

**MODIFICACIÓ I REFOSA DEL PLA DE MILLORA URBANA  
DEL SECTOR “COLÒNIA LLAUDET”  
(Aprovació inicial)**



**2017**

**AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES**

**MODIFICACIÓ I REFOSA DEL PLA DE MILLORA URBANA  
DEL SECTOR "COLÒNIA LLAUDET"  
(Aprovació inicial)**



**2017**

**AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES**  
Ramon Fortet i Bru. Arquitecte

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters.

# MODIFICACIÓ I REFOSA DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR "COLÒNIA LLAUDET"

2017

SANT JOAN DE LES ABADESSES

## INDEX

### 1. MEMÒRIA

- 1.1. Antecedents i objecte
- 1.2. Promoció i redacció
- 1.3. Abast de la modificació
- 1.4. Situació i àmbit
- 1.5. Usos actuals
- 1.6. Estructura de la propietat
- 1.7. Situació urbanística
- 1.8. Criteris d'ordenació del sector
- 1.9. Proposta d'ordenació del sector
- 1.10. Divisió poligonal i sistema d'actuació
- 1.11. Quadre de superfícies
- 1.12. Compromisos i garanties

#### ANNEX 1

- 1.13. Informe sobre planejament urbanístic. Departament de Medi Ambient i Habitatge
- 1.14. Informe Departament de Cultura
- 1.15. Informe Agència Catalana de l' Aigua
- 1.16. Informe urbanístic. Ministerio de Fomento
  
- 1.17. Resolució de la Comissió Territorial d' Urbanisme de Girona en sessió de 14 d'abril de 2010

#### ANNEX 2

- 1.18. Informes emesos pels organismes públics en relació a l'aprovació inicial del 25 de novembre de 2011, de la Modificació puntual del Pla de millora urbana:
  - Informe d'impacte paisatgístic
  - Informe Ministerio de Fomento. Subdirección General de explotación y gestión de la red.
  - Informe Agència Catalana de l' Aigua
- 1.19. Acord de la Comissió Territorial d' Urbanisme de Girona en sessió de 19 de juliol de 2012

## **2. NORMATIVA URBANÍSTICA**

- Capítol I. Disposicions generals
- Capítol II. Règim urbanístic
- Capítol III. Protecció Mediambiental
- Disposició transitòria

## **3. PLA D'ETAPES**

- 3.1. Pla d'etapes

## **4. AVALUACIÓ ECONOMICA I FINANCERA**

- 4.1. Cost de les obres d'urbanització
- 4.2. Repercussió dels costos d'urbanització

## **5. PLÀNOLS:**

### **PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

- 1.- SITUACIÓ
- 2.- EMPLAÇAMENT
- 3.- SECCIONS ESTAT ACTUAL\_1
- 4.- SECCIONS ESTAT ACTUAL\_2
- 5.- SECCIONS ESTAT ACTUAL\_3
- 6.- USOS DEL SÒL
- 7.- PLANEJAMENT VIGENT
- 8.- PROPIETATS

### **PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

- 9.- PLÀNOL DE ZONIFICACIÓ
- 10.- PLÀNOL D'ORDENACIÓ
- 11.- PLÀNOL D'ORDENACIÓ INDICATIU
- 12.- VIALITAT
- 13.- XARXA AIGÜES PLUVIALS
- 14.- XARXA AIGÜES RESIDUALS
- 15.- XARXA AIGUA POTABLE
- 16.- XARXA TELECOMUNICACIONS
- 17.- XARXA ELÈCTRICA MITJA TENSÍO
- 18.- XARXA ELÈCTRICA BAIXA TENSÍO
- 19.- ENLLUMENAT
- 20.- XARXA DE GAS
- 21.- JARDINERIA
- 22.- PLÀNOL D'ENDERROCS
- 23.- TRAÇAT VIA VERDA I SERVEIS

## **ANNEX JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL**

## **1. MEMÒRIA**

# 1. MEMÒRIA

## 1.1 Antecedents i objecte

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 contencions 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 ha pres 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 present document, de modificació del Text Refós de la modificació puntual del PMU del Sector de la Colònia Llaudet, de 2012, té 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 tenen l'abast que s'explicita al punt 1.3 d'aquesta Memòria, i 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 Promoció i redacció

Aquest document de modificació, és promogut per l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses, i ha estat redactat per Ramon Fortet, arquitecte.

### 1.3 Abast de la modificació

En la memòria del Text Refós de la modificació puntual del PMU de 2012, que es pretén modificar s'hi descriuen les determinacions que eren objecte de modificació, distingint-ne dos grups:

Un primer grup comprenia les que derivaven de la modificació del POUM 1/ 2011 relativa a l'ordenació de les edificacions industrials:

"El present document, té com objecte determinar per a les zones d'indústria aïllada, una alçada de les edificacions superior a l'establerta de 26 m, en un 15% com a màxim de la seva ocupació en planta, amb la finalitat d'ajustar les determinacions particulars de la zona industrial del Sector de la Colònia Llaudet i les condicions d'edificació necessàries, per l'implantació de l'empresa.

El seu desenvolupament ha d'aportar beneficis directes i indirectes a l'entorn més immediat:

- a) Beneficis mediambientals: l'ús sostenible dels recursos energètics locals, l'aprofitament de la riquesa forestal i agrícola en un radi de 50km al voltant de Sant Joan de les Abadesses, i la reducció de les emissions de CO<sub>2</sub>, aproximadament de 85.500 tones equivalents de CO<sub>2</sub>.
- b) Beneficis socioeconòmics: llocs de treball a la planta, en un total de 105-115 treballadors directes i s'estima una creació de 150 llocs de treball indirectes quan la planta entri en funcionament. "

Un segon grup són determinacions que la legislació urbanística estableix com a pròpies dels plans de millora urbana, segons allò previst a l'article 70 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer :

"A més, el Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana, adapta les claus del planejament antic a les Normes urbanístiques del Planejament vigent de Sant Joan de les Abadesses. Amb aquesta finalitat el canvi de la nomenclatura dels sistemes i de les zones i l'exclusió de la superfície de la N-260, són també objecte del document.

Altres aspectes que s'inclouen en el document i no eren presents en el Pla de millora urbana aprovat són:

- El sistema d'actuació urbanística per expropiació que es va aprovar inicialment el 25 de novembre 2011, al sistema d'actuació urbanística de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació, atenent al que estableix l'article 121.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
- La reserva d'acord amb el que estableix l'art 43.1 de la Llei d'urbanisme 3/2012, del 22 de febrer, on caldrà reservar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a favor de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.
- L'ajust de les finques dels Srs, Honorat Bartrina i Verdagner i Marta Rufiandis i Soler, segons topogràfic aportat en l'al·legació tramitada.
- A l'art. 19 es modifica en les "*disposicions generals*" de la indústria aïllada, pel que fa a la parcel·la mínima que podrà ser de 4.000m<sup>2</sup> en la subzona b i de 7.000 m<sup>2</sup> en la subzona a, i l'anulació de la façana màxima. A més s'afegeix a les "*condicions reguladores d'usos*", l'apartat que diu: només s'admet l'incineració de residus orgànics vegetals.
- A l'art. 20, s'afegeix l'apartat 2 "*Delimitació de subzones*", l'apartat 3. "*Tipus d'ordenació, a l'apartat 4. "Edificabilitat, l'apartat 5 "Condicions d'ús" els usos admesos en les diferents subzones de la Colònia Industrial, i el punt 6. "Condicions de parcel·lació"*
- S'afegeix l'article 22, corresponent al manteniment de la urbanització.
- S'adjunta el plànol del traçat del gas

- S'adjunta el plànol de jardineria i es complementa l'article 17, de sistema d'espais lliures.
- S'adjunta el plànol d'enderroc de les edificacions de la N-260
- S'adjunten els plànols complementaris de l'estudi informatiu del carril bici ó via verda, el seu pas per la població de Sant Joan de les Abadesses fins al sector de la Colònia Llaudet.
- S'adjunta al final de la normativa la Disposició Transitòria

Tenint en compte les al·legacions per part dels propietaris, es defineixen unes subzones a la Colònia Industrial, amb uns usos genèrics i s'atribueix un aprofitament per tal de fer més àgil el Pla de millora urbana."

Els aspectes que la present modificació de l'esmentat text refós de PMU pretén modificar és limiten a aquells del primer grup, és a dir aquells que derivaven de la modificació del POUM 1/2011, relativa a l'ordenació de les edificacions industrials, sense alterar els aspectes que formen el segon grup.

La present modificació Incorporació de l'errada material aprovada definitivament per l'ajuntament de Sant Joan de les Abadesses de l'any 2013 relativa a la intensitat neta d'edificació a la zona d'edificació d'indústria aïllada.

Per tant, la present modificació es concreta en la següent documentació:

## **1. MEMÒRIA**

Es modifiquen els següents punts:

1.1, 1.2, 1.3. S'hi adequen les dades i s'hi determina l'objecte del present document de modificació i refosa.

1.7. S'incorpora la fitxa del sector segons el POUM del 2010, i es fa referència a la vigència dels articles 264 i 265 de les Normes del POUM segons el redactat immediatament anterior a la vigència de la modificació del POUM 1/2011.

1.8. S'eliminen aquells paràgrafs que fan referència a la implantació de la planta de biomassa, i es renumeren en conseqüència.

S'agrupen els punts de l' 1.13 a l' 1.19 relatius a informes i resolucions de la tramitació del PMU i de la modificació, en dos Annexos a la Memòria, corresponents a les tramitacions del primer projecte de PMU definitivament aprovat el 2010, i al de la seva modificació de 2012, respectivament.

## **2. NORMATIVA URBANÍSTICA**

Es modifica el redactat de dos articles, el 17 i el 19, en el sentit que s'indica tot seguit:

Article 17:

Per a major claredat s'enumeren de l'1 al 3 els sistemes urbanístics que s'hi regulen.

Article 19:

Al punt 1.1, es corregeix l'errada material relativa a l'edificabilitat neta en zona d'indústria aïllada.



Al punt 1.3, s'eliminen les referències a la possibilitat d'alçades de les edificacions industrials superiors als 12 m.

Al punt 2.3, s'eliminen les referències a l'alçada de xemeneia de la planta de generació d'electricitat amb biomassa.

Al punt 3, es substitueix "producció d'energia elèctrica en règim especial", per "producció d'energia elèctrica procedent de fonts renovables".

### **3. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA**

No és objecte de modificació

### **4. AVALUACIÓ ECONOMICA I FINANCERA**

No és objecte de modificació

### **5. PLÀNOLS**

No són objecte de modificació

### **ANNEX JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL**

No és objecte de modificació

### **PROPOSTA PROJECTE DALKIA**

Es suprimeix aquest apartat

## **1.4 Situació i àmbit**

El sector objecte de la modificació puntual del pla de millora comprèn l'antiga Colònia industrial tèxtil anomenada "Colònia Llaudet". Situada a 2 km a l'est de la població de Sant Joan de les Abadesses, entre Camprodon i Ripoll, per la carretera N-260.

L'àmbit objecte del present document queda establert en el Pla d'ordenació urbanística de Sant Joan de les Abadesses, aprovat definitivament l'1 de juny 2010, amb la fitxa PMU\_1 "Colònia Llaudet".

La delimitació correspon a límits físics, urbanístics i parcel·lars assenyalats gràficament en els plànols de la Modificació puntual i que no s'han modificat respecte el PMU vigent. L'àmbit 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 Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana és de 134.045 m<sup>2</sup> degut a l'exclusió de la N-260. Es tracta doncs, d'un sector discontinu en sòl urbà no consolidat.

## **1.5 Usos actuals**

El sòl objecte d'aquest Text refós, està ocupat per camps de conreu, prats de dall, horts i feixes abandonades, i les construccions originals i afegides de la Colònia Llaudet.

La Colònia industrial, té dues zones d'habitatges ben diferenciades, la colònia vella a la cota més baixa, una mica més elevada del nivell del riu, amb unes edificacions en mal

estat de conservació i la colònia nova és a cota de la carretera N-260 de pendent suau, amb unes edificacions en bon estat de conservació i moltes d'elles habitades.

Els principals valors del lloc són la posició respecte al futur eix pirinenc, la centralitat entre Camprodon i Ripoll, i sobretot la recuperació per primera vegada d'un paisatge històric industrial-agrari adaptant-lo a les necessitats actuals i permetent-ne la seva continuïtat.

## 1.6 Estructura de la propietat

Les finques incloses dins el sector i les seves superfícies en funció de la base topogràfica utilitzada es delimiten en el plànol núm. 08, del present document.

### PROPIETARIS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL TEXT REFÓS MPPMU

FINQUES	PROPIETARI	SUPERFÍCIE m2
1/3/9/10/11/13/14	INCASOL	75.358'24
2/4/8/12	LOURDES DANÉS GARRIGA CARMEN MARTINEZ RECHE LUÍS DANÉS MARTÍNEZ CONCEPCIÓN DANÉS MARTÍNEZ RAFAEL DANÉS MARTÍNEZ JOSÉ DANÉS MARTÍNEZ CARMEN DANÉS MARTÍNEZ MERCEDEZ DANÉS MARTÍNEZ ISAAC DANÉS MARTÍNEZ	54.273'79
5/6	MARTA RUFANDIS SOLER	211'80
7	HONORAT BARTRINA VERDAGUER	603'27
	N-260 (zona servitud)	3.597'90
<b>TOTAL</b>		<b>134.045'00</b>

## 1.7 Situació Urbanística

El text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Joan de les Abadesses, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona, l'1 de juny 2010 i publicat íntegrament al DOGC el 10 de novembre del 2010, preveu l'ordenació urbanística d'aquest sòl segons es reflecteix al plànol núm.07 de la modificació de la manera següent: es remet al PMU vigent aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 14 d'abril 2010, on es resol la mobilitat generada del sector al seu pas per l'actual N-260, es recupera el patrimoni construït de la Colònia industrial, s'amplia el sòl industrial al vessant de sobre la N-260, i s'obtenen superfícies de cessió públiques, destinades a zones d'espais lliures i reserves de serveis tècnics. Pel que fa al sòl d'aprofitament privat i en referència a les actuacions de remodelació de la volumetria, l'ampliació i l'enderroc d'edificacions no específicament previst en aquest pla, s'haurà de redactar un Pla de millora urbana.

Anul·lada la modificació del POUM 1/2011, els articles 264 i 265 de les Normes Urbanístiques del POUM, i la fitxa de característiques del sector del PMU 1 Colònia Llaudet són les vigents immediatament abans de ser aprovada aquella modificació

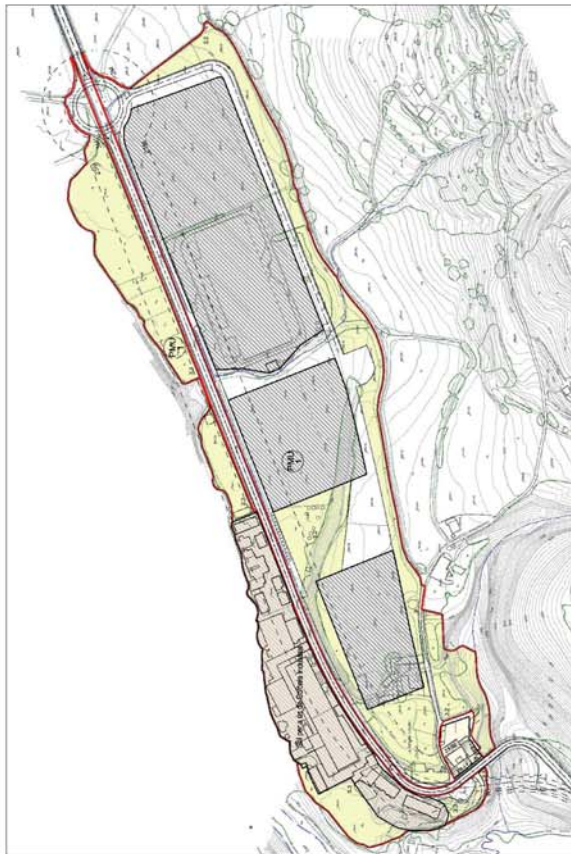
Fitxa del Sector de PMU 1 Colònia Llaudet :

**Pla de Millora Urbana PMU.1**

**Nom:** Colònia Llaudet  
**Extensió:** 134.045 m<sup>2</sup>  
**Objectius:**  
 1) Establir l'ordenació conjunta de les zones 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 viarietat, i establir 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 viarietat per a bicicletes i vianants.

**Quadre de característiques:**

<b>Edificabilitat</b>		<b>Sobre màxim</b>
Colònia Industrial:	0,356 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	47.695,12 m <sup>2</sup>
Industrial I :	0,092 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	12.347,53 m <sup>2</sup>
	0,261 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35.347,59 m <sup>2</sup>
	%	Superfície
<b>Sòl Privat:</b>	51,94 %	69.629 m <sup>2</sup>
	%	Superfície
<b>Sòl Públic:</b>	48,06 %	64.420 m <sup>2</sup>
Espais Lliures:	33,03 %	44.279 m <sup>2</sup>
Verdors:	14,63 %	19.614 m <sup>2</sup>
Equip. Int. i Terrestre:	0,4 %	527 m <sup>2</sup>
	%	Sòl tot
<b>Cessió d'aprofitament:</b>		
<b>Densitat Habitables:</b>	Habitables / Hectàrea	Nombre d'Habitables
	Habit.	Hab.
<b>Habitables Protegits:</b>	%	%
Protecció Pública:		N. d'Habitables
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 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:
  - 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.
  - El projecte de pla de millora i el d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics existents a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector.
  - El cost d'obres 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, 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 quedí 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.
- **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 aliada d'intensitat 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 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 PQUM.

**Sistema d'actuació:**

## 1.8 Criteris d'ordenació del sector

Els criteris principals adoptats pel Pla de Millora Urbana i el Text refós de la seva modificació puntual són els següents:

- 1) Definir les noves volumetries edificatòries de les naus, en relació als nivells de protecció establerts en el sector.
- 2) Reurbanitzar tot l'àmbit d'actuació amb la millora de les infraestructures de serveis, la col·locació de paviments per vianants, mobiliari urbà, arbrat i nova il·luminació.
- 3) Generar una nova vialitat pel conjunt industrial.
- 4) Procurar que l'ordenació dels nous fronts edificats no malmetin l'entorn i s'adeqüin el màxim possible a les preexistències mediambientals actuals de l'entorn més immediat.
- 5) Adaptar la normativa urbanística de la Modificació puntual del Pla de millora urbana, a les claus del planejament general vigent de Sant Joan de les Abadesses.
- 6) Excloure del sector de la Modificació puntual del Pla de millora urbana, la superfície de la Crta. N-260, petició del departament de Foment en la redacció del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Joan de les Abadesses.
- 7) Situar la previsió de nous dipòsits de reserva d'aigua pel sector en una de les zones d'espais lliures qualificades amb la Clau 3.3, i que el Pla de millora urbana vigent no recollia.
- 8) Fer viable econòmicament la intervenció urbanística: com s'assenyalen als quadres de costos, que acompanyen el document, l'actuació urbanística, els costos de l'urbanització tenen una repercussió sobre el metre quadrat de sostre a construir de 68€.
- 9) Zonificar la Colònia Industrial, per alliberar les cessions i delimitar els usos previstos del Pla d' Ordenació Urbana Municipal, per facilitar-ne la reparcel·lació.
- 10) La integració mediambiental amb el paisatge agrícola i ramader i la revegetació de talussos. A més, per fer viable el sector i atès que els paisatges qualificats d'espais lliures seran integrats es consideraran sense tractament.

## 1.9 Proposta d'ordenació del sector

### 1.9.a. Sistema viari

L'objectiu és proposar una solució per l'eliminació i la reordenació dels accessos existents a la carretera N-260 a la Colònia Llaudet, als efectes de donar una solució coherent al nou planejament previst.

La solució plantejada en el Text refós, és acordada pel Ministeri de Foment, i consisteix en l'ordenació següent inclosa a l'estudi de mobilitat generada adjunt.

- *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.

La nova rotonda a l'est del sector permetrà donar millor mobilitat a la nova zona industrial. El vial intern públic tindrà una secció de 10m, menys el primer tram que serà de 18 m. D'aquests 18m, 8m seran amb gespa o terra vegetal per minimitzar amb vegetació l'impacte visual de les naus a l'entrada del sector des de Camprodon.

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 restaurarà la realitat alterada.

Elements del Sistema de comunicacions viàries:

Vialitat. (2.1)

Àrees d'aparcament. (2.2)

Espais d'aparcament sota rasant. (2.3)

Estació autobusos. (2.4)

Els espais de protecció i servitud de les vies de comunicació

### **1.9.b. Sistema d'espais lliures**

La recuperació i ampliació d'una zona industrial en un entorn paisatgístic i ambiental de valor, fa necessària la reserva de grans superfícies d'espais lliures que en facilitin la integració. La reserva prevista d'espais lliures superen per molt les reserves mínimes establertes per la Llei d'Urbanisme.

Es decideix per motius d'impacte mediambiental i paisatgístic, computar la resta necessària d'equipaments dins de la reserva d'espais lliures.

Sistema d'espais lliures:

Parcs i jardins. (3.1)

Jardins i passeig urbans. (3.2)

Espais de protecció i servitud. (3.3)

Àrees d'esport i lleure. (3.4)

### **1.9.c. Sòl d'ús privat i edificació**

Es proposa una zona d'aprofitament privat, corresponent al nou sòl industrial que es genera en dues planes al sud de la N-260 a diferent alçada; la primera, a cota de l'actual N-260 i la segona situada a una altiplà superior. Ambdues s'hi accedeix per un vial que neix a la nova rotonda i passa per darrera les naus. En aquest espais es crea nou sòl industrial per a empreses de dimensió mitjana al voltant de la nova nau de la Colònia Llaudet que també s'incorpora dins l'aprofitament privat del sector. La terrassa superior té una lleugera inclinació vers el nord-oest, s'intenta adaptar la planta baixa de les naus al terreny natural, creant plataformes a diferents nivells.

La resta de l'aprofitament privat es concentra en les edificacions residencials i industrials situades al nord de la N-260, i que conformen el cos principal de l'antiga colònia.

El Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana, enderroca algunes construccions de la N-260 per tal d'alliberar l'espai i millorar l'activitat i l'accessibilitat de la zona.

L'àmbit de la Colònia Industrial serà objecte d'un Pla de millora urbana, quan es vulgui ampliar o remodelar la volumetria.

El Pla defineix la "subzona e" com a reserva d'espais dins de les antigues construccions industrials per ubicar-hi un espai destinat al record. La finalitat d'aquesta reserva és la recuperació de la memòria històrica de l'antiga colònia amb la creació d'un espai museístic aprofitant part de les antigues construccions industrials i part de la maquinària existent.

Es proposen dues zones:

Indústria aïllada. Intensitat 1. (13.1)

Colònia Industrial

### **1.9.d. Xarxes de serveis**

Els serveis a implantar en l'àmbit del sector Colònia Llaudet, són els de sanejament i aigües pluvials, xarxa de distribució d'aigua potable, baixa tensió, enllumenat públic, xarxa de distribució de comunicació i fibra òptica.

D'acord amb el que estableixen la lletra e de l'apartat 2 de l'article 65 i els apartats 2 i 4 de l'article 70 del Text refós de Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, el present Pla de millora urbana incorpora en la seva documentació les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques. En l'annex d'obres bàsiques s'incorporen els costos i el detall precís d'aquestes, a més d'un avantprojecte del carril bici, pel seu pas per la vorera de la N-260, que inclou la servitud del carril bici i dels diferents serveis que es portaran de la vila de Sant Joan de les Abadesses al sector de la Colònia Llaudet.

Serveis públics. (4.5)

### **1.10 Divisió poligonal i sistema d'actuació**

Es preveu inicialment el desenvolupament de tot el sector en un únic polígon d'actuació urbanística. Es proposa l'execució de l'ordenació per fases que quedaran definides en el projecte d'urbanització. La delimitació poligonal i el sistema d'actuació previstos per aquest pla de millora urbana podran ser modificats segons allò establert a l'article 118 de TRLU, relatiu a la possibilitat de subdividir en dos a més polígons d'actuació un sector de planejament urbanístic derivat, i a l'article 123 del RLU, relatiu a l'equilibri de beneficis i càrregues entre els diferents polígons d'un sector de planejament.

El sistema de gestió pel qual es desenvolupa la Modificació actual del Pla de millora urbana serà el de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació, sent l'administració actuant qui executi les obres d'urbanització a càrrec de les dites persones propietàries, d'acord amb el que estableix l'article 120 de la Llei d'urbanisme 3/2012, d'el 22 de febrer.

## 1.11 Quadres de superfícies

El quadre de superfícies no s'altera amb la Modificació puntual del Pla de millora urbana, i és el següent:

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

## 1.12 Compromisos i garanties

L'aprovació del Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana, facultarà a l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses per executar el planejament. Serà aquest mateix Ajuntament qui assumeixi la condició d'administració urbanística actuant, en els termes que estableixen l'article 23 del TRLU i l'article 13 del RLU. L'article 139.1 del TRLU, estableix que en la modalitat de cooperació les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta, i l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries, d'acord amb l'article 120. Així



mateix, sens perjudici del que disposa l'article 122.2, de la Llei d'urbanisme 3/2012, els pot exigir el pagament de bestretes i, en cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, els pot aplicar la via de constrenyiment.

La reparcel·lació en la modalitat de cooperació, les persones propietàries poden, a iniciativa pròpia o per acord de l'Ajuntament, constituir associacions administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar el projecte de reparcel·lació.

En el tràmit d'informació pública es citarà personalment els propietaris de terrenys que hi siguin compresos.

Es notificarà personalment als propietaris dels terrenys l'aprovació definitiva del pla.

## ANNEX 1.

### **Informes i acords emesos pels departaments de l'administració al projecte de PMU aprovat definitivament el 14 d'abril de 2010**

#### **1.13 Informe sobre planejament urbanístic. Departament de Medi Ambient i Habitatge**

S'emet informe amb les següents consideracions:

- *El Pla de millora urbana no és objecte d'avaluació ambiental. En aquest sentit, l'informe ambiental recull les consideracions de la resolució sobre la memòria ambiental emesa per aquest Departament en data 22 de setembre de 2008. S'adjunta informe ambiental.*
- *No caldrà incloure les mesures per la futura variant, perquè la futura variant del poble es troba en fase d'estudi pel Ministeri de Foment i no passarà pel sector de la Colònia Llaudet.*
- *En el Capítol III Protecció Mediambiental, d'aquesta normativa, es recullen de forma específica totes les mesures ambientals proposades per a l'aigua, l'atmosfera, el paisatge i els enjardinaments que es descriuen en l'apartat 4.3 de l'informe ambiental.*
- *Article 17. S'incorpora la condició segona de la Resolució sobre la memòria ambiental, relativa a l'execució de les infraestructures de serveis previstes dins els espais lliures amb criteris d'ocupació mínima de superfície i d'integració en el paisatge, i preferentment soterrades.*

#### **1.14 Informe Departament de Cultura**

Valoracions de l'expedient:

- S'adjunta plànol orientatiu amb les directrius de composició volumètrica de la clau 8b per tal de minimitzar l'impacte visual d'aquestes noves construccions.
- Es justifica l'enderroc de l'edifici C per la manca de visibilitat que es produeix a la carretera, i el poc carisma arquitectònic de l'edificació en qüestió.

#### **1.15 Informes de l'Agència Catalana de l'Aigua**

Informe Exp: UDPH2007007011 sobre la MPPOUM Sant Joan de les Abadesses al sector "Colònia Llaudet".

A partir de les consideracions efectuades, s'informa favorablement la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana al sector de "la Colònia Llaudet" en el TM de Sant Joan de les Abadesses, amb les següents prescripcions a tenir en compte en la redacció del Pla de millora urbana "Colònia Llaudet" que s'ha de redactar pel desenvolupament del sector:

- 1) *Els tancaments de les parcel·les edificables (8b) 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'informa de l'Agència Catalana de l'Aigua.*

Informe Exp: UDPH2008006048 sobre el Pla de millora urbana del sector "Colònia Llaudet"

Prestacions a tenir en compte en el projecte d'urbanització:

- L'obra de fàbrica de l'encreuament de la variant de la variant N-260 amb la llera del torrent de Clarà es dimensionarà 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.*
- Tenint en compte les precisions del "Programa de Sanejament d'Aigües Residuals Urbanes (PSARU 2005), s'optarà per la connexió de la xarxa d'aigües residuals del sector al sistema de sanejament de Sant Joan de les Abadesses, i, conseqüentment, s'haurà de garantir normativament l'exigència de pretractament de les aigües d'origen industrial abans de ser abocades a la xarxa de clavegueram per tal que puguin considerar-se com assimilables a aigües residuals domèstiques, d'acord amb les condicions resolutòries dels expedients de llicència o autoritzacions ambiental corresponents.*
- El projecte d'urbanització ha d'incloure un annex amb la descripció i la justificació de les actuacions fora de l'àmbit del sector que s'hauran d'incorporar al programa d'urbanització que es determinin com a necessàries per a admetre la connexió de la xarxa de clavegueram del sector a la xarxa*

*municipal sense afectar negativament el nivell de servei tècnicament exigible de la xarxa ampliada.*

*El document farà referència a la fórmula i les garanties financeres per a l'execució d'aquestes obres complementaries de les d'urbanització, sigui directament pel promotor o d'acord amb els convenis que es puguin formalitzar entre aquest, les entitats titulars de les infraestructures respectives i l'ajuntament.*

- *El promotor de les obres d'urbanització haurà d'acreditar a favor de l' Agència Catalana de l' Aigua l' import de la part proporcional de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament en concordança amb el que estableix l'art. 42 del reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret 305/2006, de 18 de juliol, i les determinacions tècniques i financeres del PSARU 2005, i calculat segons la població potencial equivalent del sector, deduïda la que ja està connectada al sistema de sanejament segons el planejament vigent, i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l' efluent d'aigües residuals.*

*Les condicions que obligaran a les parts en concretaran i formalitzaran en un conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'ens gestor del sistema de sanejament i l'ACA., que s'incorporarà com document annex al projecte d'urbanització.*

*- L' inici de les obres d'urbanització requereix l'autorització de l' Agència Catalana de l' Aigua, que haurà de demanar el promotor aportant el corresponent projecte executiu adaptat a les prescripcions anteriors i el conveni de col·laboració al qual es refereix la prescripció núm. 4 junt amb el document financer que constituirà la garantia de la seva participació en el cost de les obres del sistema de sanejament en alta, si calen.*

### **1.16 Informe Urbanístic. Ministerio de Fomento**

En virtud de las anteriores consideraciones esta Unidad de Carreteras de Girona resuelve informar FAVORABLEMENTE la figura urbanística de referencia con la siguientes

CONDICIONES:

1. *Para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones en las zonas de Dominio Público, Servidumbre Y afección de las Carreteras Estatales, así como cambiar usos, deberán contar con autorización previa del Ministerio de Fomento, según el artículo 21 y siguientes de la Ley 25/1988 de 29 de Julio, de Carreteras, y artículos 76 y siguientes del Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre. En las travesías y tramos urbanos habrá de estarse a lo dispuesto al respecto en el art.125 del citado Reglamento. Estas obras no deberán comportar incremento del valor expropiatorio.*
2. *La zona de dominio público deberá excluirse del ámbito de planeamiento por ser una zona calificada como no urbanizable en virtud de lo establecido en el art. 32.a del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.*

*La zona de dominio público viene definida en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, en su artículo 21, concurrente con el art. 74 del reglamento General de Carreteras, la cual consiste en una franja paralela a la carretera de 3m, medidas desde la arista exterior de explanación, para una mejor*

*referencia, el límite de la zona de dominio público quedara fijado a 6m de la arista exterior de calzada más próxima de la carretera, (línea blanca del arcén).*

3. *Cualquier proyecto u obra de accesos serán objeto de solicitud independiente, que deberá acompañarse del correspondiente proyecto, según lo dispuesto en los arts.104 y 125 del R.G.C.*
4. *Todas las instalaciones que sea preciso realizar en cumplimiento de la normativa técnica y legal para eliminar o minimizar al máximo los impactos visual y acústico que pudiera ocasionar el tráfico correrán a cargo de su promotor y/o subsidiariamente del Ayuntamiento, quedando la Administración libre y relevada de cualquier responsabilidad al respecto.*

### **1.17 Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona**

Acord de la Comissió Territorial d' Urbanisme de Girona en sessió de 14 d'abril de 2010:

*1.- Aprovar definitivament el Pla de millora urbana de la Colònia Llaudet, promogut per l'Institut Català del Sòl i tramès per l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses, amb les incorporacions d'ofici següents a la normativa urbanística:*

*- A l'article 17. Regulació detallada dels sistemes.*

*. A l'apartat de sistema d'espais lliures:*

*En el paràgraf on es regulen les condicions edificatòries de les instal·lacions per a la pràctica esportiva i cultural, es substitueix l'expressió"(...) alçada màxima de 10m." Per "(...) ni l'alçada màxima de 3m."*

*. S'afegeix el paràgraf següent:*

*"En els terrenys situats entre la carretera C-26 i el riu Ter, qualificats com a sistema d'espais lliures públics no s'accepten noves construccions, amb la finalitat de garantir la seva funció protectora."*

*. A l'apartat de sistema de serveis tècnics, s'afegeix el paràgraf següent: "En els terrenys situats entre la carretera C-26 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".*

*-A l'article 19. Determinacions particulars per la zona industrial.*

*. A l'apartat 2.2. Condicions de l'edificació. Agrupació d'establiments per parcel·la, s'afegeix el paràgraf següent:*

*"La intensitat d'establiments es fixa en 1.000m2 de sostre mínim per a cadascun dels establiments resultants en la parcel·la identificada amb la clau 8b2, i de 2.000 m2 de sostre mínim per a cadascun dels establiments resultants en la parcel·la identificada amb la clau 8b1 i en la part que resta per edificar de la parcel·la identificada amb la clau 8b3.*

*2.- Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.*

*3.- Comunicar-ho a l'Ajuntament i a l'Institut Català del Sòl.*

## ANNEX 2.

### **1.18 Informes emesos pels organismes públics en relació a l'aprovació inicial del 25 de novembre de 2011, de la Modificació puntual del Pla de millora urbana, aprovada definitivament el 30 de novembre de 2012.**

#### **Informe d'impacte paisatgístic.**

##### Avaluació paisatgística.

*Des del punt de vista paisatgístic, les determinacions paisatgístiques que conté el document, per si mateixes, suposen unes mesures d'integració paisatgística adequades respecte l'entorn i la visibilitat, i, d'acord amb l'article 27 d'aquest Pla, resten incorporades normativament.*

*No obstant això, també es recomana a la normativa del Pla determinacions en el sentit que les noves instal·lacions tinguin en compte, a l'hora de determinar el seu acabat cromàtic, el cromatisme dels elements procedents més pròxims a la seva ubicació i que optin per colors poc contrastats. Així mateix, també es recomana donar un tractament unitari a l'espai lliure d'edificació davant la carretera, en continuïtat de l'existent davant la nau actual, que constitueix un bon exemple de mesura d'integració paisatgística en la implantació d'un sector d'activitats econòmiques al costat del vial.*

##### Conclusions

*Per tal de fer compatible la proposta de la modificació del Pla de millora de la Colònia Llaudet amb la qualitat paisatgística del lloc i no produir un deteriorament dels seus valors, caldrà introduir en el Pla les mesures establertes en l'apartat anterior, sense perjudici de les determinacions de l'òrgan urbanístic competent.*

#### **Informe Ministerio de Fomento. Subdirección General de explotación y gestión de la red.**

##### Conclusión

*En virtud de las anteriores consideraciones esta Demarcación de Carreteras del Estado en Cataluña resuelve informar FAVORABLEMENTE la figura urbanística de referencia, con las siguientes.*

##### Condiciones

*1.- Para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones en las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de las Carreteras Estatales, así como cambiar usos, deberán contar con autorización previa del Ministerio de Fomento, según el artículo 21 y siguientes de la Ley 25/1988 de 29 de Julio, de Carreteras, y artículos 76 y siguientes del Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre. En las travesías y tramos urbanos habrá de estarse a lo dispuesto al respecto en el art. 125 del citado Reglamento. Estas obras no deberán comportar incremento del valor expropiatorio.*

*2.- Cualquier proyecto u obra de accesos serán objeto de solicitud independiente, que deberá acompañarse del correspondiente proyecto, según lo dispuesto en los arts. 104 y 125 del R.G.C.*

3.- Todas las instalaciones que sea preciso realizar en cumplimiento de la normativa técnica y legal para eliminar o minimizar al máximo los impactos visual y acústico que pudiera ocasionar el tráfico a los ocupantes de cualesquiera edificaciones que se reformen o rehabiliten, correrán a cargo de su promotor y/o subsidiariamente del Ayuntamiento, quedando tanto la Administración como la sociedad concesionaria libre y relevada de cualquier responsabilidad al respecto.

## **Informe Agència Catalana de l'Aigua**

### Conclusió

Informar favorablement sobre la Modificació puntual del POUM 1/2011 i sobre la Modificació puntual del Pla de millora urbana núm.1 "Colònia Llaudet", ambdós documents aprovats inicialment per acord del ple municipal de 25 de novembre de 2011, amb les següents prescripcions:

1.- La connexió de la xarxa de clavegueram del sector al sistema de sanejament en alta de Sant Joan de les Abadesses resta condicionada a la construcció i posada en servei de les obres programades en el PSARU 2005 d'ampliació de l'EDAR i els col·lectors en alta i l'acreditació a favor de l'Agència Catalana de l'Aigua pels propietaris del sòl de l'import de la part proporcional de les obres del sistema, en concordança amb el que estableix l'art. 42 del reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret 305/2006, de 18 de juliol, i les determinacions tècniques i financeres del PSARU 2005, calculat segons la població equivalent del sector (deduïda la que ja està connectada al sistema de sanejament municipal) i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals, tot segons el conveni, segons model adjunt, la formalització del qual condicionarà l'aprovació definitiva i l'autorització de les obres del projecte d'urbanització del sector.

2.- Transitòriament, si procedeix, fins la posada en servei de la infraestructura de sanejament en alta programada, s'haurà d'optar per solucions per a l'eliminació de les aigües residuals al medi independents del sistema de sanejament municipal, el dimensionat i l'execució de les quals, no obstant, es podrà adaptar als programes de consolidació i l'ocupació del sòl privat. L'atorgament de l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments 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.

3.- L'inici de les obres d'urbanització requerirà l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, que haurà de sol·licitar el promotor aportant el corresponent projecte executiu redactat d'acord amb les prescripcions anteriors i el conveni que regularà la connexió al sistema de sanejament de Sant Joan de les Abadesses, al qual s'ha fet referència en els punts anterior.

## **1.19 Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 19 de juliol de 2012.**

1.- Indicar a l' Ajuntament que la tramitació de la modificació del Pla de millora urbana correspon a la prevista pels articles 81 i 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

2.- Informar favorablement, de conformitat amb l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, la modificació del Pla de millora urbana del sector de la Colònia Llaudet, promoguda i tramesa per l' Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses, pel que fa la regulació de les zones de l'àmbit destinat a usos industrials, en el sentit que pot prosseguir la seva tramitació.

2.1 Pel que fa a les variacions observades en les superfícies, cal mantenir la superfície del sistema d'espais lliures públics determinada en el PMU vigent, sense perjudici que es pugui realitzar algun ajust, sempre d'acord amb el que disposa l'article 98 del TRLUC.

*S'ajusta la reserva d'espais lliures a la superfície del Pla de millora urbana vigent, 44.279'00m<sup>2</sup>. Es recupera la superfície provinent del traçat de la via verda en la secció de la via adjacent a la N-260, on transcorre per la zona verda.*

2.2 En referència amb la regulació dels usos de la zona industrial (article 19.3.A), i per tal d'ajustar l'"Activitat de producció d'energia elèctrica en règim especial" que consta a l'apartat 11 a les determinacions del TRLUC, s'haurà de clarificar que per règim especial s'entén que procedeix de fonts renovables.

*El document diu en l'art. 19.3 el següent:*

*11) Activitat de producció d'energia elèctrica en règim especial que procedeix de fonts renovables.*

2.3 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.

*Es substitueix la figura de Pla especial d'ordenació volumètrica, en els punts següents:*

*En la memòria:*

*1.7 Situació urbanística*

*1.9.c Sòl d'ús privat i edificacions*

*En la normativa:*

*Art. 20. Tipus d'ordenació*

2.4 Pel que fa a la determinació d'enderrocar algunes construccions de la N-260 per tal d'alliberar espais i millorar l'activitat i l'accessibilitat a la zona, s'haurà concretar les edificacions afectades.

*S'adjunta el plànol núm. 22 d'enderrocs.*

2.5 Respecte als aspectes d'integració paisatgística, es recomana que es determini que, en cas que l'empresa de biomassa deixi d'explotar aquestes parcel·les, es restaurarà la realitat alterada.



*El document diu en l'apartat 1.9 "proposta d'ordenació del sector i l'Art.17, "regulació detallada dels sistemes" el següent:*

*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 restaurarà la realitat alterada.*

3.- Indicar a l'Ajuntament que aquest informe és vinculant pel que fa a les prescripcions 2.1 a 2.4 atès que aquestes es fonamenten en motius de legalitat contemplats en l'article 87.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

4.- Indicar a l'Ajuntament que, un cop el pla hagi estat aprovat definitivament, ha de lliurar en el termini d'un mes a la Comissió Territorial d' Urbanisme, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, la documentació tècnica i administrativa completa. Aquest lliurament és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquest plans, sens perjudici del règim de comunicació d'acords regulat per la legislació municipal i de règim local de Catalunya.

5.- Comunicar-ho a l'Ajuntament.

## **2. NORMES URBANISTIQUES**

## **2. NORMES URBANISTIQUES**

### **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **SECCIÓ I - NATURALES, ÀMBIT I VIGÈNCIA**

##### **Art. 1.- Naturalesa**

El present document té la condició de Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana i respecta en totes les seves determinacions 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.

##### **Art. 2.- Àmbit territorial**

L'àmbit territorial d'aquest Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana correspon a l'assenyala't gràficament als plànols d'ordenació, inclou el sector de la Colònia Llaudet i el seu entorn, situats a banda i banda de la N-260 de Ripoll a Camprodon.

##### **Art. 3.- Vigència**

Aquest Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana entrarà en vigència el dia següent a la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida, en tant no es procedeixi a la seva revisió o modificació, d'acord amb el que disposen els arts. 94 a 96 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.

##### **Art. 4.- Obligacions**

Les disposicions contingudes en aquest Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana obliguen al seu compliment per igual tant a l'Administració com als particulars.

##### **Art. 5.- Interpretació**

La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. Els dubtes o imprecisions produïts per contradiccions entre documents del mateix rang normatiu es resoldran atenent els criteris de menor edificabilitat, major dotació per espais públics i de major protecció ambiental i seguint l'art. 10 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.

Prevaldrà la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real. En la documentació gràfica prevaldrà la solució d'escala més detallada sobre la resta, i en

el seu cas la normativa s'interpretarà d'acord amb les ordenances generals del municipi fixades en el Pla general d'ordenació urbanística vigent.

#### **Art. 6.- Modificacions**

Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia urbanística.

No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no comportin distorsions en l'estructura general del sector, ni modificacions en la superfícies de les illes superiors al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització que no suposin modificacions en la superfície i per tant a l'edificabilitat, superior al 5%.

#### **Art. 7.- Determinacions del Pla**

Les determinacions el Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana es despleguen en els següents documents:

- Memòria
- Normes Urbanístiques
- Pla d'etapes i avaluació econòmica
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Plànols d'avantprojecte d'urbanització
- Justificació ambiental

## **CAPÍTOL II. REGIM URBANÍSTIC**

### **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 2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I DIVISIÓ POLIGONAL

### **Art. 13.- Sistema d'actuació**

D'acord amb els objectius expressats a la memòria el sistema d'actuació previst pel desenvolupament del polígon serà el de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El seu desenvolupament queda regulat pel disposat pels articles 139 i següents del 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

### **Art. 14.- Divisió Poligonal i sistema d'actuació**

Es preveu l'execució del Pla de Millora en un sol polígon d'actuació urbanística corresponent a l'àmbit total del sector a urbanitzar. La delimitació poligonal i el sistema d'actuació previstos per aquest pla de millora urbana podran ser modificats segons allò establert a l'article 118 de TRLU, relatiu a la possibilitat de subdividir en dos a més polígons d'actuació un sector de planejament urbanístic derivat, i a l'article 123 del RLU, relatiu a l'equilibri de beneficis i càrregues entre els diferents polígons d'un sector de planejament.

### **Art. 15. Procediment**

El procediment a seguir per a l'execució del Text refós de la Modificació puntual del Pla de millora urbana s'ajustarà al que disposa el títol quart 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.

## 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'obtindran 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. Inclosos 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 (substacions) 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:  
 Viari Territorial. (VT)  
 Viari 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>/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 llindars 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 0,60 m.

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 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.

## 3. Condicions reguladores d' usos

Industrial, magatzem, oficines, comerç i cultural.

S'admeten els usos industrial de 1<sup>a</sup>,2<sup>a</sup>,3<sup>a</sup> i 4<sup>a</sup> 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.

## **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:

<b>COLONIA INDUSTRIAL</b>			
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 Hotelier

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

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 dóna 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 x1,00.

### **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.



## CAPÍTOL III. PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL

### SECCIÓ 1. ACTIVITATS

#### **Art. 24. Finalitat**

D'acord amb les determinacions i finalitats de la "Llei 20/2009", es regula en aquesta normativa les activitats permeses dins aquest sector per tal d'assolir un nivell alt de protecció de les persones y del medi ambient, i evitar riscos de contaminació.

Amb aquesta finalitat, no s'admetran activitats que per la seva naturalesa puguin incidir negativament en la qualitat mediambiental d' aquesta àrea.

### SECCIÓ 2. TRACTAMENT D'AIGÜES RESIDUALS I D'AIGUA POTABLE

#### **Art. 25.- Aigües**

Es delimitarà perfectament l'àrea d'actuació del pla, per deixar fora d'afectació de les obres els espais fluvials sensibles com el riu Ter. S'anirà amb especial cura de no provocar vessaments accidentals ni danys als cursos d'aigua temporals i permanents.

El sistema de clavegueram serà separatiu. La xarxa de clavegueram es connectarà a l'EDAR de Sant Joan de les Abadesses. Hi haurà un control per part de l'administració competent de la qualitat de les aigües del sector.

El programa de sanejament d'aigües residuals urbanes PSARU 2005 (actualització 2010) preveu la construcció dels col·lectors de la Colònia Llaudet en l'escenari 2006-2008 i l'ampliació de l'EDAR de Sant Joan de les Abadesses en l'escenari 2009-2014.

Les aigües de pluja recollides en els espais públics (espais lliures i vials) i les aigües subterrànies (provinents de teulats i carrers) seran emmagatzemades i tractades, per ser aprofitades o abocades al medi. El projecte d'urbanització estudiarà la ubicació de dipòsits soterrats de recollida d'aigües pluvials a les zones verdes del sector.

Es mantindrà la planimetria del sector de manera que no es modifiqui la tendència de l'escorrentiu superficial actual. S'instal·laran al llarg de tota la xarxa, embornals i reixes interceptores, així com pous de registre cada 50m.

Les indústries ubicades a la zona han de complir amb la Llei 20/2009 i tota legislació d'aigües derivada, rebran controls de sanejament de les aigües per part de l'administració competent (ACA). En el cas de que l'activitat prevista requereixi projecte d'activitats, aquest fixarà les condicions de pretractament de les aigües residuals, prèvies al seu abocament a la xarxa.

Per minimitzar el consum d'aigua pel reg a la zona, la plantació als espais enjardinats es farà amb espècies de baix requeriment híbrid.

El projecte d'urbanització definirà la instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a les noves edificacions, en la mesura que sigui possible pel bon funcionament de l'empresa. S'haurà de complir el nou codi tècnic de l'edificació i el Decret d'ecoeficiència de la Generalitat per les noves edificacions.

## SECCIÓ 3. RESIDUS

### **Art. 26. Gestió i contenidors**

Durant les obres de construcció s'haurà d'evitar tot abocament incontrolat de residus al medi.

La donarà compliment a la legislació vigent en matèria de residus. Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la llei reguladora dels residus.

Els espais reservats per a la col·locació dels grups de contenidors de recollida selectiva, per optimitzar la recollida i transport de residus, es fixen en el projecte d'urbanització complementari, on es concretarà el nombre, tipus i capacitat de cada grup. Els contenidors s'adequaran al tipus que determini l'Ajuntament

La localització exacta de cada grup, que estaran a l'accés a l'interior de la parcel·la, es concretarà en la llicència d'edificació. En el cas de que l'activitat prevista requereixi projecte d'activitats, aquest justificarà que es preveu l'espai adequat per a la ubicació de tots els contenidors necessaris pels residus propis.

Realitzar un control i compliment de la Llei 20/2009 de les indústries que s'implantin al sector, així com potenciar les bones pràctiques ambientals a les indústries.

## SECCIÓ 4. ATMOSFERA

### **Art. 27. Límits emissions, límits sorolls i vibracions i contaminació lumínica.**

Les emissions de les activitats que s'instal·lin al sector hauran de complir els paràmetres i els nivells fixats per la legislació vigent al respecte.

Les indústries que s'ubiquin en el sector hauran de complir la Llei 20/2009, i en cas d'empreses de tipologia potencialment contaminants o amb risc de contaminació atmosfèrica, caldrà que la indústria en qüestió adopti sistemes de prevenció per evitar nivells de contaminants atmosfèrics elevats que puguin perjudicar la qualitat ambiental de la zona.

Es complirà amb els nivells acústics fixats per normativa vigent, decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos; i/o normativa municipal existent.

D'acord amb l'establert pel decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, es preveu pel sector un nivell d'il·luminació general baix. Les lluminàries s'adeqüen als criteris de la citada llei, d'eficiència energètica sens minva de la seguretat, d'evitar d'intrusió lumínica en l'entorn domèstic i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

El projecte d'urbanització definirà que el futur enllumenat del sector segueixi criteris de sostenibilitat i estalvi energètic, per evitar contaminació lumínica.

## SECCIÓ 5. PROTECCIÓ DEL PAISATGE

### **Art. 28. Integració en el Paisatge.**

S'adaptarà l'edificació a la topografia del terreny. No es permeten talussos que depassin els pendents 1:3, ni plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la (excepte els soterranis) no podran situar-se per damunt o per sota de 2m. de la cota natural. I els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 3,0metres i tindran un tractament adequat en relació a la zona.

En els moviments de terres s'arreplegarà la capa edàfica per estendre-la posteriorment al nivell superior del terreny acabat.

No s'admetran els materials d'acabats exteriors, colors, anuncis o instal·lacions que pel seu impacte visual, puguin incidir negativament, en la imatge exterior d'aquesta àrea.

En la part de parcel·la no edificable, no s'admetrà la ubicació de coberts o instal·lacions, i es mantindrà en condicions de neteja i enjardinament adequat.

Manteniment dels peus d'arbre presents al sector de la Colònia Llaudet i sobretot els del límit, que poden realitzar un bon apantallament visual del sector. Entremig dels espais de conreu, existeixen àrees arbrades o arbustives que tenen un paper clau pel paisatge i ecosistema de la zona; constitueixen elements bàsics, especialment aquells nuclis amb peus de gran mida i edat, com són algunes saules, freixes o alguns coníferes que fan de pantalles visuals de fa anys. Així mateix, també es conservarà la vegetació de ribera associada als cursos d'aigua de la zona i l'entorn, i si es creu necessari es reforestarà algun sector per tal de millorar l'estat del bosc de ribera.

Les noves instal·lacions tinguin en compte, a l'hora de determinar el seu acabat cromàtic, el cromatisme dels elements procedents més pròxims a la seva ubicació i que optin per colors poc contrastats.

Així mateix, també es recomana donar un tractament unitari a l'espai lliure d'edificació davant la carretera, en continuïtat de l'existent davant la nau actual, que constitueix un bon exemple de mesura d'integració paisatgística en la implantació d'un sector d'activitats econòmiques al costat del vial.

L' enjardinament privat i públic es farà seguint els criteris establerts en l'informe ambiental, apartat 4.3. Integració en el paisatge, d'acord amb la documentació ambiental del Pla de millora urbana.

No s'admetran rètols o anuncis lluminosos, que per les seves condicions de visibilitat puguin incidir negativament, en la imatge exterior de l'àrea. L'autorització dels rètols o anuncis lluminosos serà sempre provisional.

Quan sigui necessari tancar els solars, es farà amb tanques de filat metàl·lic, i en tot cas la fins a un màxim de 1,60m, acompanyat amb elements vegetals, no admetent-se elements d'obra ni gelosies. Per la formació de les tanques vegetals, s'utilitzaran preferentment les espècies arbòries i arbustives seguint els criteris que marca anteriorment.

Els espais urbanitzats es limitaran en el possible als vials. Dins d'aquests, pels camins de vianants s'utilitzaran paviments permeables com via verda o similar.

Els espais lliures públics estaran lliures de paviments impermeables en el 90 % de la seva superfície. Els espais lliures de parcel·la estaran lliures de paviments impermeables en el 80 % de la seva superfície.

## SECCIÓ 6. ACTIVITATS

### **Art. 29. Activitats**

D'acord amb les determinacions i finalitats de la "Llei 20/2009", es regula en aquesta normativa les activitats permeses dins aquest sector per tal d'assolir un nivell alt de protecció de les persones i del medi ambient, i evitar riscos de contaminació. Amb aquesta finalitat, no s'admetran activitats que per la seva naturalesa puguin incidir negativament en la qualitat mediambiental de aquesta àrea.

## SECCIÓ 7. PATRIMONI

### **Art. 30. Conservació i revalorització del patrimoni local.**

El Pla preveu la recuperació i reaprofitament dels edificis de la Colònia Industrial, avui degradats i abandonats.

Creació d'itineraris que mostrin el patrimoni industrial local. Conservació d'elements de l'antiga Colònia industrial, per ús educatiu i divulgatiu.

## SECCIÓ 8. MOBILITAT

### **Art. 31. Mobilitat**

S'ajusta la mobilitat generada del sector "Colònia Llaudet", als ràtios que fixa el Decret per adaptar-les a la demanda real de sector; es preveu una reestructuració de la mobilitat global del sector per crear la viabilitat de la mobilitat generada a la nova zona industrial ampliada i la zona residencial rehabilitada.

Creació d'un itinerari de vianants i de bicicletes que enllacin la Colònia amb el nucli de Sant Joan de les Abadesses. Via verda que millorarà la connectivitat social de la Colònia al municipi.

No es permetrà l'accés rodat als aparcaments dels habitatges a través dels espais lliures.

## DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

1.- Sobre les parcel·les de resultat de la reparcel·lació, mentre no hagin estat executades les obres previstes al projecte d'urbanització, es podrà autoritzar la recuperació dels usos a que estaven destinades les edificacions existents, i admesos pel planejament vigent, si no impliquen increment del nombre anteriorment existent d'activitats o d'habitatges, no comporten ampliació del sostre edificable ni requereixen la implantació de nous serveis urbanístics.

### **3. PLA D'ETAPES**

### **3. PLA D'ETAPES**

#### **3.1 Pla d'etapes**

Les obres d'urbanització del polígon, s'executarà per fases que s'adequaran a les necessitats del mercat.

Les fases seran acordades per l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

Part de les obres d'urbanització del sud de la N-260, es realitzaran a 6 mesos d'aprovar el projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació. La resta dels sectors, encara no estan concretades les dates, però es farà al segon quadrienni de la vigència del Pla.

El projecte d'urbanització podrà establir les fases d'execució de l'obra d'urbanització en funció de les necessitats de desenvolupament del sector.

## **4. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

## 4. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Tot procés de planejament ha de verificar la viabilitat econòmica de les determinacions del Pla, en el sentit d'ajustar i fer coherents la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i els recursos disponibles.

Aquest requisit és indispensable en els documents de planejament derivat, en el que la legislació sectorial vigent determina que s'haurà de realitzar una avaluació econòmica dels costos derivats de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització i en la que s'inclourà també una aproximació a les indemnitzacions procedents de l'enderroc, destrucció de plantacions i altres obres i instal·lacions que exigeixi l'execució del Pla.

D'acord amb l'article 12 del Decret 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística; l'avaluació econòmica i financera conté un informe de sostenibilitat econòmica que pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Aquest informe s'adjunta com a annex en el document.

### 4.1. Cost de les obres d'urbanització

El cost de les obres d'urbanització d'acord amb l'annex d'obres bàsiques és de **3.235.000€**

<b>ESTIMACIÓ DEL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL D' URBANITZACIÓ MP PMU COLÒNIA LLAUDET</b>		
<b>RESUM</b>		
<i>URBANITZACIÓ</i>		
<i>C01</i>	<i>TREBALLS PREVIS</i>	<i>25.000€</i>
<i>C02</i>	<i>MOVIMENTS DE TERRES</i>	<i>230.000€</i>
<i>C03</i>	<i>X PLUVIALS</i>	<i>330.000€</i>
<i>C04</i>	<i>X. RESIDUALS</i>	<i>130.000€</i>
<i>C05</i>	<i>FERMS</i>	<i>300.000€</i>
<i>C06</i>	<i>URBANITZACIÓ</i>	<i>260.000€</i>
<i>C07</i>	<i>X. ELÈCTRICA</i>	<i>300.000€</i>
<i>C08</i>	<i>X. ENLLUMENAT PÚBLIC</i>	<i>100.000€</i>
<i>C09</i>	<i>X. AIGUA POTABLE</i>	<i>100.000€</i>
<i>C10</i>	<i>X. TELEFONIA</i>	<i>50.000€</i>
<i>C11</i>	<i>JARDINERIA - ESPAIS LLIURES</i>	<i>400.000€</i>
<i>C12</i>	<i>APARCAMENT</i>	<i>300.000€</i>
<i>C13</i>	<i>ROTONDA</i>	<i>150.000€</i>
<i>C14</i>	<i>CONNEXIONS A ESCOMESSES – FORA ÀMBIT</i>	<i>300.000€</i>
<i>C15</i>	<i>VIA PEATONAL - CARRIL BICI – FORA ÀMBIT</i>	<i>60.000€</i>
<i>C16</i>	<i>ESTACIÓ DE BOMBEIG</i>	<i>200.000€</i>
		<b><i>3.235.000 €</i></b>
<b>TOT</b>	<b>TOTAL PREU URBANITZACIO SECTOR "COLÒNIA LLAUDET"</b>	<b>3.235.000€</b>



*Nota.- Imports sense IVA*

Es té en compte:

Àmbit:	134.045,00 m2
Vialitat urbana:	16.114,00 m2
Aparcaments:	3.500,00 m2
Espais lliures:	44.279,00 m2

## **4.2 Repercussió dels costos d'urbanització**

La repercussió per hectàrea de sòl total és de :

$$3.235.000 \text{ €} / 13,4045 \text{ Ha} = 241.336,86 \text{ €/Ha}$$

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sòl corresponent a la indústria aïllada és la següent:

$$3.235.000 \text{ €} / 52.959 \text{ m}^2 = 61,08 \text{ €/m}^2 \text{ indústria aïllada.}$$

Aquestes repercussions són assumibles.