2.5 Notes simples registrals

Información Registral expedida por:

**GUILLERMO SAAVEDRA RODRIGUEZ-POMATTA**

Registrador de la Propiedad de

C/ PROGRES, Nº 40  
17500 - RIPOLL (GIRONA)

Teléfono: 972715085

Fax: 972715722

Correo electrónico: ripoll@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**ESTUDI TECNIC DE CONSTRUCCIO CATALUNYASL**

con DNI/CIF: B17433806

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H64QQ31M**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia:*



**REGISTRE DE LA PROPIETAT DE RIPOLL**

**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**Fecha de emisión:** VEINTITRÉS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

---

**DATOS REGISTRALES** de la Finca 4111 de SANT JOAN ABADESSES

Tomo: 1717 Libro: 100 Folio: 2 Inscripción: 4

---

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

IDUFIR: 17022000480415

**URBANA.** PARCEL·LA 7. Parcel·la edificable de forma trapezoïdal, de superfície nou mil quatre-cents quinze metres amb vuitanta-nou decímetres quadrats (9.415,89 m2) que LIMITA: pel nord-oest, amb l'espai lliure públic identificat com a ZV7 -finca registral 4126- al projecte de reparcel·lació; pel nord-est, part amb l'espai lliure ZV7 -finca registral 4126-, i part amb l'espai de reserva viària RV -finca registral 4119-, que és per on té l'accés; pel sud, i pel sud-oest, amb l'espai lliure públic ZV6 -finca registral 4125-.

**Referencia Cadastral:** 3271106DG4737S0001PM.

Aquesta finca NO CONSTA COORDINADA amb cadastre.

REFERENCIA CATASTRAL: 3271106DG4737S0001PM

ESTADO DE COORDINACIÓN CON CATASTRO: No coordinado con catastro

---

**TITULARES ACTUALES**

**Nombre** ..... : NOEL ALIMENTARIA S.A.U.

**NIF/CIF** ..... : C.I.F. A17014713

**Título** ..... : COMPRAVENTA

**Naturaleza Derecho** : Pleno dominio

**Carácter** ..... : con otro carácter

**Participación** ..... : la totalidad

**Fecha del Título** .. : 09/04/2024

**Autoridad** ..... : Don Angel Arregui Laborda

**Sede Autoridad** .... : Olot

**Inscripción** ..... : 4ª de fecha 06/05/2024

DECLARACIÓ ESPECIAL. En compliment del que ordena la Llei estatal 7/2022 de 8 d'abril de "residus i sòls contaminats per a una economia circular" i



disposicions legals concordants, la part transmetent manifesta i garanteix que la finca objecte d'aquesta escriptura no ha estat sotmesa a activitats potencialment contaminants ni a processos de contaminació del sòl per part seva ni, segons la informació de què disposa, pels seus anteriors propietaris, ni per titulars del dret de gaudi ni pels seus ocupants, i que no s'han dut a terme en la mateixa activitats contaminants regulades en l'esmentada Llei.

Acreditada la qualificació i classificació urbanística de la finca de la inscripció adjunta com Sòl urbà no consolidat 3 PMU Pla de millora urbana, segons certificació cadastral descriptiva i gràfica amb data 27/03/2024 i consulta d'avui al visor del Mapa urbanístic de Catalunya del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat.

---

**GRAVADA con las siguientes cargas:**

**Despeses d'urbanització**

Afectació al pagament dels costos d'urbanització del PMU: Subjecte al pagament dels costos d'urbanització atribuïts pel Projecte de reparcel·lació. Subjecte al pagament del saldo que resulti de la liquidació definitiva de la reparcel·lació. Queda afectada la finca d'aquest número en la quantitat de 150.034'77 euros, segons resulta de la nota la marge de la inscripció 1<sup>a</sup>, de data 26 de juliol de 2.023.

FECHA: 26/07/2023

---

**Afección**

Afección-

Afección durante el plazo de cinco años, a contar desde el día 26 de julio de 2023, al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, pueden girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 1<sup>a</sup>.

FECHA: 26/07/2023

---

**Afección**

Afección durante el plazo de cinco años, a contar desde el día 5 de Febrero de 2020, al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, pueden girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 3<sup>a</sup>.

FECHA: 05/02/2020

---

**Afección**

Afección durante el plazo de cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, pueden girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 4<sup>a</sup>.

FECHA: 06/05/2024

---





---

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTITRÉS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, antes de la apertura del diario.

#### **INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### **CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los



*Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.*

##### FIN DE LA NOTA INFORMATIVA #####

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE RIPOLL a día veintitrés de mayo del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 2170222861F958FA

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2170222861F958FA

Información Registral expedida por:

**GUILLERMO SAAVEDRA RODRIGUEZ-POMATTA**

Registrador de la Propiedad de

C/ PROGRES, Nº 40  
17500 - RIPOLL (GIRONA)

Teléfono: 972715085

Fax: 972715722

Correo electrónico: ripoll@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**ESTUDI TECNIC DE CONSTRUCCIO CATALUNYASL**

con DNI/CIF: B17433806

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H64QQ42N**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia:*



**REGISTRE DE LA PROPIETAT DE RIPOLL**

**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**Fecha de emisión:** VEINTITRÉS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

---

**DATOS REGISTRALES** de la Finca 4112 de SANT JOAN ABADESSES

Tomo: 1717 Libro: 100 Folio: 11 Inscripción: 3

---

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

IDUFIR: 17022000480422

**URBANA.** Parcel·la 8. Parcel·la edificable de forma aproximada de trapezi, de superficie 12.505,68 m2. Limita: pel nord-oest, amb la N-260, mitjançant espai vial descrit a l'apartat a) de Vialitat Pública V2 -finca registral 4118-; pel nord-est, amb espai lliure públic ZV8 -finca registral 4127-; pel sud, part amb nou vial descrit a l'apartat c) de la Vialitat Pública V2 -finca registral 4118-, i part amb l'espai de reserva viària RV -finca registral 4119-; pel sud-oest, part amb l'espai de reserva viària RV -finca registral 4119-, i part amb l'espai lliure ZV7 -finca registral 4126-. Qualificació urbanística: Zona Industria Aïllada, 13.1.a, segons el PMU de la Colònia Llaudet. Afectació al pagament dels costos d'urbanització del PMU: 7,661714461%. Quota provisional abans d'impostos: 269.834,86 euros: Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses: 25.208,37 euros. Lourdes Danés Garriga i Altres: 244.626,49 euros. REFERENCIA CATASTRAL: 3271105DG4737S0001QM.

La finca no consta COORDINADA con catastro.-

REFERENCIA CATASTRAL: 3271105DG4737S0001QM

ESTADO DE COORDINACIÓN CON CATASTRO: No coordinado con catastro

---

**TITULARES ACTUALES**

**Nombre** ..... : **NOEL ALIMENTARIA S.A.U.**  
**NIF/CIF** ..... : C.I.F. A17014713  
**Título** ..... : COMPRAVENTA  
**Naturaleza Derecho** : Pleno dominio  
**Carácter** ..... : privativo  
**Participación** ..... : la totalidad  
**Fecha del Título** .. : 08/02/2022  
**Autoridad** ..... : Don Angel Arregui Laborda  
**Sede Autoridad** .... : Olot  
**Inscripción** ..... : 3ª de fecha 30/03/2022





---

**GRAVADA con las siguientes cargas:**

**Afección**

Afección durante el plazo de cinco años, a contar desde el día 14 de septiembre de 2017, al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, pueden girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 2<sup>a</sup>.

FECHA: 14/09/2017

---

**Afección**

Afección durante el plazo de cinco años, a contar desde el día 30 de marzo de 2022, al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, pueden girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 3<sup>a</sup>.

FECHA: 30/03/2022

---

**Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:**

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTITRÉS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, antes de la apertura del diario.

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado



**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

##### FIN DE LA NOTA INFORMATIVA #####

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE RIPOLL a día veintitrés de mayo del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 21702228AFD35064

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

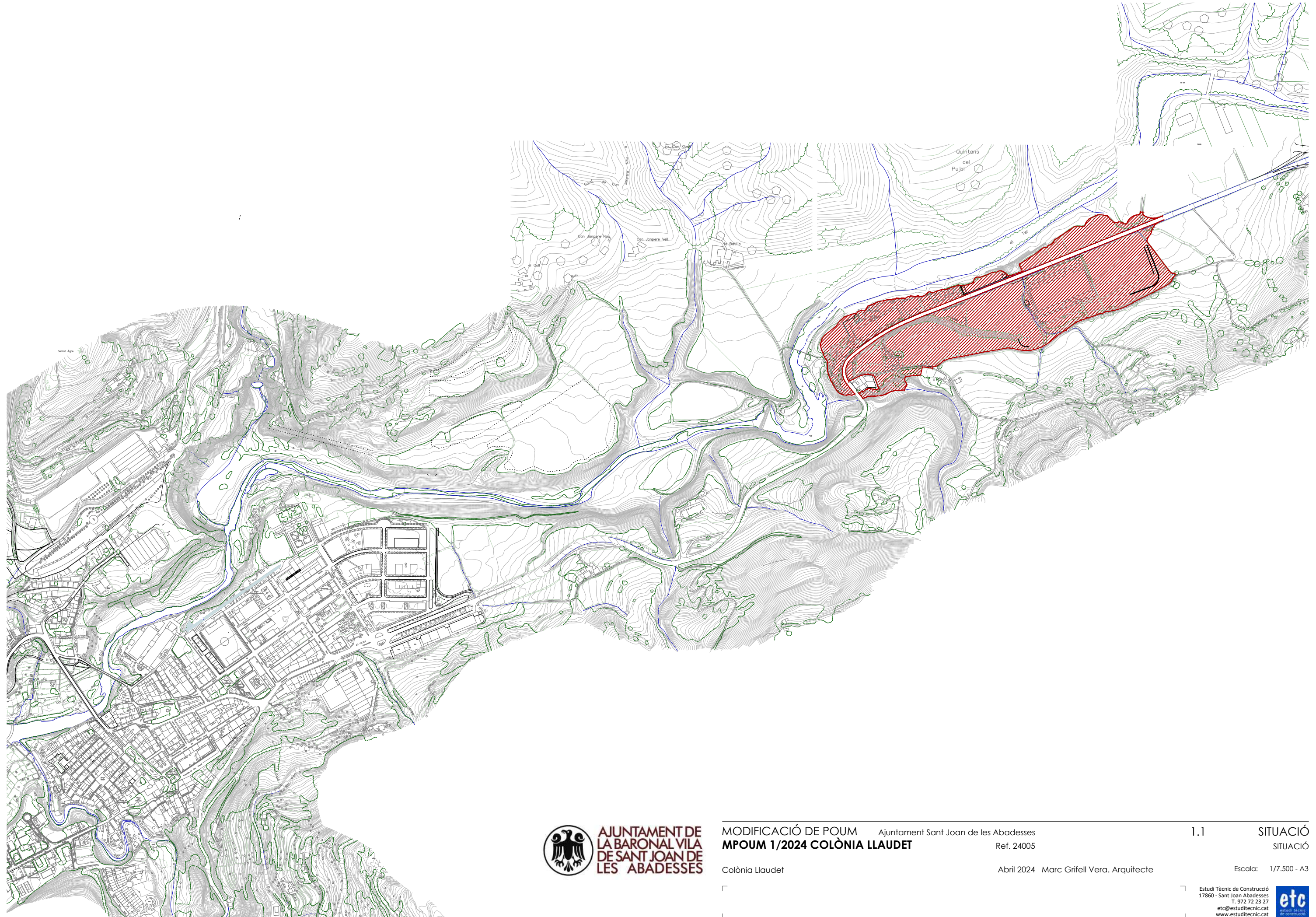
(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 21702228AFD35064

### 3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA





**AJUNTAMENT DE  
LA BARONAL VILA  
DE SANT JOAN DE  
LES ABADESSES**

**MODIFICACIÓ DE POUM** Ajuntament Sant Joan de les Abadeses  
**MPOUM 1/2024 COLÒNIA LLAUDET** Ref. 24005

Colònia Llaudet

Abril 2024 Marc Grifell Vera. Arquitecte

1.1

**SITUACIÓ**  
SITUACIÓ

Escala: 1/7.500 - A3

Estudi Tècnic de Construcció  
17860 - Sant Joan Abadeses  
T: 972 72 23 27  
etc@estuditecnic.cat  
www.estuditecnic.cat







**AJUNTAMENT DE  
LA BARONAL VILA  
DE SANT JOAN DE  
LES ABADESSES**

**MODIFICACIÓ DE POU M  
MPOUM 1/2024 COLÒNIA LLAUDET**

Colònia Llaudet

Ajuntament Sant Joan de les Abadeses

Ref. 24005

Editable: 24005\_MPOUM\_01-Sit.dwg

Abril 2024 Marc Grifell Vera. Arquitecte

1.2

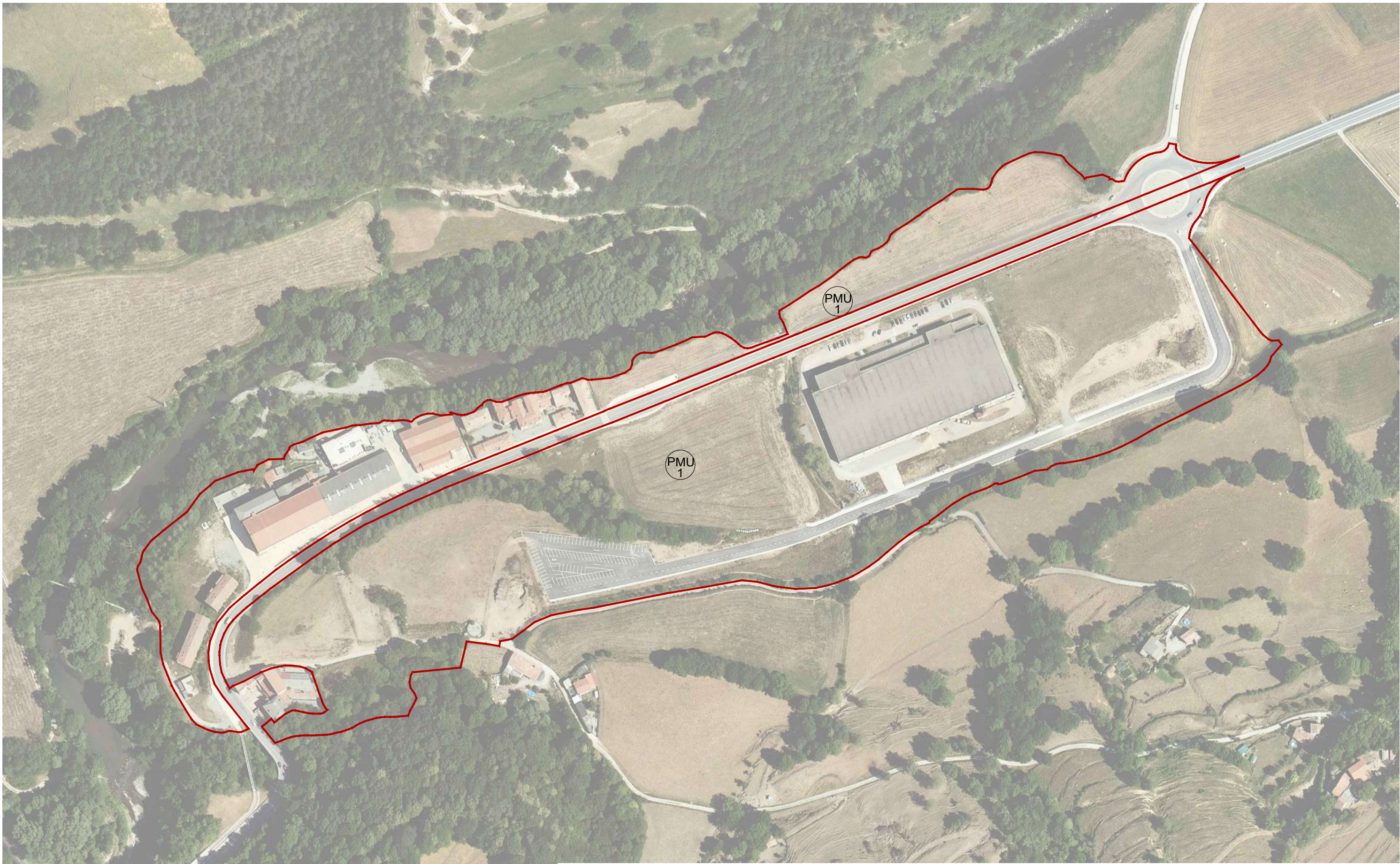
**SITUACIÓ  
ORTOFOTO**

Escala: 1/7.500 - A3

Estudi Tècnic de Construcció  
17860 - Sant Joan Abadeses  
T: 972 72 23 27  
etc@estuditecnic.cat  
www.estuditecnic.cat







SUPERFÍCIE ÀMBIT PMU 1: 134.045,00 m<sup>2</sup>



**AJUNTAMENT DE  
LA BARONAL VILA  
DE SANT JOAN DE  
LES ABADESSES**

**MODIFICACIÓ DE POUM**  
**MPOUM 1/2024 COLÒNIA LLAUDET**

Ajuntament Sant Joan de les Abadesses

Ref. 24005

Editable: 24005\_MPOUM\_01-Sit.dwg

Colònia Llaudet

Abril 2024 Marc Grifell Vera. Arquitecte

1.3

**SITUACIÓ**  
ORTOFOTO ÀMBIT

Escala: 1/2.500 - A3

Estudi Tècnic de Construcció  
17860 - Sant Joan Abadesses  
T: 972 72 23 27  
etc@estuditecnic.cat  
www.estuditecnic.cat







VISTA 1



VISTA 2



VISTA 3



VISTA 4



VISTA 5



**AJUNTAMENT DE  
LA BARONAL VILA  
DE SANT JOAN DE  
LES ABADESSES**

**MODIFICACIÓ DE POU M  
MPOUM 1/2024 COLÒNIA LLAUDET**

Ajuntament Sant Joan de les Abadesses

Ref. 24005

Editable: 24005\_MPOUM\_01-Sit.dwg

Colònia Llaudet

Abril 2024 Marc Grifell Vera. Arquitecte

1.4

SITUACIÓ

FOTOS EMPLAÇAMENT

Estudi Tècnic de Construcció  
17860 - Sant Joan Abadesses  
T: 972 72 23 27  
etc@estuditecnic.cat  
www.estuditecnic.cat



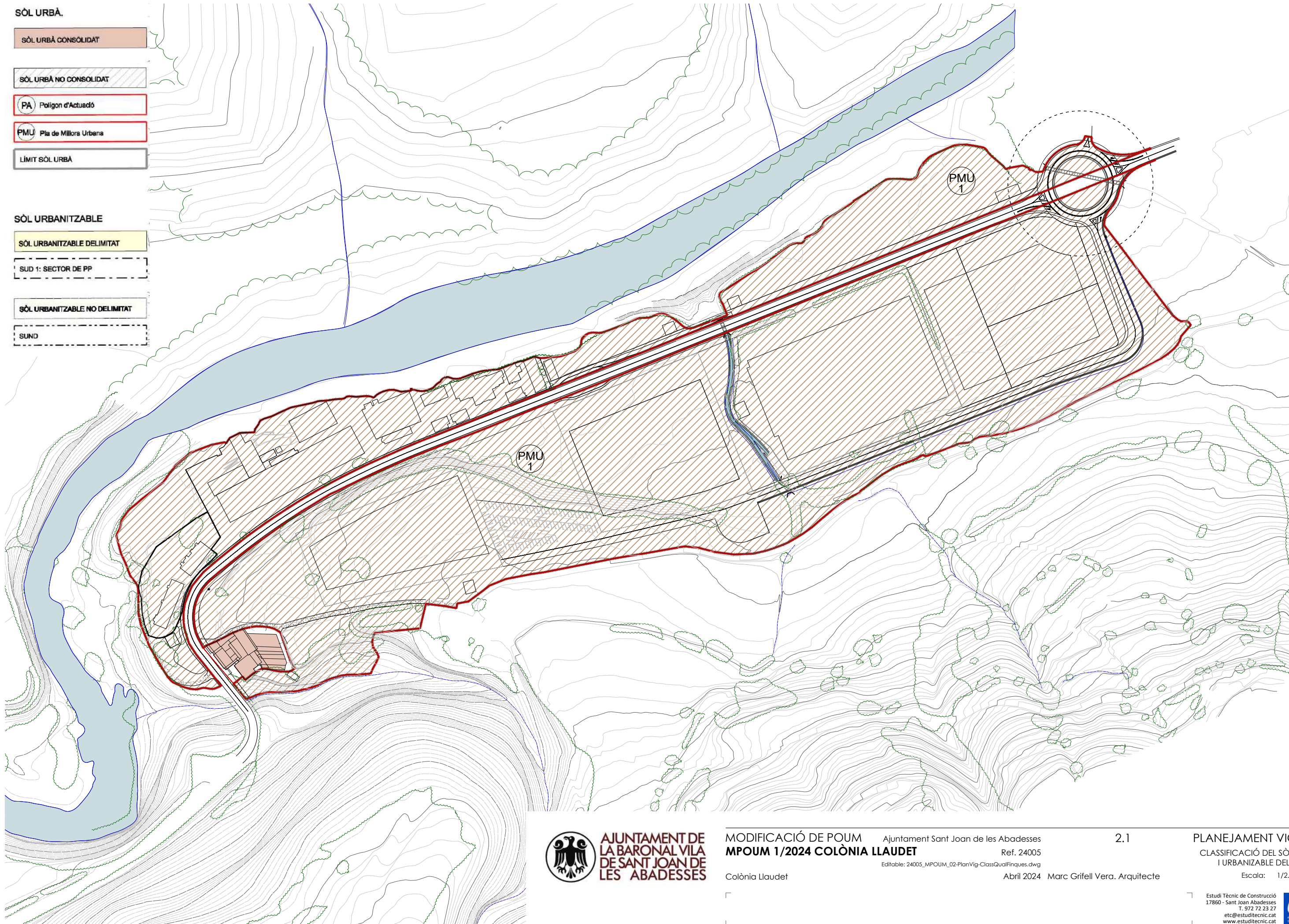


SÒL URBÀ.

- SÒL URBÀ CONSOLIDAT
- SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
- PA Polígon d'Actuació
- PMU Pla de Millora Urbana
- LÍMIT SÒL URBÀ

SÒL URBANITZABLE

- SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
- SUD 1: SECTOR DE PP
- SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- SUND





**SÒL URBÀ CONSOLIDAT. ZONES**

- 6.- Zona del Nucli Històric
- 6.1- Zona de la Vila Vella
- 6.2- Zona del Ravat
- 7.- Zona d'Exempla Urbà
- 7.1- Zona d'Exempla Urbà en illa oberta
- 7.2- Zona d'Exempla Urbà en illa tancada
- 7.3- Zona d'Exempla Urbà en ordenació específica
- 8.- Zona Suburbana
- 8.1- Zona Suburbana Unifamiliar
- 8.2- Zona Suburbana Plurifamiliar
- 9.- Zona d'Edificació aïllada unifamiliar
- 9.1- Z.E. aïllada unifamiliar d'intensitat I
- 9.2- Z.E. aïllada unifamiliar d'intensitat II
- 9.3- Z.E. aïllada unifamiliar d'intensitat III
- 9.4- Z.E. aïllada unifamiliar d'intensitat IV
- 9.5- Z.E. aïllada unifamiliar d'intensitat V
- 10.- Zona d'edificació aïllada plurifamiliar
- 10.1- Z.E. aïllada plurifamiliar d'intensitat I
- 10.2- Z.E. aïllada plurifamiliar d'intensitat II
- 11.- Zona de Volumetria consolidada
- 12.- Verd Privat

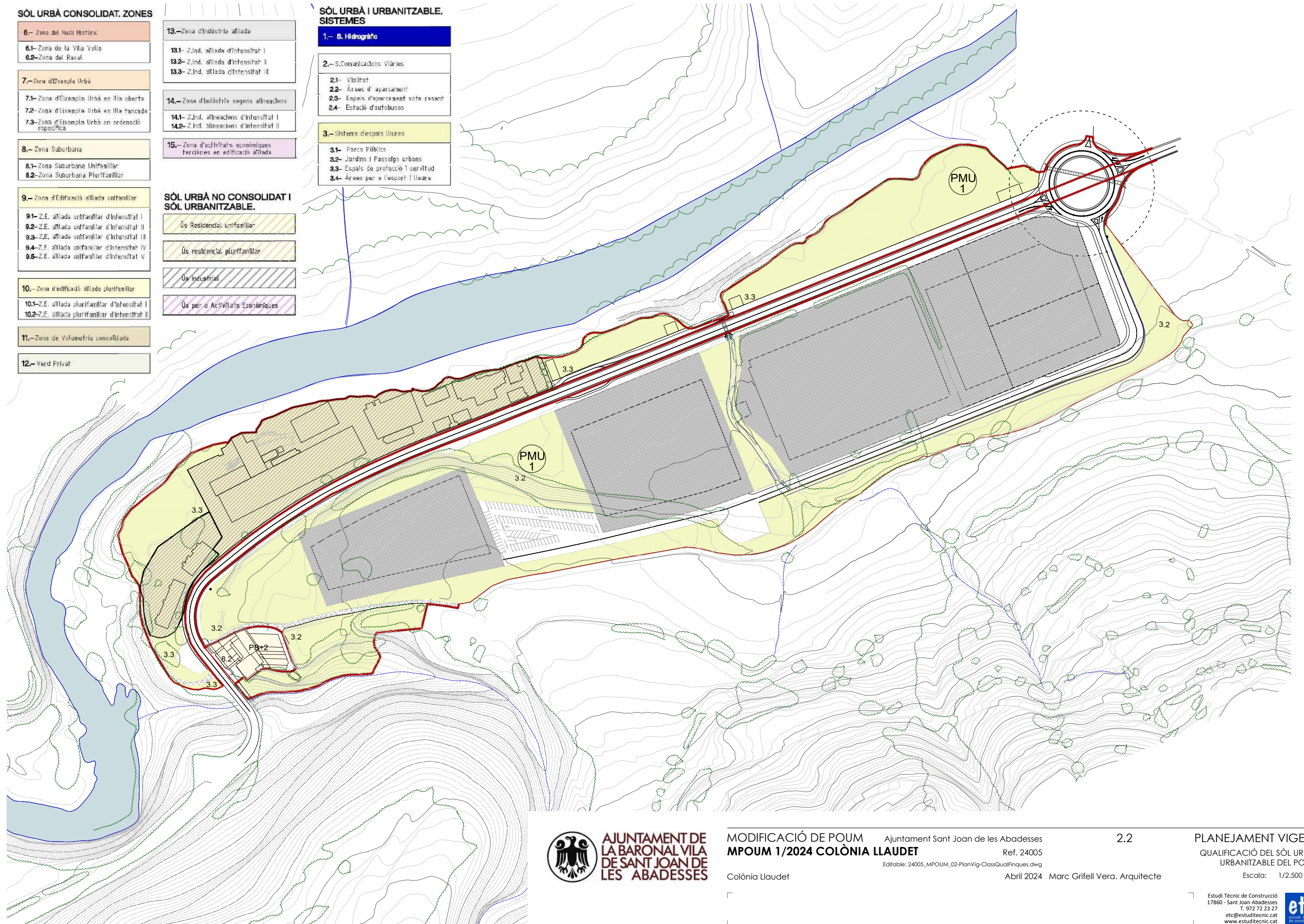
- 13.-Zona d'Indústria aïllada
- 13.1- Z.Ind. aïllada d'intensitat I
- 13.2- Z.Ind. aïllada d'intensitat II
- 13.3- Z.Ind. aïllada d'intensitat III
- 14.- Zona d'Indústria segons alineacions
- 14.1- Z.Ind. alineacions d'intensitat I
- 14.2- Z.Ind. alineacions d'intensitat II
- 15.- Zona d'activitats econòmiques terciàries en edificació aïllada

**SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT I SÒL URBANITZABLE.**

- Ús Residencial unifamiliar
- Ús residencial plurifamiliar
- Ús Industrial
- Ús per a Activitats Econòmiques

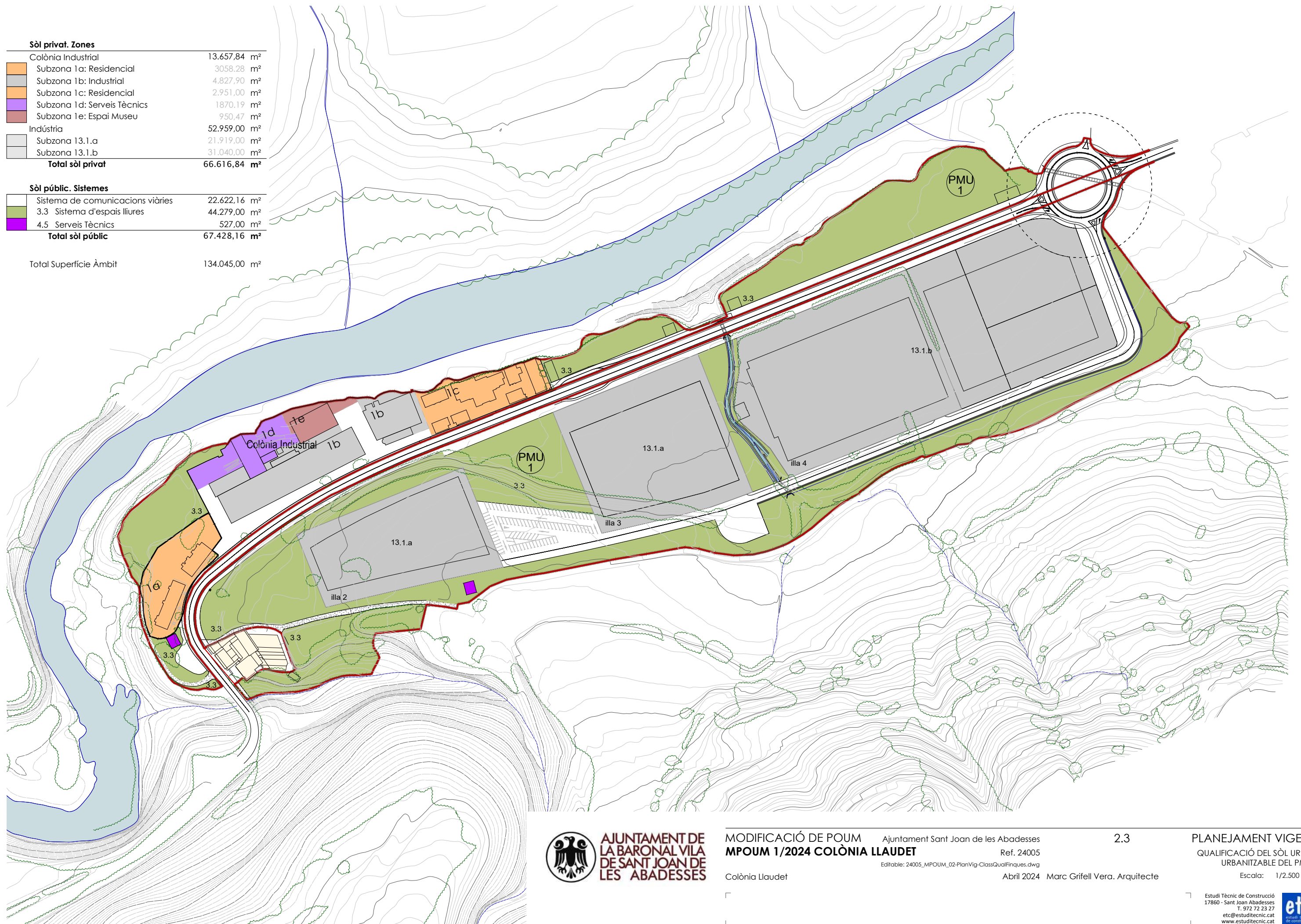
**SÒL URBÀ I URBANITZABLE. SISTEMES**

- 1.- S. Hidrogràfic
- 2.- S. Comunicacions Viàries
- 2.1- Vialitat
- 2.2- Àrees d'aparcament
- 2.3- Espais d'aparcament sota rasant
- 2.4- Estació d'autobusos
- 3.- Sistema d'espais lliures
- 3.1- Parcs Públics
- 3.2- Jardins i Passadges urbans
- 3.3- Espais de protecció i servitud
- 3.4- Àrees per a l'esport i lleure

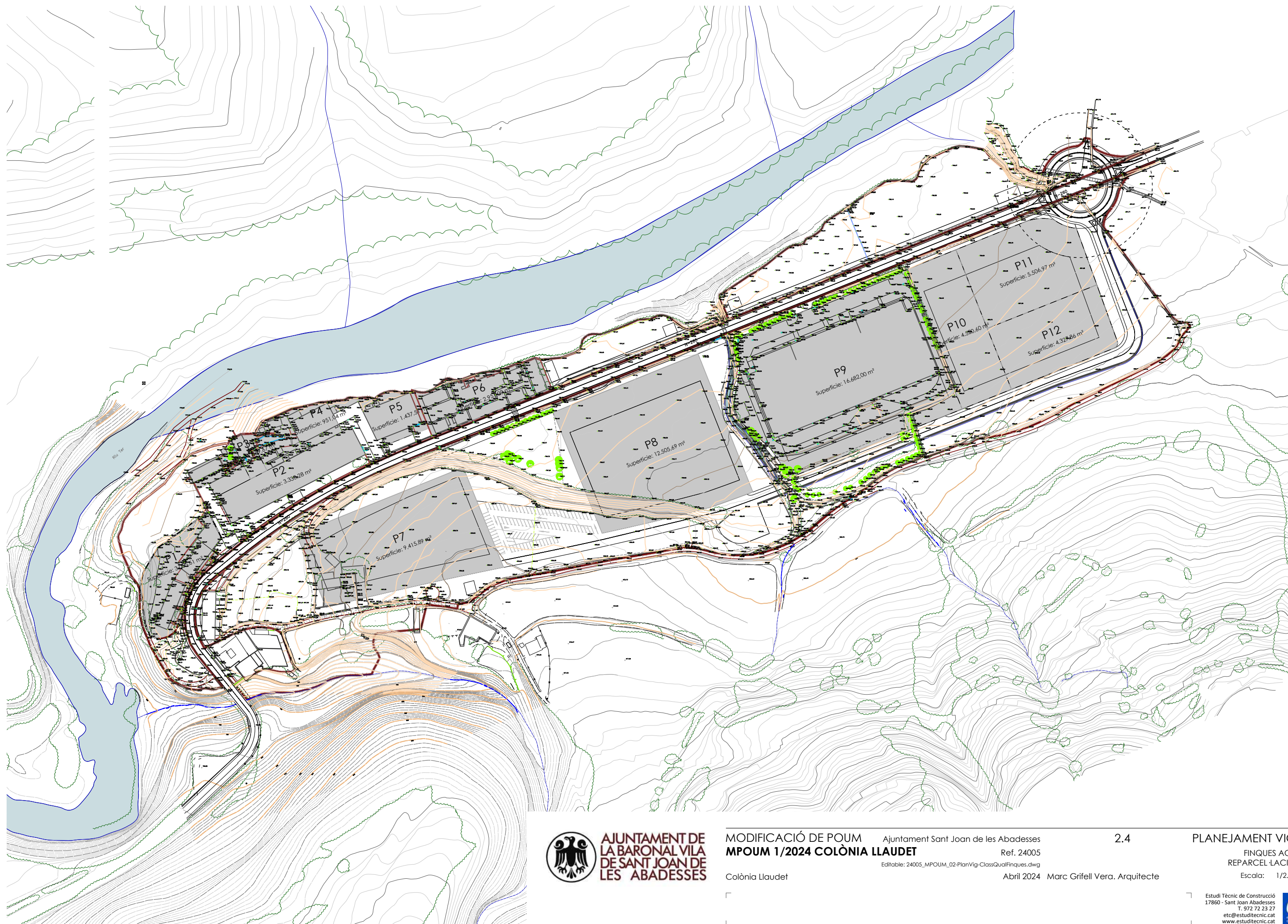




Sòl privat. Zones	
Colònia Industrial	13.657,84 m <sup>2</sup>
Subzona 1a: Residencial	3058,28 m <sup>2</sup>
Subzona 1b: Industrial	4.827,90 m <sup>2</sup>
Subzona 1c: Residencial	2.951,00 m <sup>2</sup>
Subzona 1d: Serveis Tècnics	1870,19 m <sup>2</sup>
Subzona 1e: Espai Museu	950,47 m <sup>2</sup>
Indústria	52.959,00 m <sup>2</sup>
Subzona 13.1.a	21.919,00 m <sup>2</sup>
Subzona 13.1.b	31.040,00 m <sup>2</sup>
<b>Total sòl privat</b>	<b>66.616,84 m<sup>2</sup></b>
Sòl públic. Sistemes	
Sistema de comunicacions viàries	22.622,16 m <sup>2</sup>
3.3 Sistema d'espais lliures	44.279,00 m <sup>2</sup>
4.5 Serveis Tècnics	527,00 m <sup>2</sup>
<b>Total sòl públic</b>	<b>67.428,16 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Superfície Àmbit</b>	<b>134.045,00 m<sup>2</sup></b>







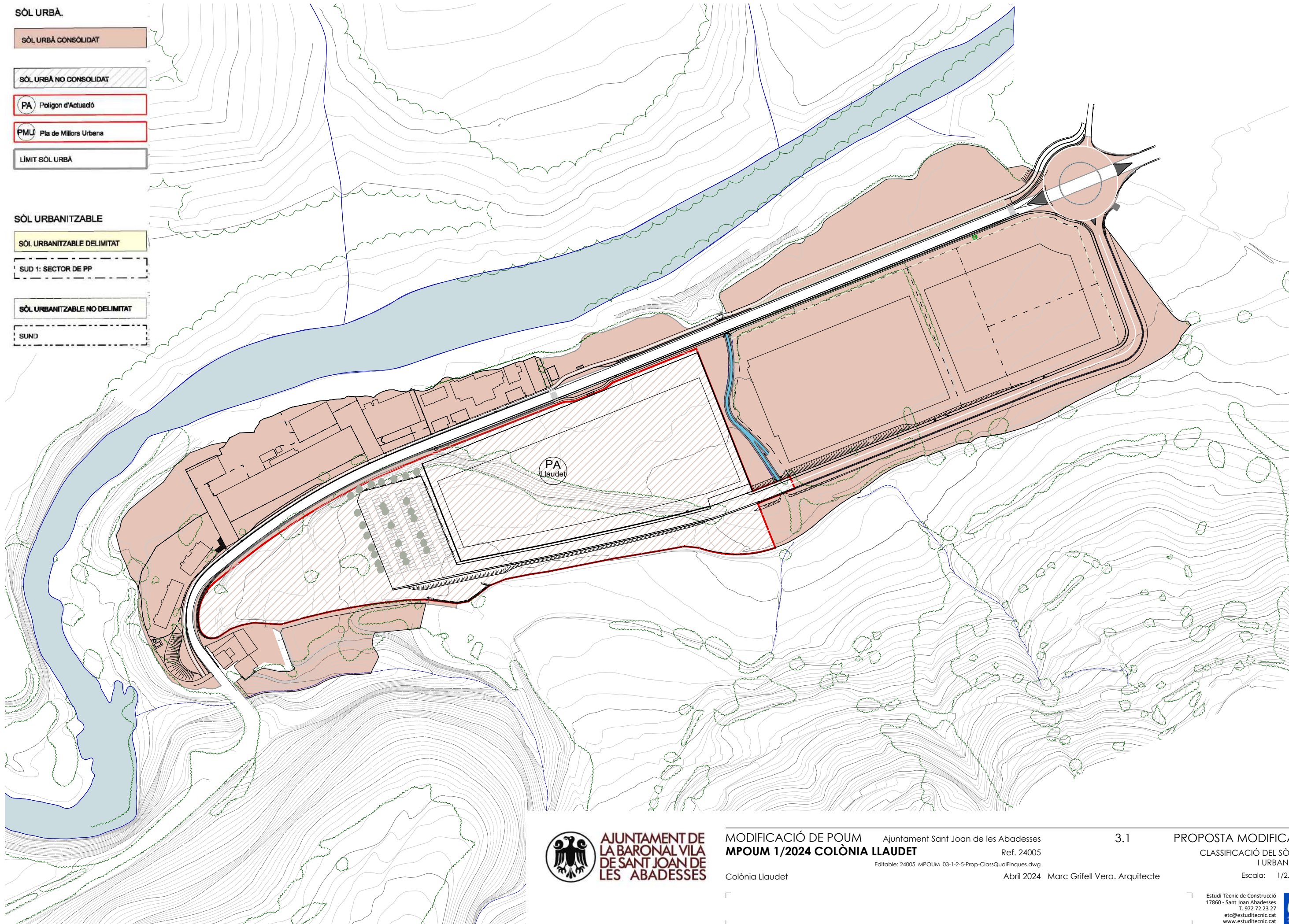


SÒL URBÀ.

- SÒL URBÀ CONSOLIDAT
- SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
- PA Polígon d'Actuació
- PMU Pla de Millora Urbana
- LÍMIT SÒL URBÀ

SÒL URBANITZABLE

- SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
- SUD 1: SECTOR DE PP
- SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- SUND



**AJUNTAMENT DE LA BARONAL VILA DE SANT JOAN DE LES ABADESSES**

**MODIFICACIÓ DE POUM MPOUM 1/2024 COLÒNIA LLAUDET**

Colònia Llaudet

Ajuntament Sant Joan de les Abadesses

Ref. 24005

Editable: 24005\_MPOUM\_03-1-2-5-Prop-ClassQualFinques.dwg

Abril 2024 Marc Grifell Vera. Arquitecte

3.1

**PROPOSTA MODIFICACIÓ**

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

Escala: 1/2.500 - A3

Estudi Tècnic de Construcció  
17860 - Sant Joan Abadesses  
T: 972 72 23 27  
etc@estuditecnic.cat  
www.estuditecnic.cat





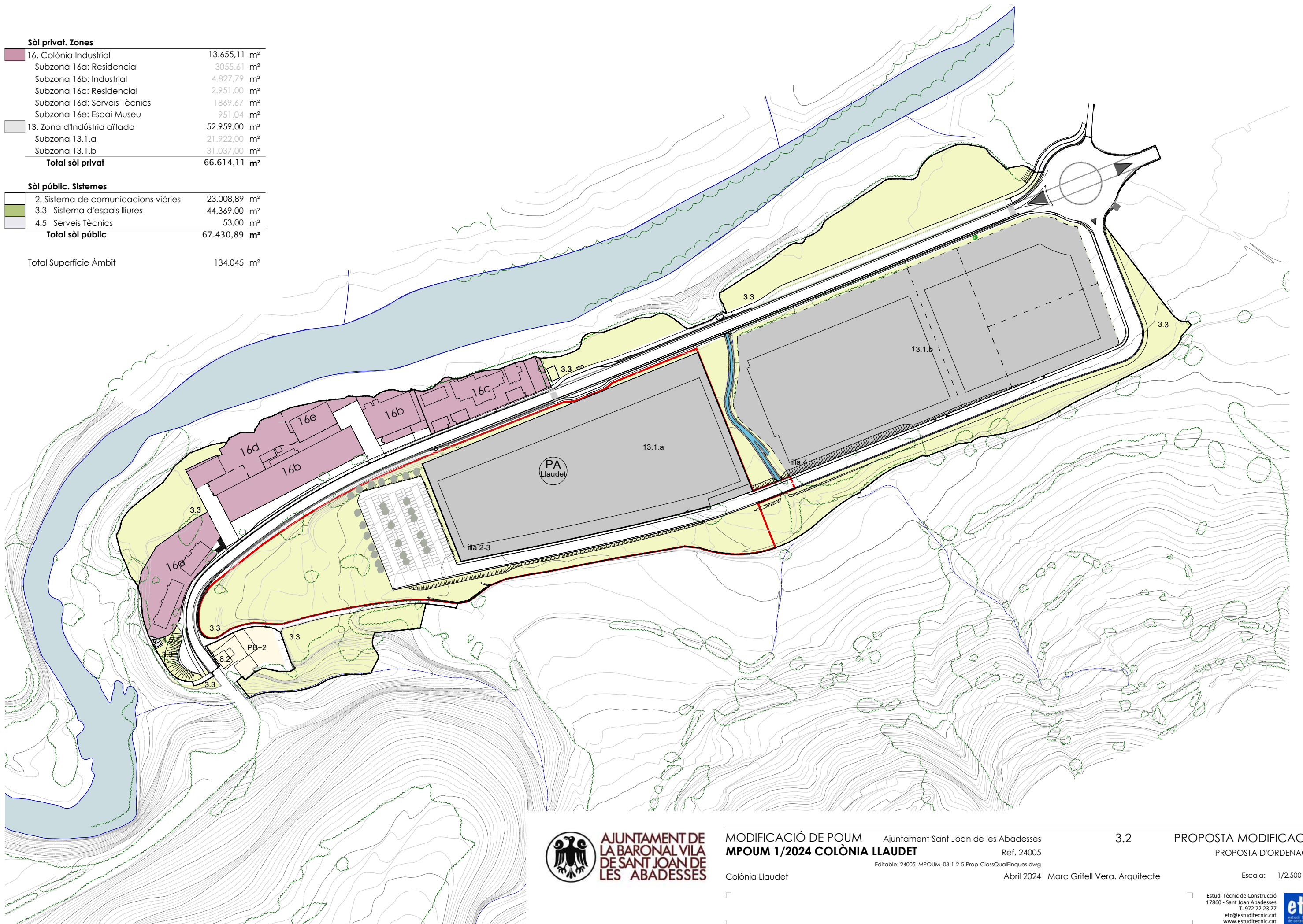
**Sòl privat. Zones**

16. Colònia Industrial	13.655,11 m <sup>2</sup>
Subzona 16a: Residencial	3055,61 m <sup>2</sup>
Subzona 16b: Industrial	4.827,79 m <sup>2</sup>
Subzona 16c: Residencial	2.951,00 m <sup>2</sup>
Subzona 16d: Serveis Tècnics	1869,67 m <sup>2</sup>
Subzona 16e: Espai Museu	951,04 m <sup>2</sup>
13. Zona d'Indústria aïllada	52.959,00 m <sup>2</sup>
Subzona 13.1.a	21.922,00 m <sup>2</sup>
Subzona 13.1.b	31.037,00 m <sup>2</sup>
<b>Total sòl privat</b>	<b>66.614,11 m<sup>2</sup></b>

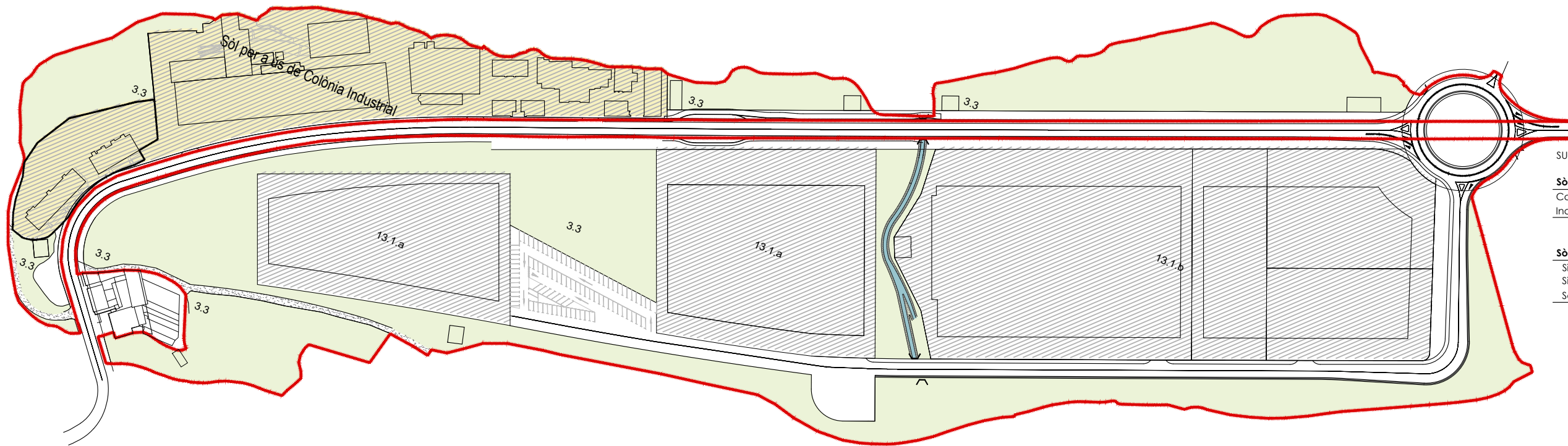
**Sòl públic. Sistemes**

2. Sistema de comunicacions viàries	23.008,89 m <sup>2</sup>
3.3 Sistema d'espais lliures	44.369,00 m <sup>2</sup>
4.5 Serveis Tècnics	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Total sòl públic</b>	<b>67.430,89 m<sup>2</sup></b>

Total Superfície Àmbit 134.045 m<sup>2</sup>

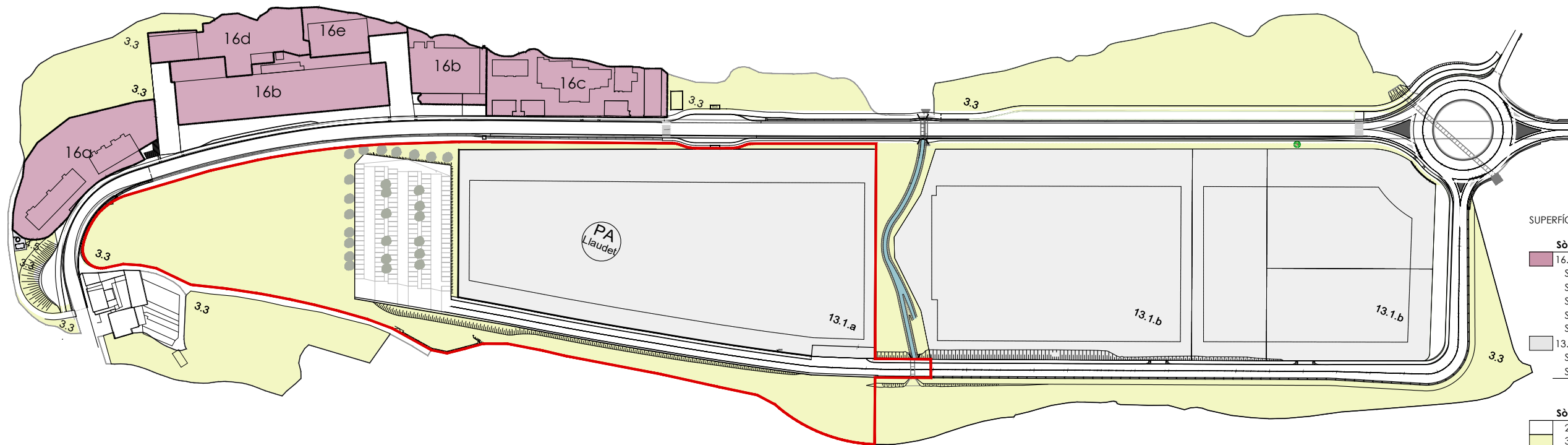






**SUPERFÍCIES PLANEJAMENT VIGENT - POU**

<b>Sòl privat. Zones</b>	
Colònia Industrial	16.666,00 m <sup>2</sup>
Indústrial	52.959,00 m <sup>2</sup>
<b>Total sòl privat</b>	<b>69.625,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Sòl públic. Sistemes</b>	
Sistema de comunicacions viàries	19.614,00 m <sup>2</sup>
Sistema d'espais lliures	44.279,00 m <sup>2</sup>
Serveis Tècnics	527,00 m <sup>2</sup>
<b>Total sòl públic</b>	<b>64.420,00 m<sup>2</sup></b>



**SUPERFÍCIES PROPOSTA MPOUM**

<b>Sòl privat. Zones</b>	
16. Colònia Industrial	13.655,11 m <sup>2</sup>
Subzona 16a: Residencial	3055,61 m <sup>2</sup>
Subzona 16b: Industrial	4.827,79 m <sup>2</sup>
Subzona 16c: Residencial	2.951,00 m <sup>2</sup>
Subzona 16d: Serveis Tècnics	1869,67 m <sup>2</sup>
Subzona 16e: Espai Museu	951,04 m <sup>2</sup>
13. Zona d'Indústria aïllada	52.959,00 m <sup>2</sup>
Subzona 13.1.a	21.922,00 m <sup>2</sup>
Subzona 13.1.b	31.037,00 m <sup>2</sup>
<b>Total sòl privat</b>	<b>66.614,11 m<sup>2</sup></b>
<b>Sòl públic. Sistemes</b>	
2. Sistema de comunicacions viàries	23.008,89 m <sup>2</sup>
3.3 Sistema d'espais lliures	44.369,00 m <sup>2</sup>
4.5 Serveis Tècnics	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Total sòl públic</b>	<b>67.430,89 m<sup>2</sup></b>

Total Superfície Àmbit 134.045 m<sup>2</sup>



**MODIFICACIÓ DE POU** Ajuntament Sant Joan de les Abadesses  
**MPOUM 1/2024 COLÒNIA LLAUDET** Ref. 24005

Colònia Llaudet

Editable: 24005\_MPOUM\_03-3-4\_PiantesComparatius\_mod.dwg

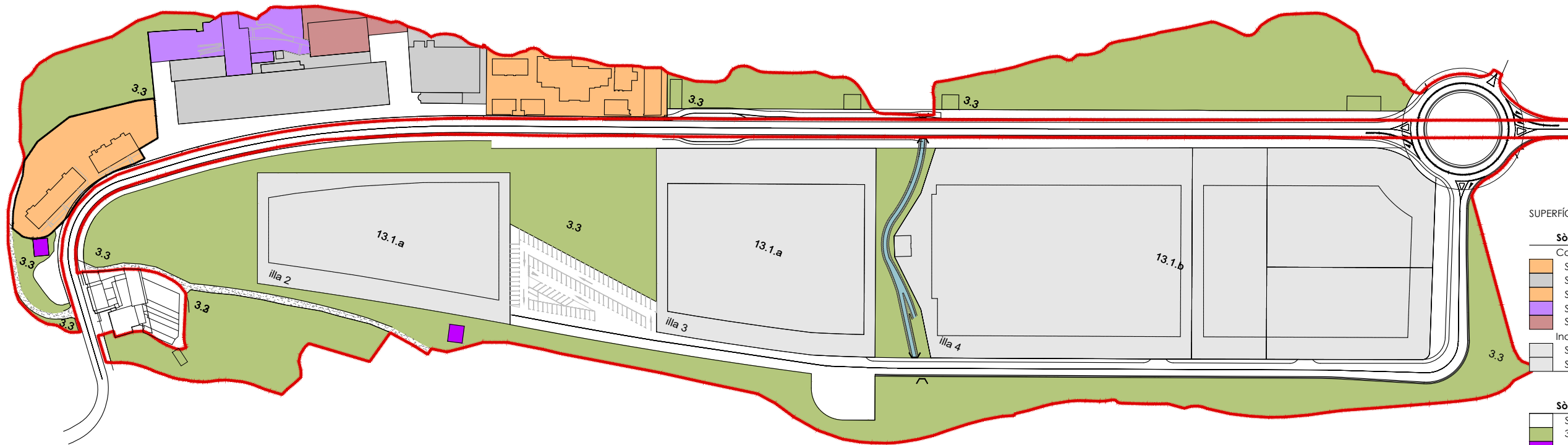
Febrer 2024 Marc Grifell Vera. Arquitecte

**3.3 PROPOSTA MODIFICACIÓ**  
 COMPARATIVA POU AMB  
 MPOUM

Escala: 1/2.500 - A3

Estudi Tècnic de Construcció  
 17860 - Sant Joan Abadesses  
 T. 972 72 23 27  
 etc@estuditecnic.cat  
 www.estuditecnic.cat





**SUPERFÍCIES PLANEJAMENT VIGENT - PMU1**

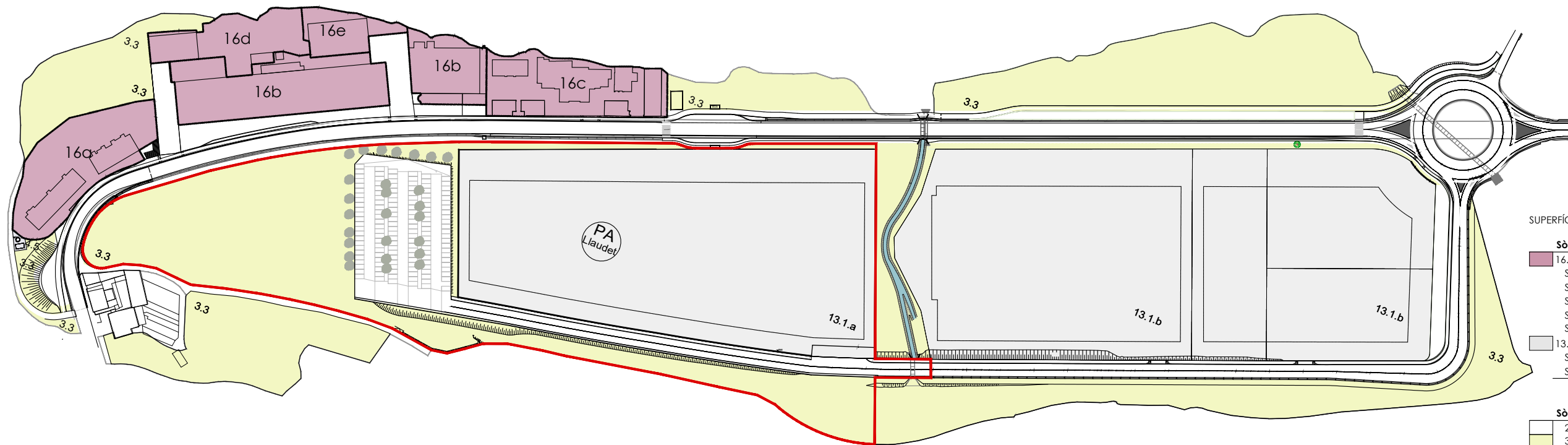
Sòl privat. Zones	
Colònia Industrial	13.657,84 m <sup>2</sup>
Subzona 1a: Residencial	3058,28 m <sup>2</sup>
Subzona 1b: Industrial	4.827,90 m <sup>2</sup>
Subzona 1c: Residencial	2.951,00 m <sup>2</sup>
Subzona 1d: Serveis Tècnics	1.870,19 m <sup>2</sup>
Subzona 1e: Espai Museu	950,47 m <sup>2</sup>
Indústria	52.959,00 m <sup>2</sup>
Subzona 13.1.a	21.919,00 m <sup>2</sup>
Subzona 13.1.b	31.040,00 m <sup>2</sup>
<b>Total sòl privat</b>	<b>66.616,84 m<sup>2</sup></b>

Sòl públic. Sistemes	
Sistema de comunicacions viàries	22.622,16 m <sup>2</sup>
3.3 Sistema d'espais lliures	44.279,00 m <sup>2</sup>
4.5 Serveis Tècnics	527,00 m <sup>2</sup>
<b>Total sòl públic</b>	<b>67.428,16 m<sup>2</sup></b>

<b>Total Superfície Àmbit</b>	<b>134.045,00 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	---------------------------------



**SUPERFÍCIES PROPOSTA MPOUM**

Sòl privat. Zones	
16. Colònia Industrial	13.655,11 m <sup>2</sup>
Subzona 16a: Residencial	3055,61 m <sup>2</sup>
Subzona 16b: Industrial	4.827,79 m <sup>2</sup>
Subzona 16c: Residencial	2.951,00 m <sup>2</sup>
Subzona 16d: Serveis Tècnics	1869,67 m <sup>2</sup>
Subzona 16e: Espai Museu	951,04 m <sup>2</sup>
13. Zona d'Indústria aïllada	52.959,00 m <sup>2</sup>
Subzona 13.1.a	21.922,00 m <sup>2</sup>
Subzona 13.1.b	31.037,00 m <sup>2</sup>
<b>Total sòl privat</b>	<b>66.614,11 m<sup>2</sup></b>

Sòl públic. Sistemes	
2. Sistema de comunicacions viàries	23.008,89 m <sup>2</sup>
3.3 Sistema d'espais lliures	44.369,00 m <sup>2</sup>
4.5 Serveis Tècnics	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Total sòl públic</b>	<b>67.430,89 m<sup>2</sup></b>

<b>Total Superfície Àmbit</b>	<b>134.045 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	------------------------------



Total àmbit PA LLAUDET 43.216 m<sup>2</sup>

**Sòl privat. Zones**

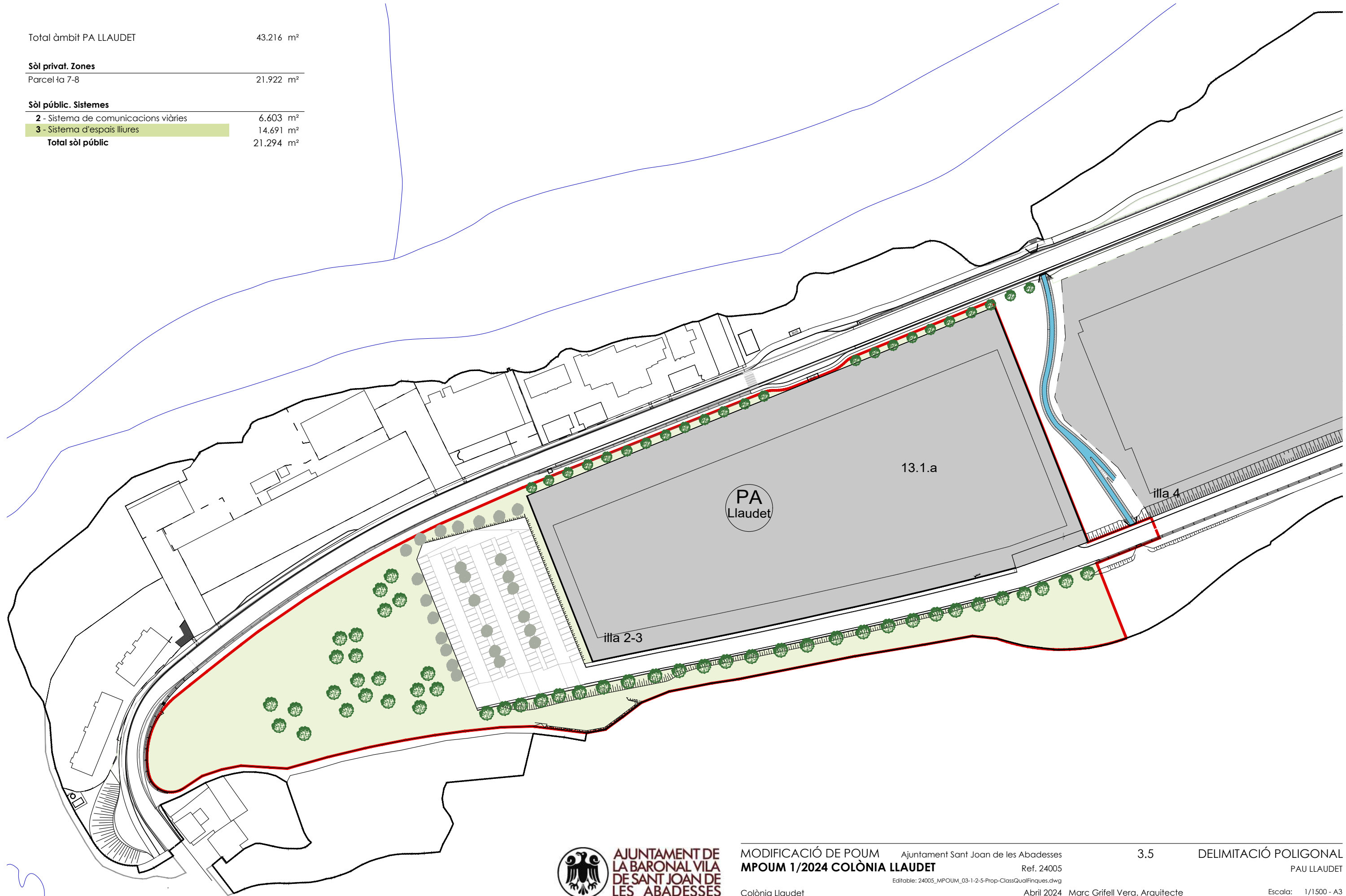
Parcel·la 7-8 21.922 m<sup>2</sup>

**Sòl públic. Sistemes**

2 - Sistema de comunicacions viàries 6.603 m<sup>2</sup>

3 - Sistema d'espais lliures 14.691 m<sup>2</sup>

**Total sòl públic 21.294 m<sup>2</sup>**



MODIFICACIÓ DE POU M Ajuntament Sant Joan de les Abadesses  
**MPOUM 1/2024 COLÒNIA LLAUDET** Ref. 24005

Editable: 24005\_MPOUM\_03-1-2-5-Prop-ClassQualFinques.dwg

Colònia Llaudet

Abril 2024 Marc Grifell Vera. Arquitecte

3.5

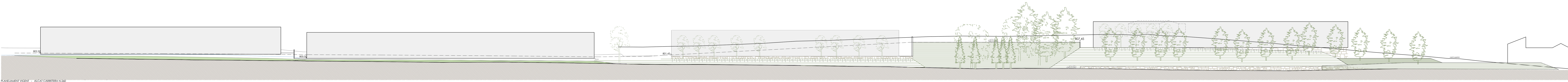
**DELIMITACIÓ POLIGONAL**  
PAU LLAUDET

Escala: 1/1500 - A3

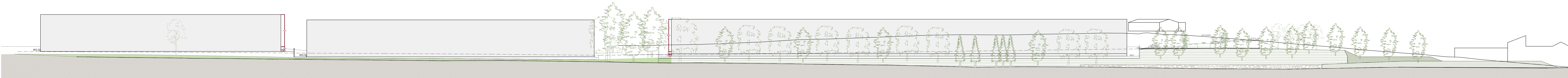
Estudi Tècnic de Construcció  
17860 - Sant Joan Abadesses  
T: 972 72 23 27  
etc@estuditecnic.cat  
www.estuditecnic.cat



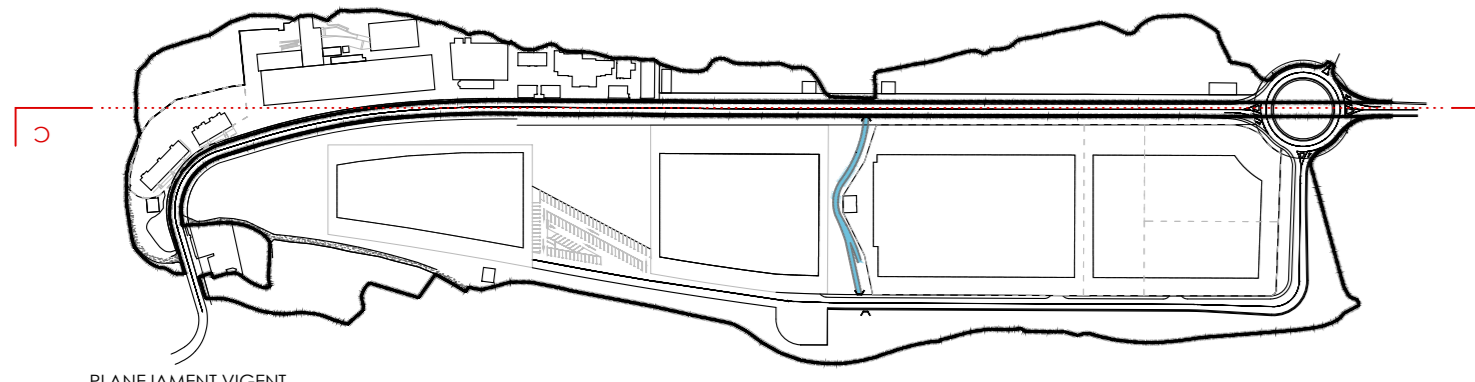




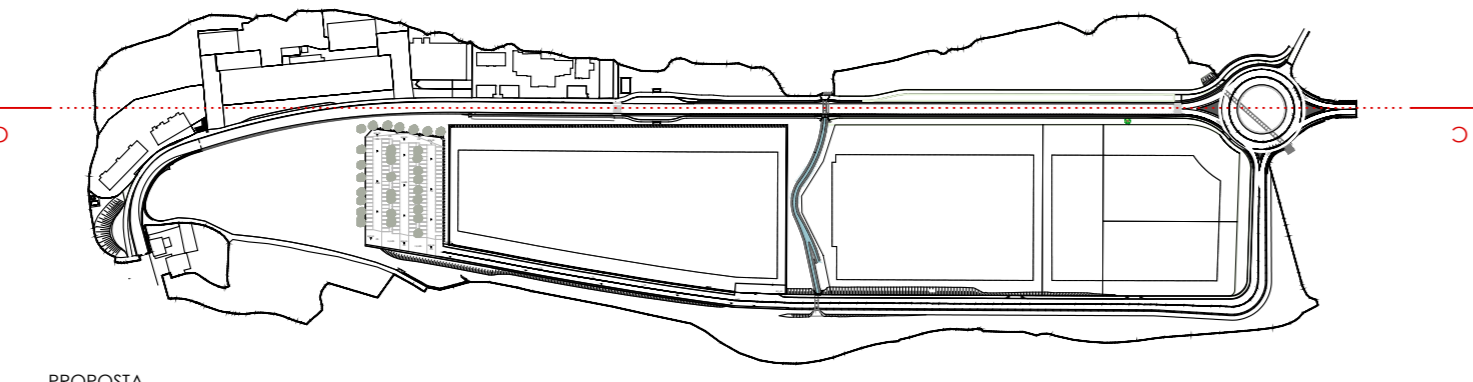
PLANEJAMENT VIGENT - ALÇAT CARRETERA N-260



PROPOSTA - ALÇAT CARRETERA N-260



PLANEJAMENT VIGENT



PROPOSTA



**AJUNTAMENT DE LA BARONAL VILA DE SANT JOAN DE LES ABADESSES**  
 Ajuntament Sant Joan de les Abadesses  
 Ref. 24005  
 Església: 24005\_MPOUM\_04-PartB\_Sacelles\_ColoniaLlaudet.dwg  
 Febrer 2024 Marc Gifell Vera, Arquitecte

Colònia Llaudet

MODIFICACIÓ DE POU MPOUM 1/2024 COLÒNIA LLAUDET

4.1

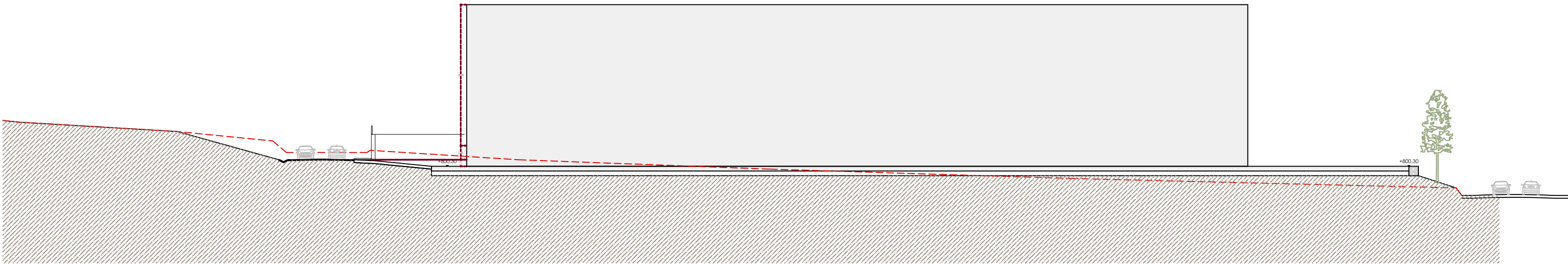
PERFILS ALÇATS CARRETERA N260

Escala: 1/600 - A3

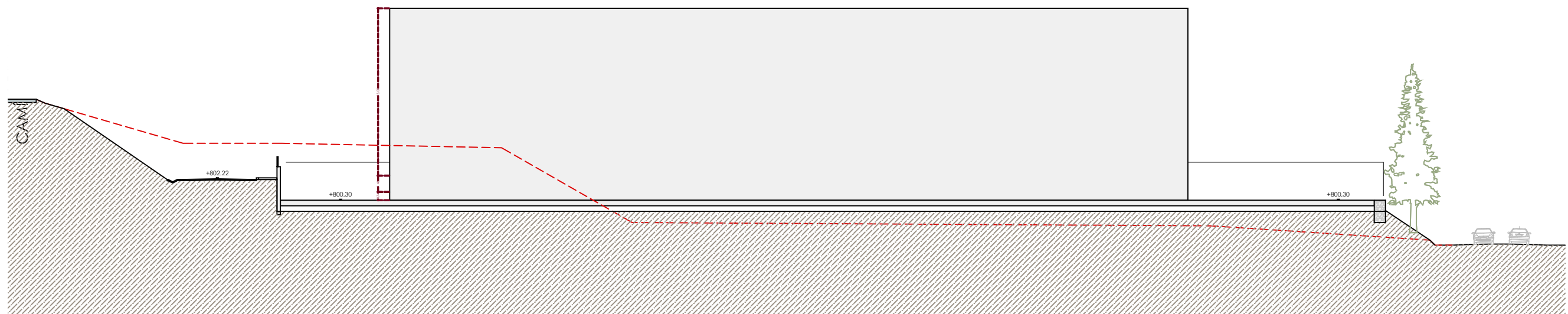


Estudi Tècnic de Construcció  
 17860 - Sant Joan d'Abadesses  
 T. 972 72 23 27  
 etc@estuditecni.ca  
 www.estuditecni.ca

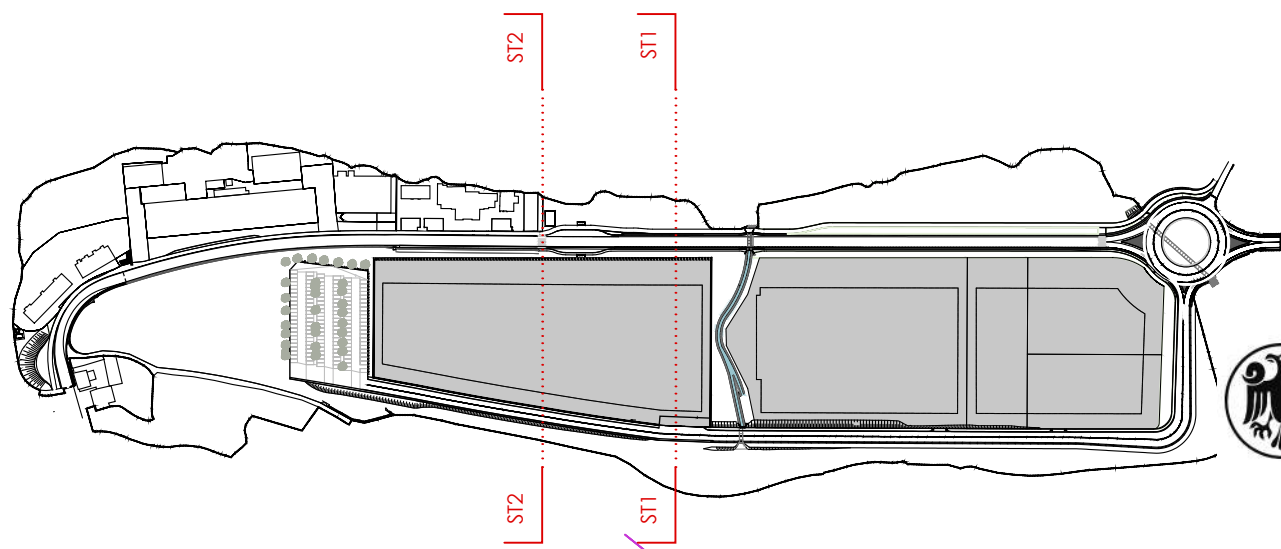




ZONA NAU - SECCIÓ TRANSVERSAL 1



ZONA NAU - SECCIÓ TRANSVERSAL 2



--- LÍNIA SECCIÓ TERRENY ACTUAL  
 ——— LÍNIA SECCIÓ TERRENY PROPOSTA



**AJUNTAMENT DE  
 LA BARONAL VILA  
 DE SANT JOAN DE  
 LES ABADESSES**

MODIFICACIÓ DE POU M  
**MPOUM 1/2024 COLÒNIA LLAUDET**

Ajuntament Sant Joan de les Abadesses  
 Ref. 24005  
 Editable: 24005\_MPOUM\_04-Perfis\_SeccionsComparatives.dwg

Colònia Llaudet

Febrer 2024 Marc Grifell Vera. Arquitecte

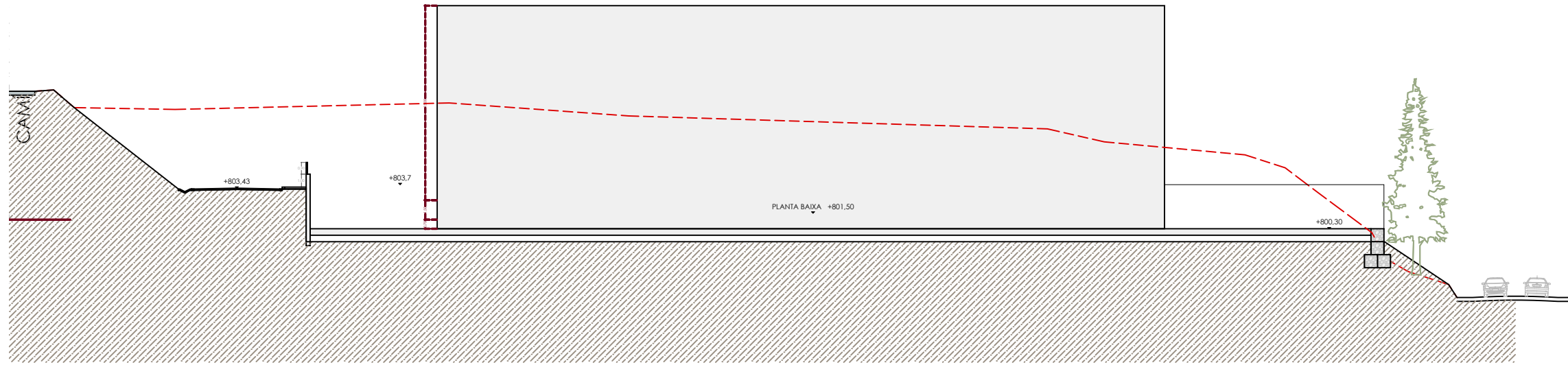
4.2

PERFIS  
 SECCIONS TRANSVERSALS

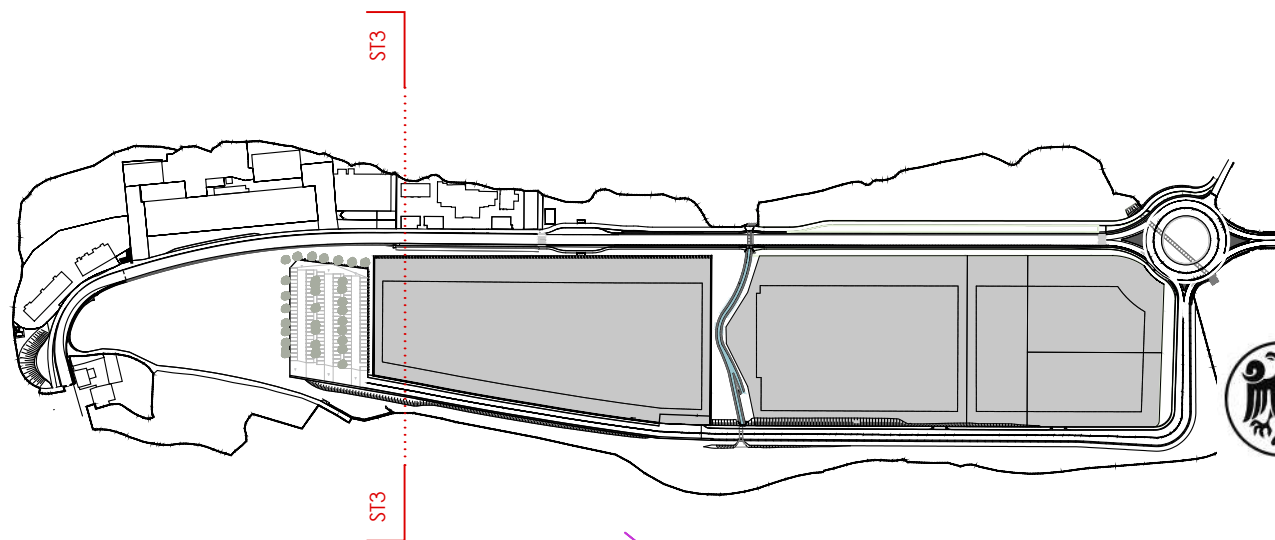
Escala: 1/400 - A3

Estudi Tècnic de Construcció  
 17860 - Sant Joan Abadesses  
 T. 972 72 23 27  
 etc@estuditecnic.cat  
 www.estuditecnic.cat





ZONA NAU - SECCIÓ TRANSVERSAL 3



**AJUNTAMENT DE  
LA BARONAL VILA  
DE SANT JOAN DE  
LES ABADESSES**

--- LÍNIA SECCIÓ TERRENY ACTUAL  
— LÍNIA SECCIÓ TERRENY PROPOSTA

MODIFICACIÓ DE POU M  
**MPOUM 1/2024 COLÒNIA LLAUDET**

Ajuntament Sant Joan de les Abadesses  
Ref. 24005  
Editable: 24005\_MPOUM\_04-Perfis\_SeccionsComparatives.dwg

4.3

PERFILS

SECCIONS TRANSVERSALS

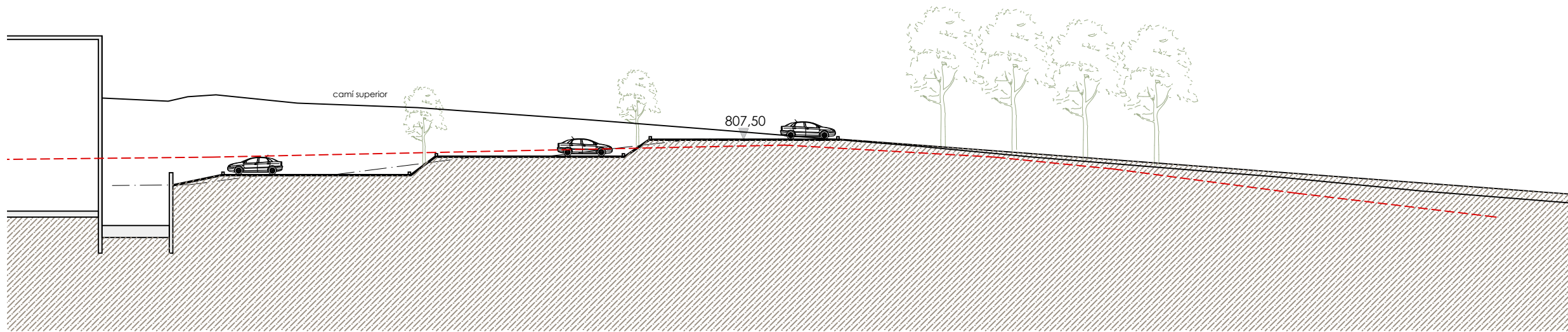
Colònia Llaudet

Febrer 2024 Marc Grifell Vera. Arquitecte

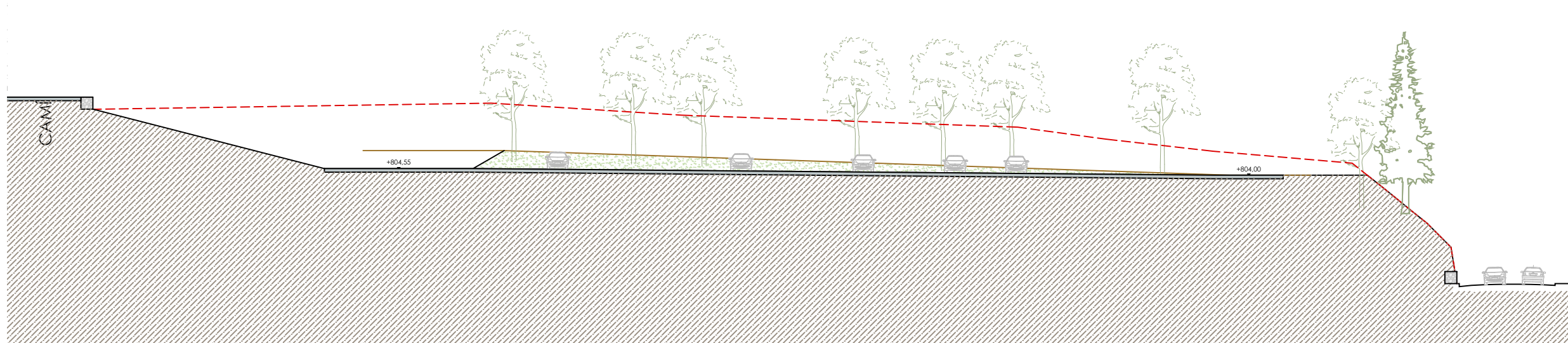
Escala: 1/400 - A3

Estudi Tècnic de Construcció  
17860 - Sant Joan Abadesses  
T. 972 72 23 27  
etc@estuditecnic.cat  
www.estuditecnic.cat

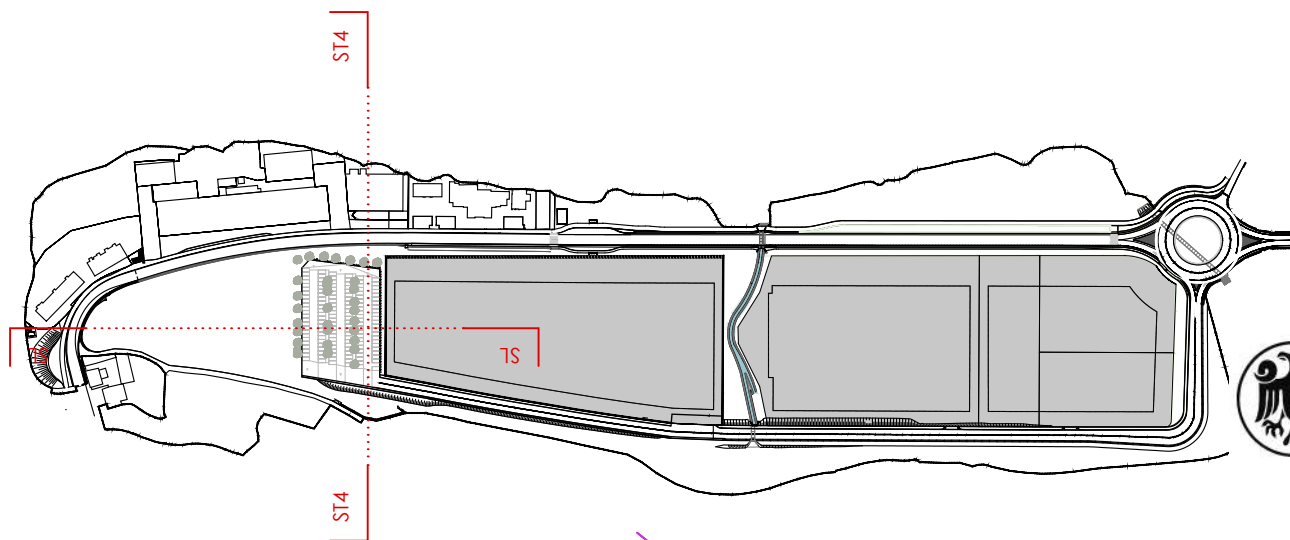




ZONA APARCAMENT - SECCIÓ LONGITUDINAL



ZONA APARCAMENT - SECCIÓ TRANSVERSAL 4



--- LÍNIA SECCIÓ TERRENY ACTUAL  
 ——— LÍNIA SECCIÓ TERRENY PROPOSTA



**AJUNTAMENT DE  
 LA BARONAL VILA  
 DE SANT JOAN DE  
 LES ABADESSES**

**MODIFICACIÓ DE POUM  
 MPOUM 1/2024 COLÒNIA LLAUDET**

Ajuntament Sant Joan de les Abadesses

Ref. 24005

Editable: 24005\_MPOUM\_04-Perfis\_SeccionsComparatives.dwg

Colònia Llaudet

Febrer 2024 Marc Grifell Vera. Arquitecte

4.4

PERFIS

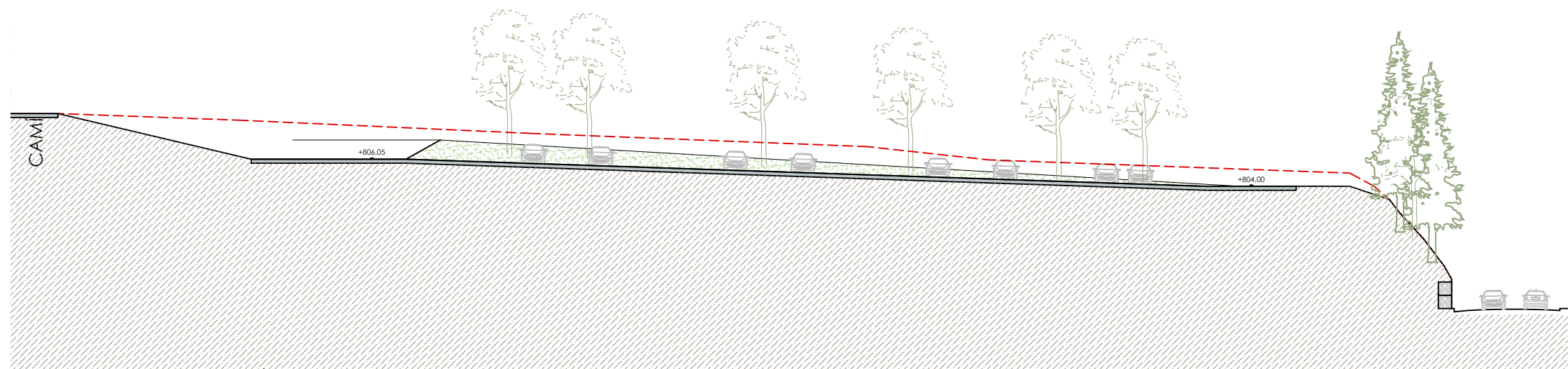
SECCIONS TRANSVERSALS

Escala: 1/400 - A3

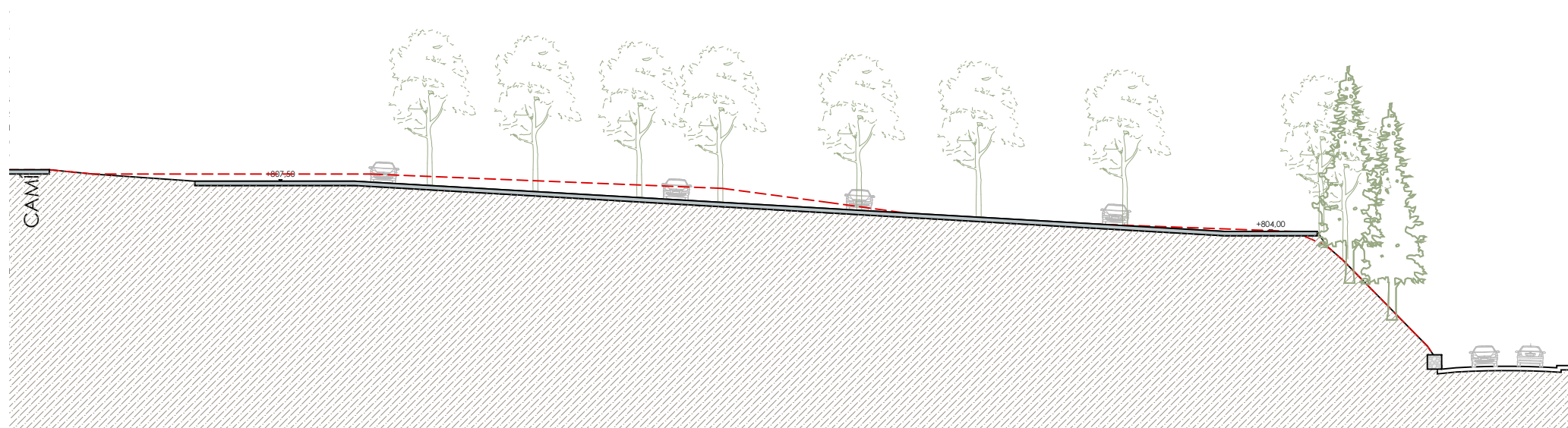
Estudi Tècnic de Construcció  
 17860 - Sant Joan Abadesses  
 T. 972 72 23 27  
 etc@estuditecnic.cat  
 www.estuditecnic.cat



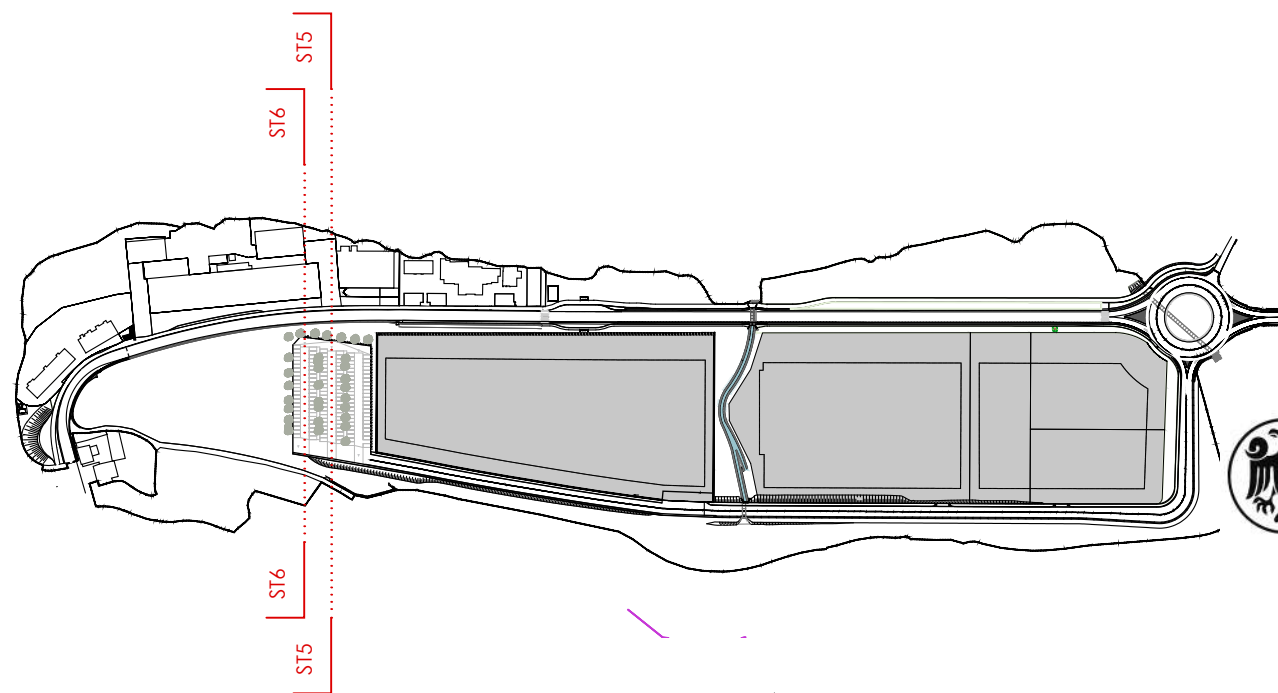




ZONA APARCAMENT - SECCIÓ TRANSVERSAL 5



ZONA APARCAMENT - SECCIÓ TRANSVERSAL 6



--- LÍNIA SECCIÓ TERRENY ACTUAL  
 — LÍNIA SECCIÓ TERRENY PROPOSTA



**AJUNTAMENT DE  
 LA BARONAL VILA  
 DE SANT JOAN DE  
 LES ABADESSES**

**MODIFICACIÓ DE POUM** Ajuntament Sant Joan de les Abadesses  
**MPOUM 1/2024 COLÒNIA LLAUDET** Ref. 24005

Editable: 24005\_MPOUM\_04-Perfis\_SeccionsComparatives.dwg

Colònia Llaudet

Febrer 2024 Marc Grifell Vera. Arquitecte

4.5

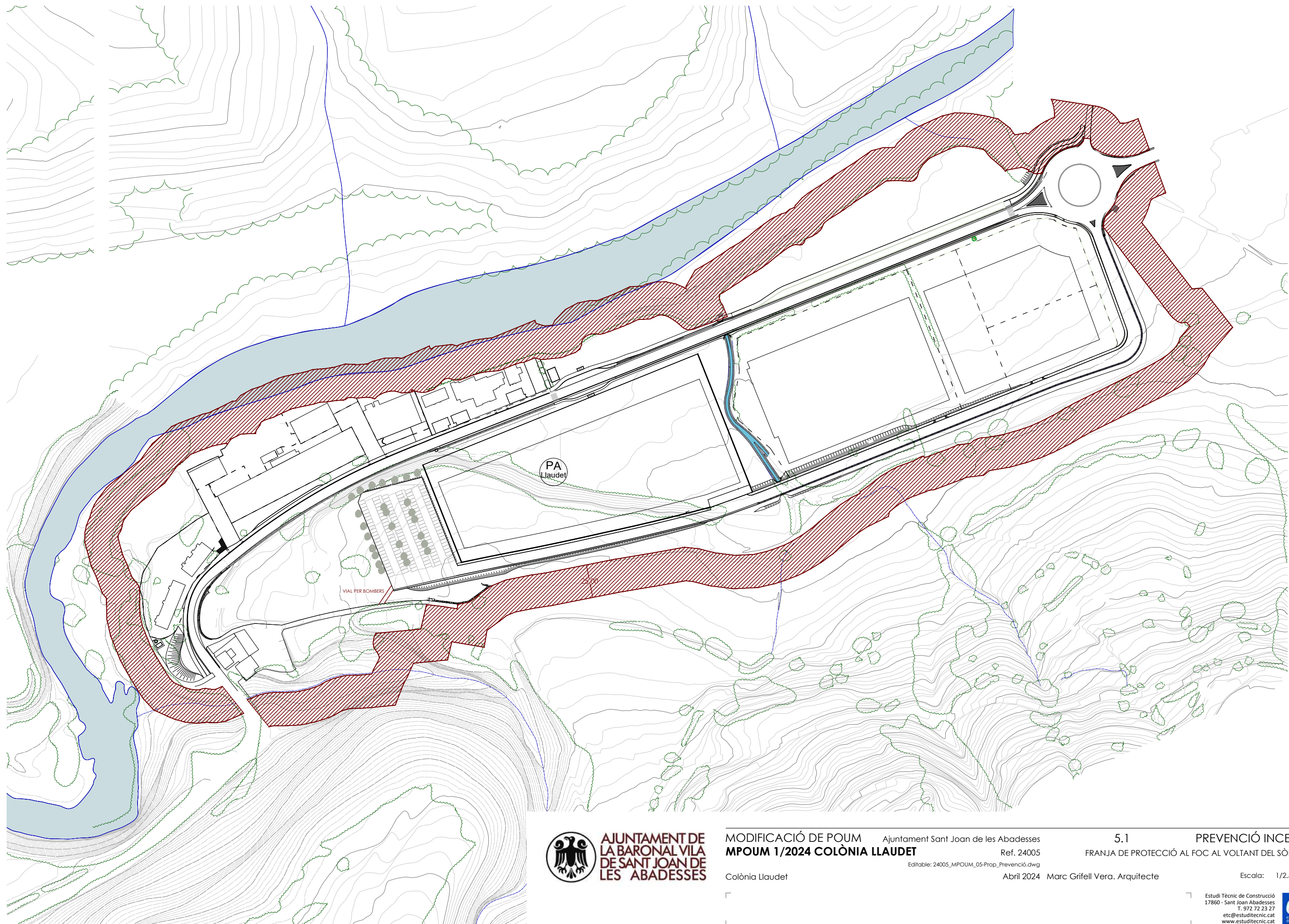
**PERFILS**  
 SECCIONS TRANSVERSALS

Escala: 1/400 - A3

Estudi Tècnic de Construcció  
 17860 - Sant Joan Abadesses  
 T. 972 72 23 27  
 etc@estuditecnic.cat  
 www.estuditecnic.cat











ESTAT ACTUAL



PROPOSTA



ESTAT ACTUAL



PROPOSTA





ESTAT ACTUAL



PROPOSTA



ESTAT ACTUAL



PROPOSTA

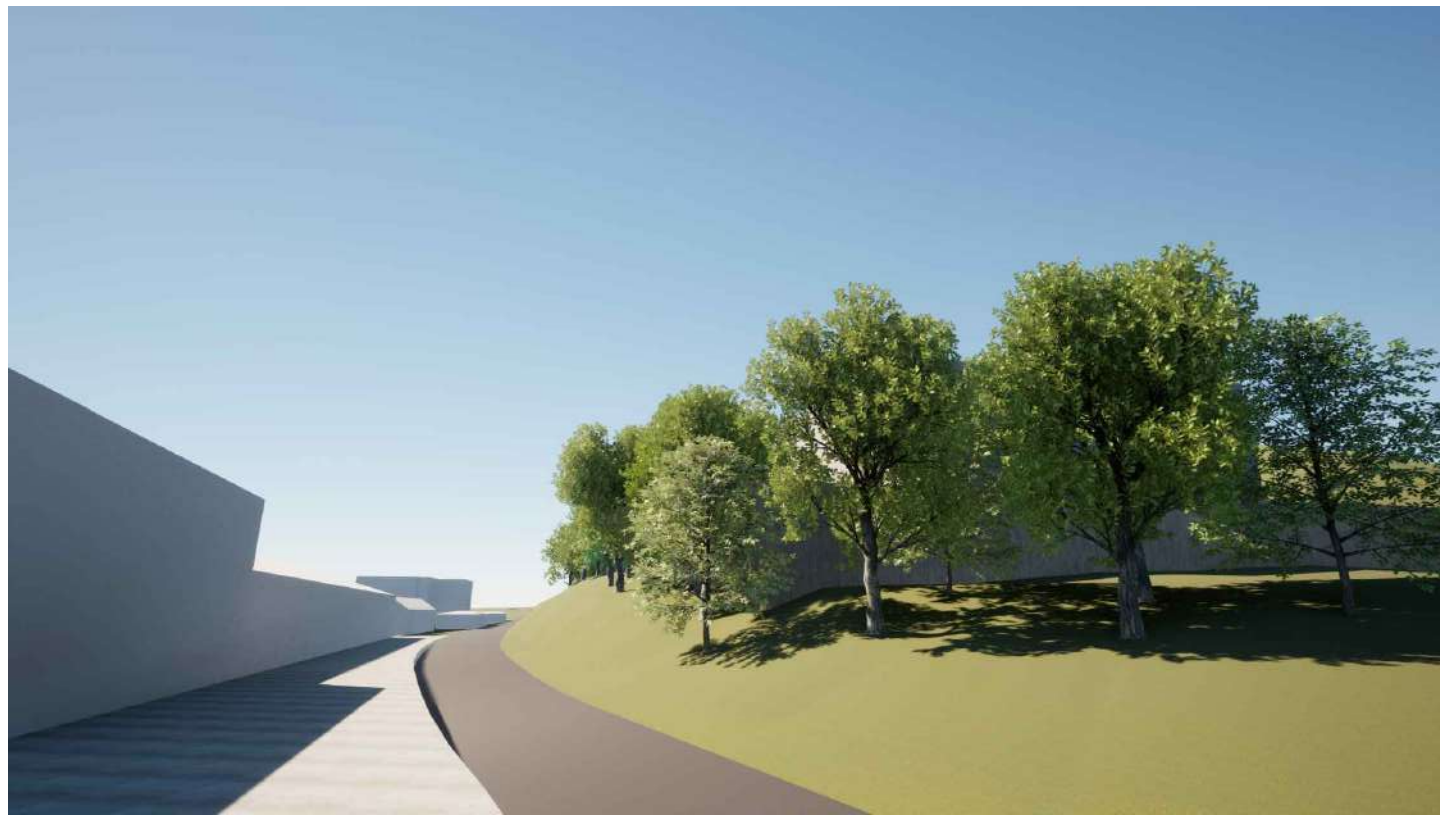


ESTAT ACTUAL



PROPOSTA





ESTAT ACTUAL



PROPOSTA







#### 4. DOCUMENTACIÓ PLANEJAMENT MODIFICAT

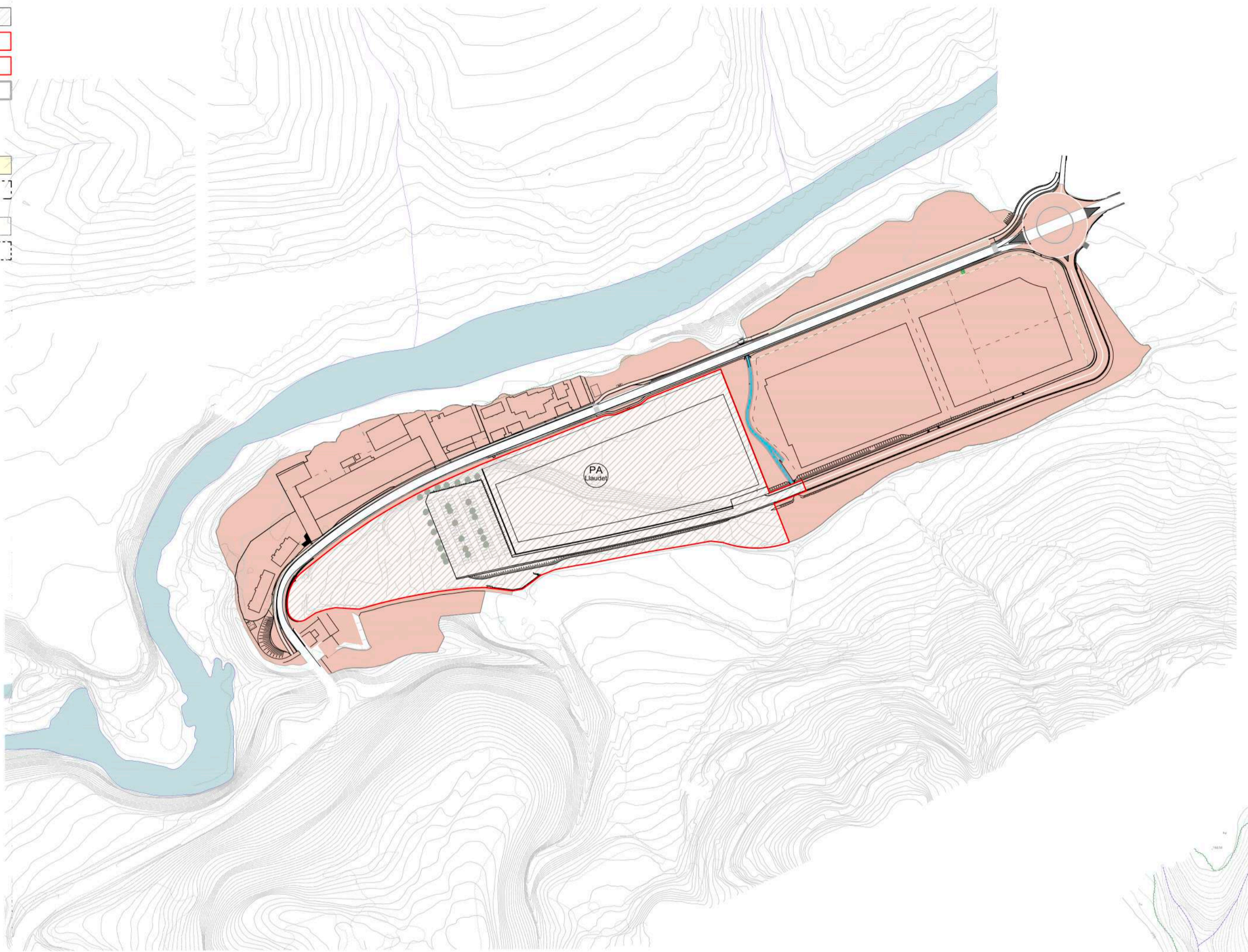


SÒL URBA

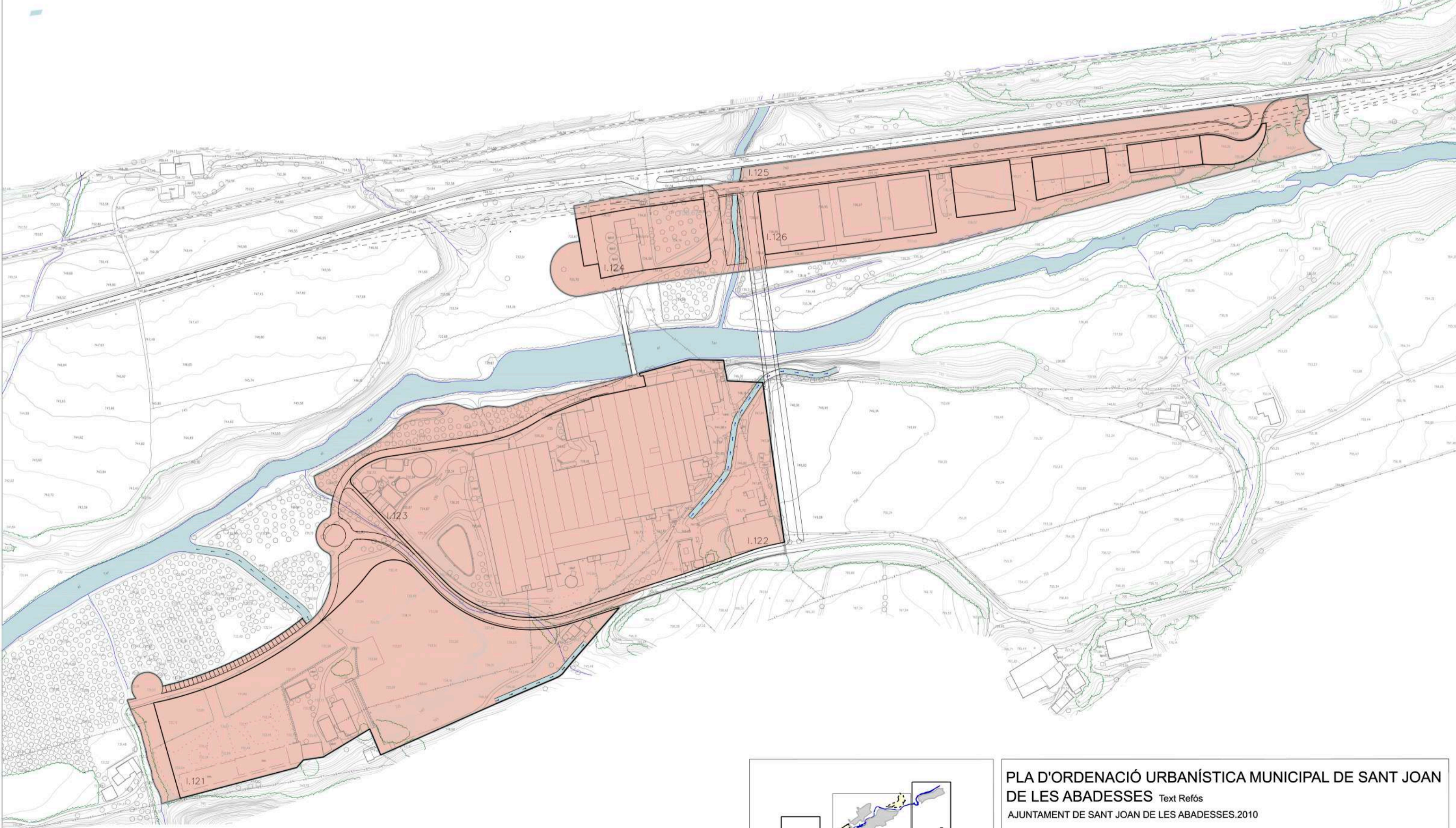
- SÒL URBA CONSOLIDAT
- SÒL URBA NO CONSOLIDAT
- PA Polígon d'Actuació
- PMU Pla de Millora Urbana
- LÍMIT SÒL URBA

SÒL URBANITZABLE

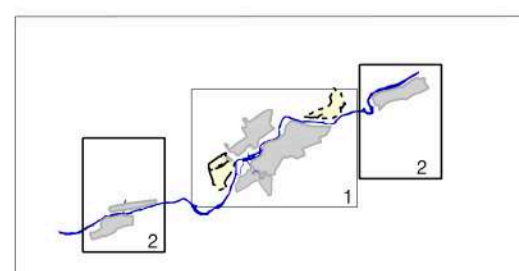
- SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
- SUD 1: SECTOR DE PP
- SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- SUND



COLONIA LLAUDET



CAL GAT



E: 1/3000 (Original 1/1000)

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT JOAN DE LES ABADESSES Text Refós  
 AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES.2010



