

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CASABELLA – CAL CALOT

LA COMA I LA PEDRA – GENER 2017

Promotor: Lluís Pellicer Canudas

**Equip redactor:**

Antoni Puig i Castells, arquitecte  
Montse Escorsell Folch, arquitecta i urbanista

**En col·laboració amb:**

Nàtalia Pont Bancell, enginyera tècnica forestal  
AGRO90 SL, enginyeria forestal i medi ambient

INTRODUCCIÓ .....	3	Descripció de l'ordenació .....	33
Objecte .....	3	Requeriments de les activitats .....	33
Síntesi de la proposta .....	3	Zonificació .....	33
Iniciativa .....	3	Descripció de la solució adoptada .....	33
Fonaments de dret .....	3	NORMES URBANÍSTIQUES .....	35
Marc legal .....	3	Article 1.  Naturalesa i objecte .....	35
Planejament territorial .....	3	Article 2.  Àmbit territorial .....	35
Planejament municipal .....	4	Article 3.  Vigència .....	35
Catàleg de masies i cases rurals .....	5	Article 4.  Contingut .....	35
Legislació sectorial .....	9	Article 5.  Interpretació dels documents .....	35
Justificació i conveniència .....	9	Article 6.  Obligatorietat i Supletorietat .....	35
MEMÒRIA DESCRIPTIVA: INFORMACIÓ .....	10	Article 7.  Qualificacions del sòl .....	35
Àmbit .....	10	Article 8.  Execució del Pla especial .....	35
Emplaçament i situació .....	10	Article 9.  Usos admissibles .....	35
Estructura de propietat .....	11	Article 10.  Condicions fonamentals d'edificació .....	35
Anàlisi territorial .....	13	Article 11.  Il·luminació exterior .....	35
Anàlisi paisatgístic .....	19	Article 12.  Adequació paisatgística .....	36
Catàleg de Paisatge .....	19	Article 13.  Transformació de sòl forestal .....	36
Paisatge a escala territorial .....	20	Article 14.  Excavacions o moviments de terra .....	36
Paisatge del lloc i projecte .....	21	Article 15.  Riscos geològics .....	36
Alternatives d'ubicació .....	29	Article 16.  Prevenició dels incendis forestals .....	36
Visió general .....	31	Article 17.  Residus .....	36
Valoració global .....	32	Article 18.  Activitats .....	36
Anàlisi sistemàtica de les transformacions .....	32	PLÀNOLS .....	37
Estratègia, criteris i mesures d'integració .....	32	ANNEX .....	38
Conclusió .....	32		
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA: ORDENACIÓ .....	33		
Objectius .....	33		

## INTRODUCCIÓ

### Objecte

L'objecte del Pla Especial Urbanístic Casabella -Calot, és completar les determinacions del planejament urbanístic vigent en l'àmbit de sòl no urbanitzable de la finca Casabella – Cal Calot, parcel·les 25, 26, 27 i 86 del polígon 4 del terme municipal de La Coma i la Pedra, per a desenvolupar instal·lacions agrícoles i ramaderes, així com activitats forestals i de turisme rural.

### Síntesi de la proposta

L'àmbit territorial d'aquest pla especial urbanístic és la finca Casabella-Calot al sud del terme municipal de La Pedra i la Coma, en la qual se situen dos masos, Casabella i Cal Calot.

En la finca es preveu portar a terme una explotació ramadera\* a l'entorn de la casa de Casabella. Alhora per tal de garantir la viabilitat de l'explotació s'implantarà una activitat de turisme rural a la Casa Cal Calot (15 places) i és necessària la transformació de sòl forestal per a pastures.

\*Activitat productiva ramadera de bestiar oví intensiu i boví extensiu. La capacitat prevista és de 235 ovelles reproductores, 5 marrans, 200 xais de cria, 20 borregues de reposició i 100 xais d'engreix en règim intensiu i 25 vaques, 1 toro, 25 vedells de cria i 8 vedelles de reposició criats en règim totalment extensiu.

### Iniciativa

Aquest document es tramita a petició de Lluís Pellicer Serra, propietari de la finca Casabella Calot, parcel·les 24, 25, 26 i 86 del polígon 4 del terme municipal de La Coma i la Pedra. Les activitats que es promouen i gestionen en la finca responen a iniciatives familiars amb titularitats diverses:

- Activitat ramadera: Lluís Pellicer Canudas
- Activitat de turisme rural: Ramon Maria Pellicer Llimós

### Fonaments de dret

#### Marc legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per el Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i pel Decret legislatiu, d'àmbit autonòmic, DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (TRLU) i el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme, modificat pel decret 80/2009 de 19 de maig per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament i modificat pel DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RLU).

Aquest Pla especial urbanístic (PEU) es correspon al tipus definit en l'article 67.1.k) de la Llei 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

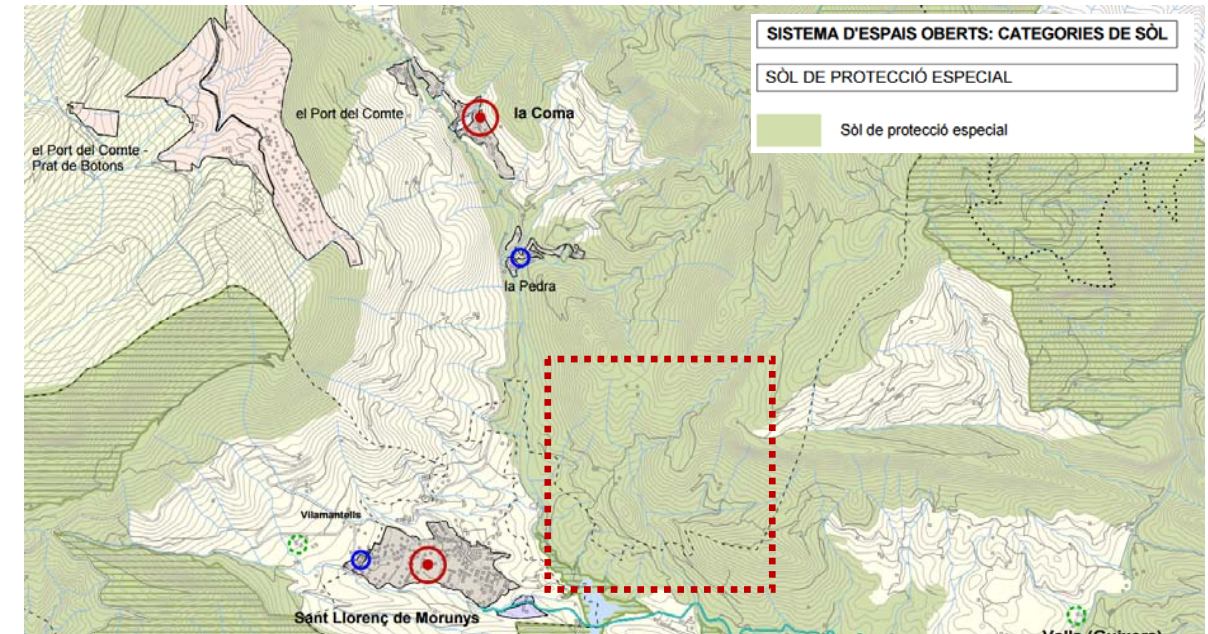
Conté les determinacions que es fixen en l'article 69 de la Llei d'Urbanisme i 93.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, i la documentació escrita i gràfica a la que fa referència l'article 94 de l'esmentat Reglament.

*93.3 Als plans especials urbanístics que tenen per objecte la implantació dels usos, activitats i construccions admesos en sòl no urbanitzable els correspon establir les determinacions necessàries per regular les característiques de l'ús, activitat o construcció de què es tracta, i les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic exigibles, d'acord amb el que estableix el capítol V del Títol Tercer d'aquest Reglament (Règim del sòl no urbanitzable).*

### Planejament territorial

Referent al planejament territorial, resulta d'aplicació el Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC) aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008, publicat al DOGC el 22 d'octubre de 2008.

El PTPCC situa l'àmbit en el sistema d'espais oberts, sòl de protecció especial.



La normativa del Pla Territorial vigent referent a l'àmbit és la següent:

#### Article 2.6 Sòl de protecció especial: definició

*Comprèn aquell sòl que pels seus valors naturals o per la seva localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i continua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.*

*El sòl de protecció especial incorpora aquells espais que han estat protegits per la normativa sectorial com el Pla d'Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2000.*

#### Article 2.7 Sòl de protecció especial: regulació

*1. El sòl de protecció especial ha de mantenir la condició d'espai no urbanitzat, sens perjudici de la precisió de límits que es regula en l'apartat 2 de l'article 2.4. Amb aquesta finalitat ha de ser classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal llevat que, excepcionalment i de manera justificada, convingués incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent. En els sòls de protecció especial determinats pel Pla s'ha d'aplicar el règim que estableix aquest article.*

*2. Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i dels articles concordants del Reglament aprovat pel Decret 305/2006, s'entén que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'article esmentat i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.*

*3. En el sòl de protecció especial, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:*

*a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'article 2.5.*

*b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. Aquestes edificacions o instal·lacions corresponen als tipus B i C de l'article 2.5.*

*c) Quan les ampliacions d'edificis destinats a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable no poguessin complir les condicions establertes a l'apartat anterior i fossin imprescindibles per a la continuïtat de l'activitat i aquesta fos d'interès per al municipi, es pot autoritzar una ampliació fins al 20% del sostre i del volum existent que no es subjecti total o parcialment a les condicions assenyalades.*

*4. En el sòl classificat com de protecció especial que estigui destinat a activitats agràries, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura a cel obert i la ramaderia extensiva, tal com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveuen el punt 6 a) i b) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i els articles concordants del Reglament (Decret 305/2006).*

*5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats, autoritzables en determinades circumstàncies en el sòl no urbanitzable a l'empara de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i dels articles concordants del Reglament (Decret 305/2006), requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposa*

*l'article 6.4 per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrí la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva o territorial. Tampoc no s'autoritzaran noves edificacions en sòl de protecció especial si existeixen alternatives de reutilització d'edificacions existents en desús.*

*6. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmuntats i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics, i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic). L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposa l'article 6.4, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.*

*7. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir:*

- a) Vegetació i hàbitats de l'entorn
- b) Fauna de l'entorn
- c) Valor edafològic productiu
- d) Funcions de connector biològic
- e) Estabilitat del sòl
- f) Funcions hidroliques
- g) Connectivitat territorial
- h) Gestió dels residus
- i) Accessibilitat i necessitat de serveis
- j) Increment de la freqüentació
- k) Patrimoni cultural i històric
- l) Patrimoni geològic
- m) Zones humides
- n) Paisatge
- o) Qualitat atmosfèrica
- p) Millora esperada de l'espai protegit

*En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada,...-seran determinats en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.*

*8. Mitjançant instruments de planejament urbanístic –plans directores urbanístics, plans d'ordenació urbanística o plans especials o directius de paisatge que s'incorporin al pla territorial, es poden, en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. Quan hi hagi aquestes regulacions, no és necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:*

- a) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.
- b) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el pla d'espais d'interès natural.
- c) Les condicions específiques de caràcter més restrictiu establertes per als sòls que formen part de la Xarxa Natura 2000.

*9. En els marges i límits de parcel·la dels sòls de protecció especial destinats a la producció agrària, s'ha de mantenir o, en el seu cas, s'ha de reposar la vegetació natural espontània o la tradicional de la zona (rengles d'arbres o arbusts, bardisses,...) en tant que factors de biodiversitat i del paisatge. Els departaments competents han de definir projectes de restauració i programes de foment amb aquest objectiu.*

*10. Les activitats extractives que tinguin lloc en el sòl de protecció especial es regeixen per l'establert a l'article 2.18.*

## Planejament municipal

El planejament urbanístic vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) aprovat definitivament en data 25 de gener de 2012 i publicat al DOGC el 15 de febrer /2013.

El POUM classifica l'àmbit de referència com sòl no urbanitzable, amb la qualificació de zona 24, Sòl de protecció especial.

La normativa del POUM vigent referent a l'àmbit és la següent:

*Art. 316 Sòl de protecció especial, clau 24.*

*1. Definició:*

*a) Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, o per constituir elements significatius en el paisatge, ha de ser objecte d'una especial protecció pel seu alt valor ecològic i per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori municipal; de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions naturals i reben un correcte tractament que garanteixi la seva recuperació i integració en l'entorn.*

*b) Aquestes zones a més d'estar solmeses a la legislació específica sobre la defensa i conservació de les masses forestals i el que estableix la legislació urbanística respecte les zones verdes, queden subjectes a aquesta Normativa urbanística.*

*c) Els cursos hídrics i la vegetació de ribera es protegiran amb una franja mínima al voltant, que haurà d'incloure en tot moment el Sistema hidrogràfic (franja delimitada per la cota d'inundació de l'avinguda de 100 anys de període de retorn), a fi de conservar i potenciar la riquesa de la flora i la fauna, de tal forma que conformaran uns sistemes naturals que poden garantir la connexió biològica entre d'altres espais.*

*d) En resum, són sòls especials en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibles transformacions que els poguessin afectar.*

*2. Condicions d'ús:*

*a) La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament per garantir el seu caràcter agrícola o forestal i millorar la seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística enfront els incendis.*

*b) Els terrenys integrants d'aquest tipus de sòl no podran ser dedicats a usos, aprofitaments i utilitzacions que impliquin la seva transformació; el seu aprofitament s'ajustarà a les determinacions de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya.*

*c) Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat pròpia de la vegetació autòctona.*

*d) Queda prohibida l'obertura de vies no grafiades per aquest POUM.*

*e) En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admet cap tipus de construcció, d'instal·lació i d'edificació, la tala d'arbrat, l'ús extractiu, els abocaments de qualsevol tipus i qualsevol modificació que desvirtui les característiques ambientals de l'entorn.*

*f) El sòl de protecció especial, en sòl no urbanitzable, són totalment incompatibles per a la seva transformació urbanística.*

*3. Condicions de l'edificació:*

*a) Les lleres dels torrents i rieres es protegiran impedit tot tipus d'edificació en una franja de protecció urbanística de 25 metres, comptada a partir del marge que delimita el llit del riu.*

*b) No es permet cap tipus d'edificació ni d'element fix, excepte instal·lacions de captació o depuració d'aigües i les obres de canalització i protecció degudament autoritzades, previ a la llicència d'obra municipal i de l'Agència Catalana d'Aigua. Qualsevol projecte constructiu tindrà en compte la previsió d'avinguda a 500 anys.*

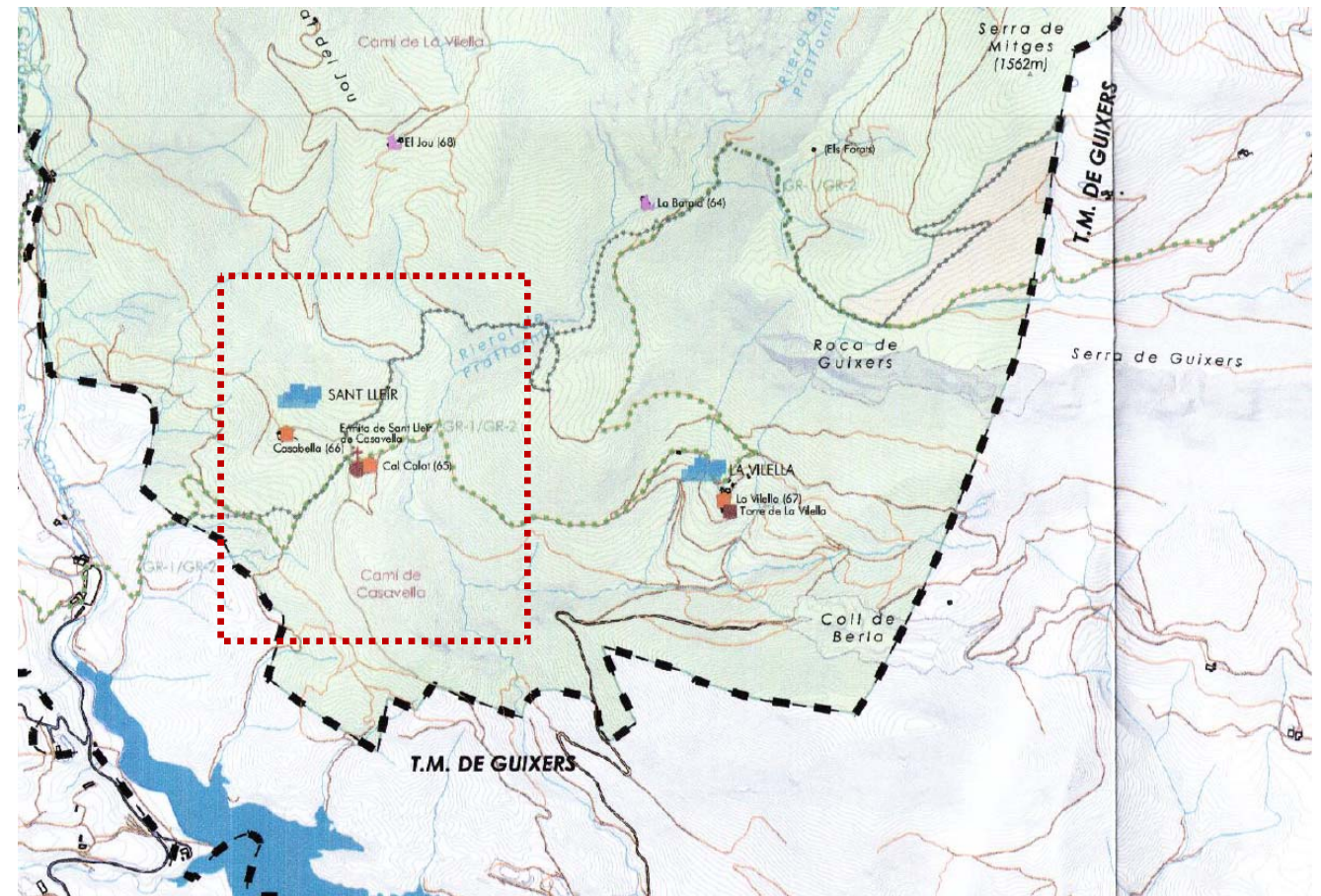
*c) Aquests terrenys es protegiran de qualsevol tipus d'agressió física (edificacions i instal·lacions) o química (vessament de residus líquids o sòlids, etc.) mentre no s'efectuï la seva depuració prèvia.*

*d) Les explotacions forestals autoritzades en cap cas hauran d'efectuar moviments de terres, construccions o plantacions que afavoreixin l'erosió dels entorns dels cursos d'aigua, per tal d'evitar el risc d'avingudes.*

*e) Es promouran les replantacions i actuacions de restauració i protecció de la vegetació de ribera autòctona i, en general, dels sistemes naturals associats als cursos d'aigua.*

*f) La vegetació existent haurà de respectar-se i es permetrà potenciar el seu valor paisatgístic. Es podran fer petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen de l'estudi i del plànol d'ubicació corresponent respectant, en tot cas, una secció hidràulica de la llera suficient pel desguàs de fortes avingudes, no procedint a replantar dintre de la zona de Sistema Hidrogràfic.*

*g) En relació a les actuacions que es poden autoritzar a l'empara dels punts 4 i 6 de l'Article 47 del DL 1/2010, s'entendrà que està solmès a un règim especial de protecció al que fa referència el punt 5 de l'esmentat article, i que seran incompatibles les actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció. S'entendrà que als efectes de les condicions d'edificació, solament tindrà consideració de sòl no urbanitzable de protecció especial aquell qualificat com sòl de protecció especial (claus 23 i 24).*



Font: POUM

La redacció d'aquest Pla Especial es fonamenta en els articles 10, 13, 16 253 i 279 del POUM.

Catàleg de masies i cases rurals

En la finca es troben dues edificacions recollides en el catàleg de masies.

Nom de la Masia: **CAL CALOT**

Codi identificatiu: **65**

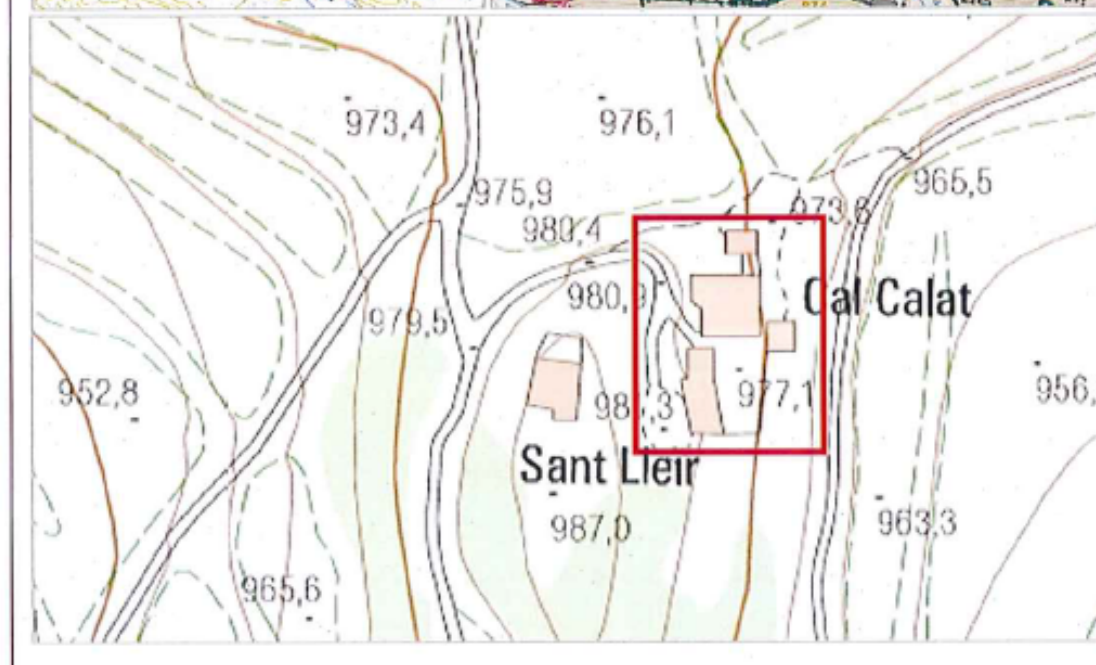
**LOCALITZACIÓ I IDENTIFICACIÓ**

Localització UTM (X;Y): 385196; 4666949

Dades cadastrals Poligon: 4 Parcel·la: 2

Paratge o Sector: Sant Lleir

Qualificació del sòl: Valor natural de connexió (clau 24)



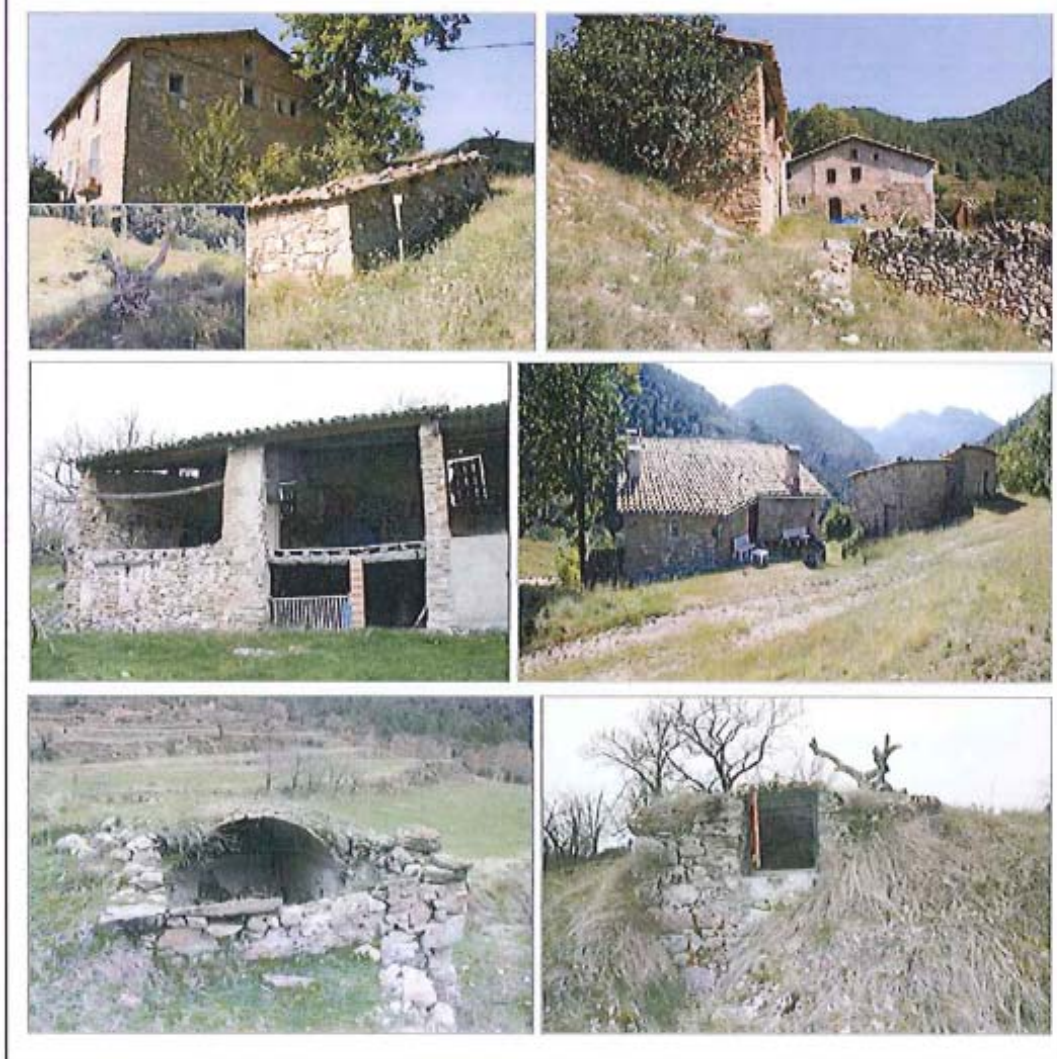
**ACCÉS I ENTORN DE LA MASIA**

Accés al mas des de la Carretera de Sant Llorenç de Morunys cap a Guixers. Cal agafar un trencant en direcció a l'Ermida de St. Lleir de Casavella (1,8 km). El mas, compost per edificació principal i diversos coberts es troba situat en un entorn natural agroforestal. Vorejant el mas i passa un GR i l'itinerari d'interès municipal anomenat "Les Ermites". L'ermita de Sant Lleir està a tocar.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme



### REPORTATGE FOTOGRÀFIC



### BREU DESCRIPCIÓ

**Època de construcció :** Documentada des del segle XVIII

**Estat de conservació :** L'edificació corresponent a l'antiga masia es troba en bon estat de conservació ja que els propietaris lloguen l'habitatge per temporades. Per altra banda, la resta d'edificacions es mantenen en peu en un estat regular de conservació. Tanmateix, la masia presenta dos dipòsits d'aigua i un clot utilitzat per a guardar-hi els trumfus.

**Nivell de protecció:** D'acord amb el Catàleg de Béns a Protegir de les Normes Urbanístiques del POUM de la Coma i la Pedra, l'immoble té grau de protecció tipus 3, 4 i 5.

**Accessibilitat :** Camí sense asfaltar

**Nº d'edificacions :** 4 edificacions. Una correspon a l'antiga masia i les altres a l'antiga pallissa i a coberts dels quals es desconeix l'ús.

**Característiques:** Es tracta d'una construcció de gran volumetria en la que s'observen planta baixa, dues plantes més i sotateulada. La coberta està construïda a dues aigües i presenta bon estat de conservació. Es troba habitada part de l'any. La masia presenta construccions annexes característiques de l'activitat agrícola d'autuvi. En aquest sentit, es poden observar dos pous en bon estat de conservació i també una construcció anomenada "clot dels trumfus" que servia per a guardar-hi la collita.

**Coberts :** Externs a l'edificació principal es situen l'antiga pallissa i dos annexes d'ús desconegut. Un d'aquests annexes es troba adjacent a l'edificació principal.

**Sostre total (m²):** 334

Masia:	149	Pallissa / Corral	90	Annexes	95
--------	-----	-------------------	----	---------	----

### JUSTIFICACIÓ DE LA INCLUSIÓ AL CATÀLEG

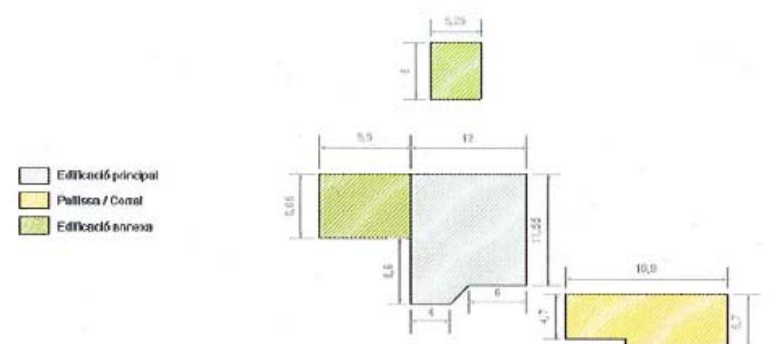
Localització i tipologia de l'edificació principal i de les seves edificacions annexes; Valors paisatgístics i naturals del seu entorn.

### DETERMINACIONS I NORMATIVES

- Tractament volumetria original i condicions d'intervenció sobre el volum original:** Manteniment de la volumetria existent. No s'admeten ampliacions.
- Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'art. 47.3 LUC:** Es permetrà destinar als usos previstos per l'article 47.3 de la LUC el volum de l'edificació principal.
- Ús proposat:** Habitatge, explotació agrícola, establiment de turisme rural o activitat d'educació en el lleure
- Condicions d'ordenació, edificació, serveis i accés:** Es podrà refer l'interior sempre que es respectin les determinacions del Catàleg de béns a protegir o del Pla Especial que es pugui redactar. Qualsevol intervenció haurà de complir la normativa vigent en matèria d'estalvi energètic, integració paisatgística i protecció del medi.

EPUSI Generalitat de Catalunya

### DESCRIPCIÓ ESQUEMÀTICA



**Nom de la Masia: CASABELLA**

**Codi identificatiu: 66**

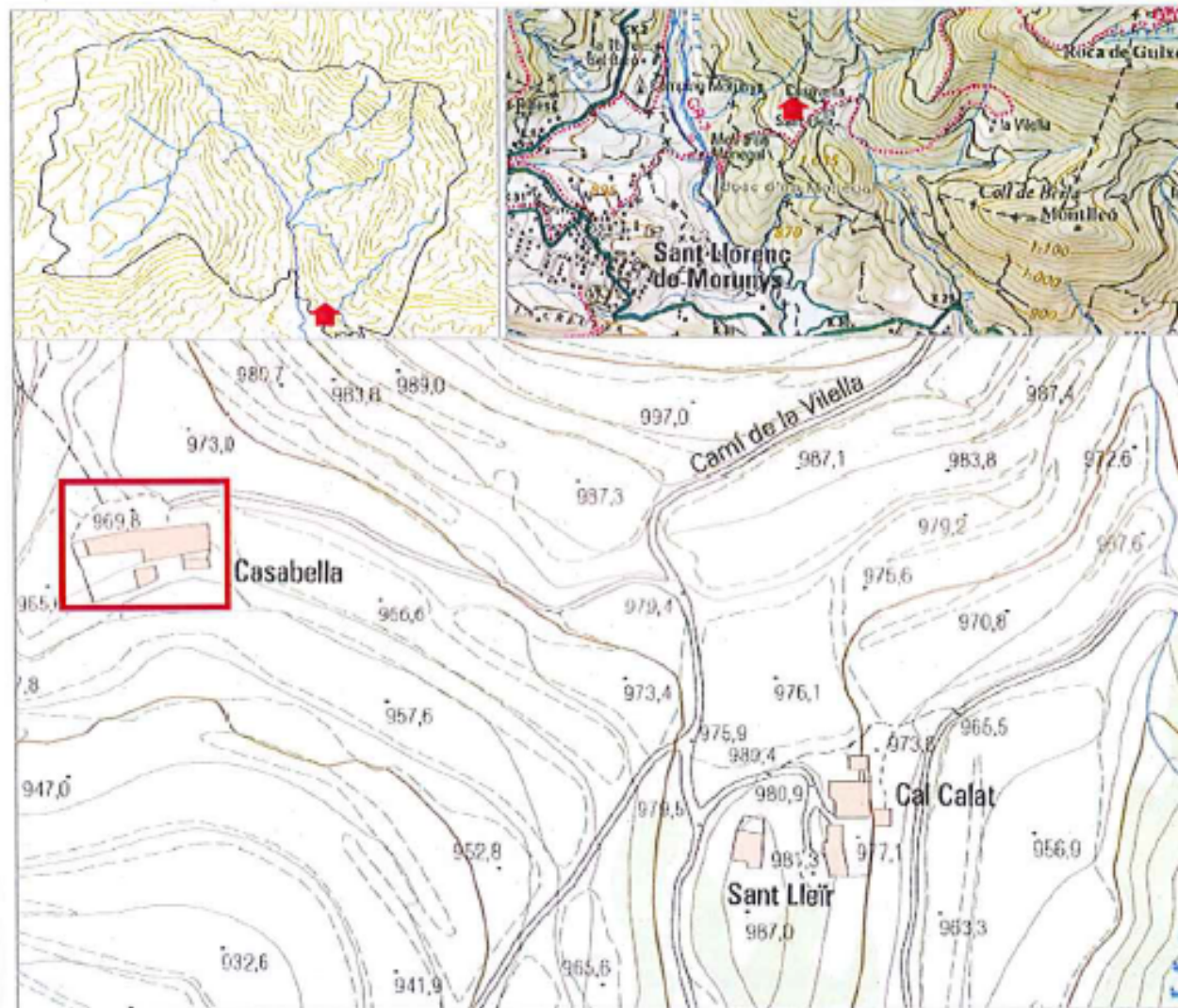
### LOCALITZACIÓ I IDENTIFICACIÓ

Localització UTM (X;Y): 384957; 4667039

Dades cadastrals Polígon: 4 Parcel·la:

Paratge o Sector: Sant Lleir

Qualificació del sòl: Valor natural de connexió (clau 24)



### ACCÉS I ENTORN DE LA MASIA

Accés al mas des de la Carretera de Sant Llorenç de Morunys cap a Guixers, pel Cami de la Vil·la. Cal agafar un trencant en direcció a l'Ermida de St. Lleir de Casavella (1,8 km). Entorn de prats. El fet de trobar-se en un ambient natural en la vessant d'una vall proporcionen a l'edificació unes vistes privilegiades de la Vall de Sant Llorenç de Morunys.

### REPORTATGE FOTOGRÀFIC



### BREU DESCRIPCIÓ

**Època de construcció :** 1553 (rehabilitació de l'any 1950)

**Estat de conservació :** La masia es troba en bon estat de conservació

**Nivell de protecció:** D'acord amb el Catàleg de Béns a Protegir de les Normes Urbanístiques del POUM de la Coma i la Pedra, l'immoble té grau de protecció tipus 3, 4 i 5. Es recomana que tingui la categoria de Bé Cultural d'Interès Local (BCIL).

**Accessibilitat :** Camí no asfaltat a partir de la carretera principal del municipi.

**Nº d'edificacions :** 2 blocs adjacents. Un corresponent a la masia principal i l'altra a l'antiga pallissa totalment reformada.

**Característiques:** Es tracta d'una edificació totalment remodelada i de gran volumetria composta per planta baixa + 2. La rehabilitació va modificar considerablement la volumetria inicial de la construcció. Tot i això, les parets s'han refet amb pedra i la teulada a dues aigües seguint la tipologia municipal.

**Coberts :** L'antiga pallissa ha estat modificada per complet, utilitzant materials no característics de les antigues pallisses com la totxana. Actualment es compon de planta baixa habilitada per a l'aparcament i una planta de gran alçada.

**Sostre total (m²):** 360

Masia:	136	Pallissa / Corral	224	Annexes	-
--------	-----	-------------------	-----	---------	---

### JUSTIFICACIÓ DE LA INCLUSIÓ AL CATÀLEG

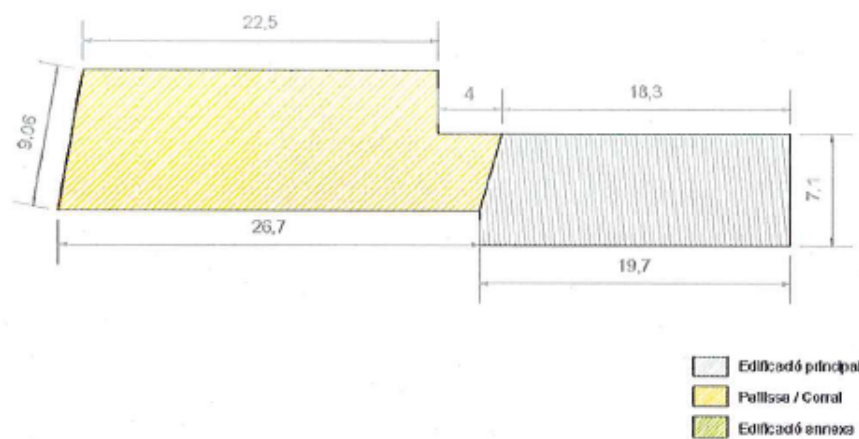
Localització i tipologia de l'edifici principal. Valors naturals i paisatgístics.

### DETERMINACIONS I NORMATIVES

Es prescriu la necessitat de redactar un Pla Especial Urbanístic per tramitar un ús hotel·ler.

- a) **Tractament volumetria original i condicions d'intervenció sobre el volum original:** Manteniment de la volumetria existent. No s'admeten ampliacions.
- b) **Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'art. 47.3 LUC:** Es permetrà destinar als usos previstos per l'article 47.3 de la LUC el volum de l'edificació principal.
- c) **Ús proposat:** Habitatge i hotel·ler, amb redacció de Pla Especial.
- d) **Condicions d'ordenació, edificació, servels i accés:** Es podrà refer l'interior sempre que es respectin les determinacions del Catàleg de béns a protegir i del Pla Especial. Qualsevol intervenció haurà de complir la normativa vigent en matèria d'estalvi energètic, integració paisatgística i protecció del medi

### DESCRIPCIÓ ESQUEMÀTICA



## Legislació sectorial

### Instal·lació ramadera

D'acord amb la Llei 20/2009, de prevenció i control de les activitats, modificada per la Llei 9/2011, de promoció de l'activitat econòmica, l'activitat es classifica en l'Annex: III. Apartat: 11. Subapartat: 1.f. Descripció de l'activitat: instal·lacions ramaderes per a la cria intensiva que disposin de places d'oví i cabrum, amb una capacitat de fins a 2.000 i superior a 10 caps de bestiar.

Pel que fa la gestió de les dejeccions ramaderes, cal donar compliment al Decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.

### Ordenació forestal

La legislació forestal vigent és l'ORDRE AAM/246/2013, de 14 d'octubre, per la qual es regulen els instruments d'ordenació forestal, la LLEI 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya i la Ley 43/2003, de 21 de novembre, de Montes.

La finca disposa d'un Pla Tècnic de Gestió i Millora Forestal: (DOGC 29 de juliol de 2011, RESOLUCIÓ AAM/1873/2011, de 20 de juliol).

- Núm. de PTGMF: 864. Denominació de la finca: Casabella i Calot.
- Superfície forestal ordenada (ha): 155,55.
- Municipi: La Coma i la Pedra. Comarca: Solsonès.
- Propietari/s: Lluís Pellicer Serra.
- Vigència: 31/12/2021

En data 5 de maig de 2014 el Centre de la Propietat Forestal va aprovar les rompudes P01, P02 i P03, de 1,25 ha de la modificació de l'instrument de ordenació forestal IOF: 864.

### Turisme rural

D'acord amb la normativa vigent, l'edificació destinada a turisme rural haurà de complir els requeriments funcionals d'un allotjament rural establerts en el DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

#### Article 61

*Requisits tècnics de les cases de poble independents i les masoveries*

*Les cases de poble independents i les masoveries han de complir com a mínim, a més dels requisits tècnics de les lletres a), b), d) i e) de l'article anterior, els següents:*

*a) La superfície útil mínima de la sala d'estar menjador ha de ser de 18 m2 fins a sis places i s'ha d'incrementar 1 m2 més per cada plaça, i ha de comptar amb seients confortables d'acord amb la capacitat de l'allotjament.*

*b) La cuina ha de disposar d'aigua freda i calenta i, com a mínim, de dos focs, microones o forn, aigüera, elements auxiliars, paraments i utensilis necessaris per a la preparació d'aliments, llenceria, frigorífic d'una capacitat mínima de 145 litres i campana amb extracció mecànica de fums i ventilació suficient.*

*c) Rentadora i estris de neteja a disposició de les persones usuàries.*

*d) Serveis higiènics. Han de disposar, com a mínim:*

*I. D'una cambra de bany (amb banyera o dutxa, rentamans i inodor) per cada quatre places o fracció.*

*II. Un endoll al costat de cada rentamans: un petit armari o prestatge per a poder desfer els estris de neteja personal.*

*III. Terres totalment pavimentats, així com les parets enrajolades fins a una alçada mínima de 2,10 metres, o bé revestides de materials que en garanteixin la impermeabilitat.*

*Tots els elements sanitaris han de disposar d'aigua freda i calenta.*

*La superfície útil mínima dels banys ha de ser de 2,50 m2.*

#### Article 62

*Capacitat dels establiments de turisme rural*

*1. Les masies i les cases de poble compartides han de tenir una capacitat mínima d'una habitació dormitori i dues places, i una capacitat màxima de quinze places, distribuïdes en habitacions dormitori d'una, dues, tres o quatre places.*

*2. Les cases de poble independents i les masoveries han de tenir una capacitat mínima de quatre places i una capacitat màxima de quinze places. Han de disposar almenys de dues habitacions dormitori de dues o més places cadascuna. La resta de places es poden distribuir en habitacions dormitori que en cap cas poden ser de més de tres places.*

*Sens perjudici del que estableix aquest apartat, les cases de poble independents i les masoveries poden tenir una capacitat mínima d'una habitació dormitori i dues places sempre que la casa de poble independent o la masoveria es trobi dins d'un conjunt d'establiments de turisme rural del mateix titular situats en la mateixa finca amb un mínim de dos allotjaments i quatre places en total.*

#### Article 63

*Limitacions*

*1. La inscripció d'un establiment de turisme rural és incompatible amb l'explotació, a la mateixa finca, de qualsevol altre tipus d'allotjament i d'establiments de restauració, excepte aquells restaurants que s'habilitin en establiments de turisme rural de les*

*modalitats "casa de poble", ubicats dins de nuclis de població de menys de 30 habitants. Aquests restaurants no poden tenir, en cap cas, més de 30 places.*

*2. Els establiments de turisme rural no poden organitzar activitats socials o qualsevol tipus de celebració o acte, ni llogar el seu espai per això, quan impliqui la presència a l'establiment i/o explotació d'un nombre de persones superior al nombre de places habilitades.*

*3. En el cas que una mateixa edificació es destini a més d'un establiment de turisme rural, sigui aquest de la mateixa titularitat o de diferent, no es pot superar el nombre màxim de 15 places.*

## Justificació i conveniència

L'àmbit territorial d'aquest pla especial urbanístic se situa en la finca Casabella-Calot, una zona rural d'especial valor paisatgístic situada al sud del terme municipal de La Pedra i la Coma.

El nom de la finca correspon a l'existència de dos masos, Casabella i Cal Calot.

El mas de Casabella s'emplaça en un espai obert de la vessant sud del serrat del Jou, paratge que destaca per estar constituït per una plataforma ocupada per prats envoltada de bosc. Tota aquesta àrea s'encercla de vistes muntanyoses i panoràmiques sobre la vall de Lord. La casa de Casabella és l'element principal de la finca i constitueix per la seva visibilitat un punt de referència del paisatge. Actualment aquesta casa es troba en bon estat de conservació i habitada per la propietat que realitza la gestió forestal de la finca.

D'altra banda se situa Cal Calot, un conjunt d'edificacions adaptades al pendent del terreny situades a l'entorn de l'ermita de Sant Lleir, en la vessant nord del turó de Sant Lleir (Serrat del Jau). Aquesta casa es troba en un estat regular de conservació i resta desocupada.

*Sant Lleir de Casabella (escrit també Casavella) o, simplement, Sant Lleir, és una ermita romànica dels segles XI-XIII de La Pedra (municipi de la Coma i la Pedra), a la Vall de Lord (Solsonès). Està situada a 987 m. d'altitud a la falda del vessant nord del turó de Sant Lleir, entre el torrent de la Barata (a l'est) i el Cardener (a l'oest). Sota mateix de l'ermita (a uns escassos 30 m. cap a la banda de llevant s'hi aixeca la masia de Cal Calat i 230 m. cap al nord-oest, a l'altre costat d'unes feixes que davallen cap al Cardener i actualment dedicades a prats, la masia de Casabella.*

*És un monument protegit dins l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic Català. L'ermita consta de l'església pròpiament dita, un porxo i un cementiri. El cementiri és al nord del recinte i és clos per un mur de pedra sense cap porta ni cap altra mena d'obertura d'accés. El terra és cobert d'herba, hi creixen dos roures jovencells i no s'hi aprecia cap sepultura. Font: Viquipèdia*

La proposta respon a la necessitat d'evitar el despoblament i l'abandonament de la finca rústica, és per aquest motiu que la propietat es proposa recuperar l'activitat agropecuària i implantar un allotjament de turisme rural.

L'activitat agropecuària és iniciativa d'en Lluís Pellicer Canudas (net del propietari de la finca) que es planteja adquirir la responsabilitat de la gestió d'una explotació agrària de forma exclusiva, és a dir, incorporar-se com a jove ramader i acollir-se als ajuts corresponents.

El pla de treball per a iniciar l'activitat ramadera es basa amb un ramat de vaques que pasturaran la finca de manera totalment extensiva i un ramat d'ovelles i de xais d'engreix en règim intensiu establulats en corral.

D'altra banda, per tal de diversificar l'activitat, es vol portar a terme la rehabilitació de la casa de Cal Calot per a turisme rural.

La redacció del present pla especial es justifica per a ordenar la implantació de l'explotació ramadera i la gestió forestal que representa, així com l'activitat de turisme rural a Cal Calot, garantint la seva viabilitat tecnicoeconòmica i la preservació dels valors de la zona.

La finca ha sofert canvis de paisatge al llarg del temps. A la comarca al segle passat bona part del territori havia estat conreat, afeixat, amb espècies adaptades al tipus de sòl i a les disponibilitats hídriques. El despoblament rural ha portat l'abandonament dels conreus per no ser rendibles provocant una colonització natural d'espècies forestals, pins i matolls principalment.

El pla especial busca fixar com criteri principal la importància del paisatge com a estructura social i ambiental, permanentment canviant per factors diversos i accions naturals i antropològiques, donant resposta a les necessitats actuals de la finca.

Cal destacar el fet constatat de que l'activitat ramadera i el sòl pasturable contribueix a la preservació dels valors naturals dels espais lliures en sòl no urbanitzable. Pel que el fet contrari, la no existència d'aquesta activitat, contribueix a la seva pèrdua i degradació.

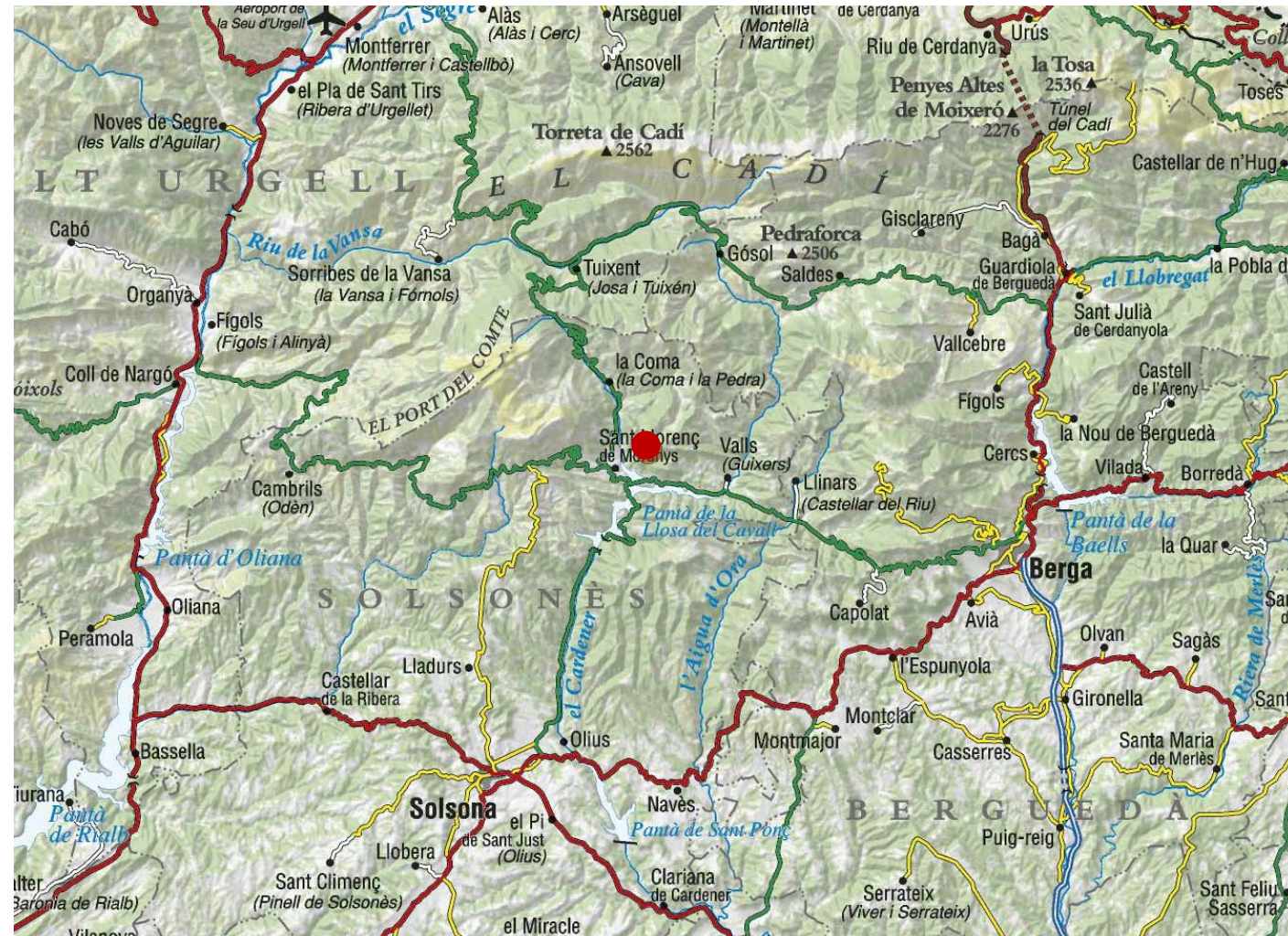
## MEMÒRIA DESCRIPTIVA: INFORMACIÓ

### Àmbit

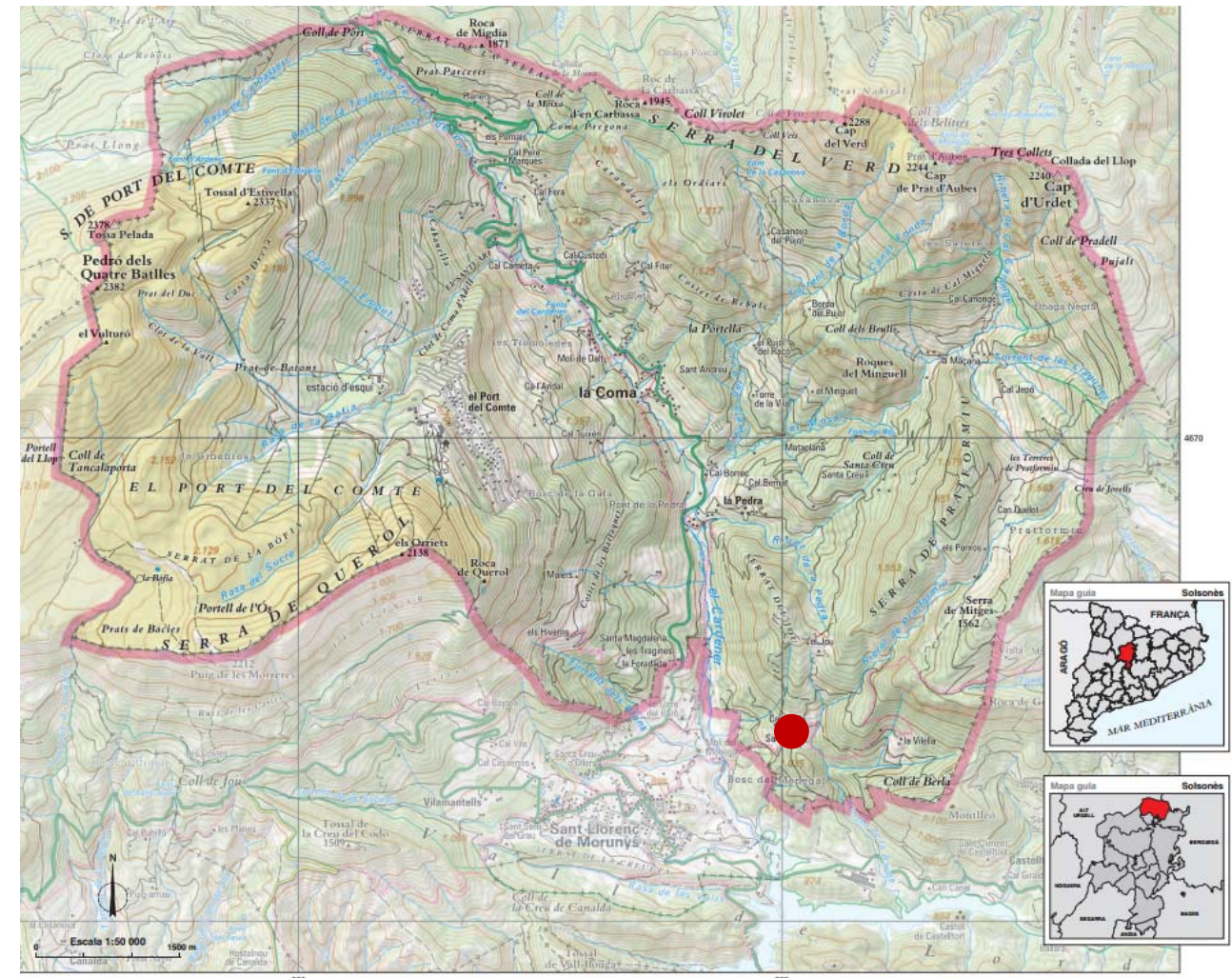
#### Emplaçament i situació

L'àmbit abasta 155,96 ha de superfície, corresponent a la finca Casabella – Cal Calot, situat en l'extrem sud del terme municipal de La Coma i la Pedra, en el límit amb el terme municipal de Guixers.

UTM31N - ETRS89	384872.71	4666840.38
Geogràfiques	lat 42° 8' 43" N	long 1° 36' 24" E
Alçada:	965.01 m	



Emmarcament territorial



Emmarcament municipal (Nomenclàtor oficial de toponímia major de Catalunya)

**Estructura de propietat**

És propietat de Lluís Pellicer Serra. En aquesta finca existeixen dues cases, Casabella i Cal Calot i l'ermita de Sant Lleir.

La finca envolta completament la forest pública Sant Lleir, Muntanya Pedra i Bosc Públic de la Coma (Número del CUP: no catalogada, Propietari: Ajuntament de la Coma i la Pedra. Data aprovació: 6 de maig de 2003).

Actualment Casabella és ocupada per part de la família de la propietat (Lluís Pellicer Canudas) on hi té fixada la seva residència i on es vol iniciar una activitat agropecuària (granja d'ovelles).

A Cal Calot està previst un projecte de rehabilitació per a implantar l'activitat de turisme rural en modalitat masoveria.

**Dades registrals**

Casabella Tom 357, Llibre 10 de La Coma i la Pedra, Foli 208, Número 81, Inscripció 1

Cal Calot Tom 270, Llibre 8 de La Coma i la Pedra, Foli 225, Número 100, Inscripció 7

**Dades cadastrals**

Es tracta d'una finca formada per quatre parcel·les en sòl no urbanitzable amb les característiques següents:

Ref cadastral	Sòl	Parcel·la	Sup. Construïda	Tipus
25203A004000250000HQ		107.288,00	25	- Agrario
25203A004000260000HP		303.106,00	26	- Agrario (pinar maderable)
25203A004000270000HL		270.516,00	27	- Agrario
25203A004000860000HB		844.140,00	86	- Agrario
000530100CG86E0001QZ		120,00	420,00	Residencial
000600100CG86F0001JU		90,00	90,00	Religioso
000600200CG86F0001EU		120,00	300,00	Residencial
<b>Total</b>		<b>1.525.380,00</b>	<b>810,00</b>	

25203A004000250000HQ

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
25203A004000250000HQ

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: Polígono 4 Parcela 25  
FORATS. LA COMA I LA PEDRA [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN: Polígono 4 Parcela 25  
FORATS. LA COMA I LA PEDRA [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --  
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 107.288  
TIPO DE FINCA: --

**SUBPARCELAS**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (ha)
0	E-	Pastos	02	2.1458
0	MB	Monte bajo	00	2.1458
0	MM	Pinar maderable	02	6.4375

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
Municipio de LA COMA I LA PEDRA Provincia de LLEIDA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/8000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

25203A004000260000HP

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
25203A004000260000HP

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: Polígono 4 Parcela 26  
CASA BELLA. LA COMA I LA PEDRA [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Pinar maderable 02]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN: Polígono 4 Parcela 26  
CASA BELLA. LA COMA I LA PEDRA [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0  
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 303.106  
TIPO DE FINCA: --

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
Municipio de LA COMA I LA PEDRA Provincia de LLEIDA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/15000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

25203A004000270000HL

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
25203A004000270000HL

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: Polígono 4 Parcela 27  
CASA BELLA. LA COMA I LA PEDRA [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN: Polígono 4 Parcela 27  
CASA BELLA. LA COMA I LA PEDRA [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0  
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 270.516  
TIPO DE FINCA: --

**SUBPARCELAS**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (ha)
a	I-	Improductivo	00	0,0066
b	I-	Improductivo	00	0,0108
c	I-	Improductivo	00	0,0147
d	I-	Improductivo	00	0,0037
e	I-	Improductivo	00	0,0040
f	MT	Matorral	00	0,6380
g	PD	Prados o praderas	02	4,6032
h	MB	Monte bajo	00	21,7706

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
Municipio de LA COMA I LA PEDRA Provincia de LLEIDA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/15000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

25203A004000860000HB

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
Municipio de LA COMA I LA PEDRA Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**25203A004000860000HB**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/20000

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
Polígono 4 Parcela 86  
CASA BELLA. LA COMA I LA PEDRA [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
Polígono 4 Parcela 86  
CASA BELLA. LA COMA I LA PEDRA [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 844.140 TIPO DE FINCA: --

**SUBPARCELAS**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (Ha)
a	I-	Improductivo	00	0,3780
b	PD	Prados o praderas	02	7,7715
c	MM	Pinar maderable	02	76,2644

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

000600100CG86F0001JU

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de LA COMA I LA PEDRA Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**000600100CG86F0001JU**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/20000

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
DS ERMITA DE SANT LLEHI Es:1 Pt:00 Pt:01  
25284 LA COMA I LA PEDRA [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Religioso AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 90

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
DS ERMITA DE SANT LLEHI  
LA COMA I LA PEDRA [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 90 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 90 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
RELIGIOSO	1	00	01	90
ELEMENTOS COMUNES				

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

000530100CG86E0001QZ

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de LA COMA I LA PEDRA Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**000530100CG86E0001QZ**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
DS CAL BELLA  
25284 LA COMA I LA PEDRA [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1950

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 420

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
DS CAL BELLA  
LA COMA I LA PEDRA [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 420 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 120 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	01	120
VIVIENDA	1	01	01	120
ALMACEN	1	02	01	120
ALMACEN	1	03	01	60
ELEMENTOS COMUNES				

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

000600200CG86F0001EU

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de LA COMA I LA PEDRA Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**000600200CG86F0001EU**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/20000

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
DS CAL CALOT  
25284 LA COMA I LA PEDRA [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1950

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 300

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
DS CAL CALOT  
LA COMA I LA PEDRA [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 300 SUPERFICIE SUELO (m²): 120 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	01	120
VIVIENDA	1	01	01	120
ALMACEN	1	02	01	60
ELEMENTOS COMUNES				

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

## Anàlisi territorial

L'anàlisi i valoració que s'exposa a continuació pretén mostrar els valors de l'àrea de sòl de protecció especial de referència.

### a) Vegetació i habitats de l'entorn

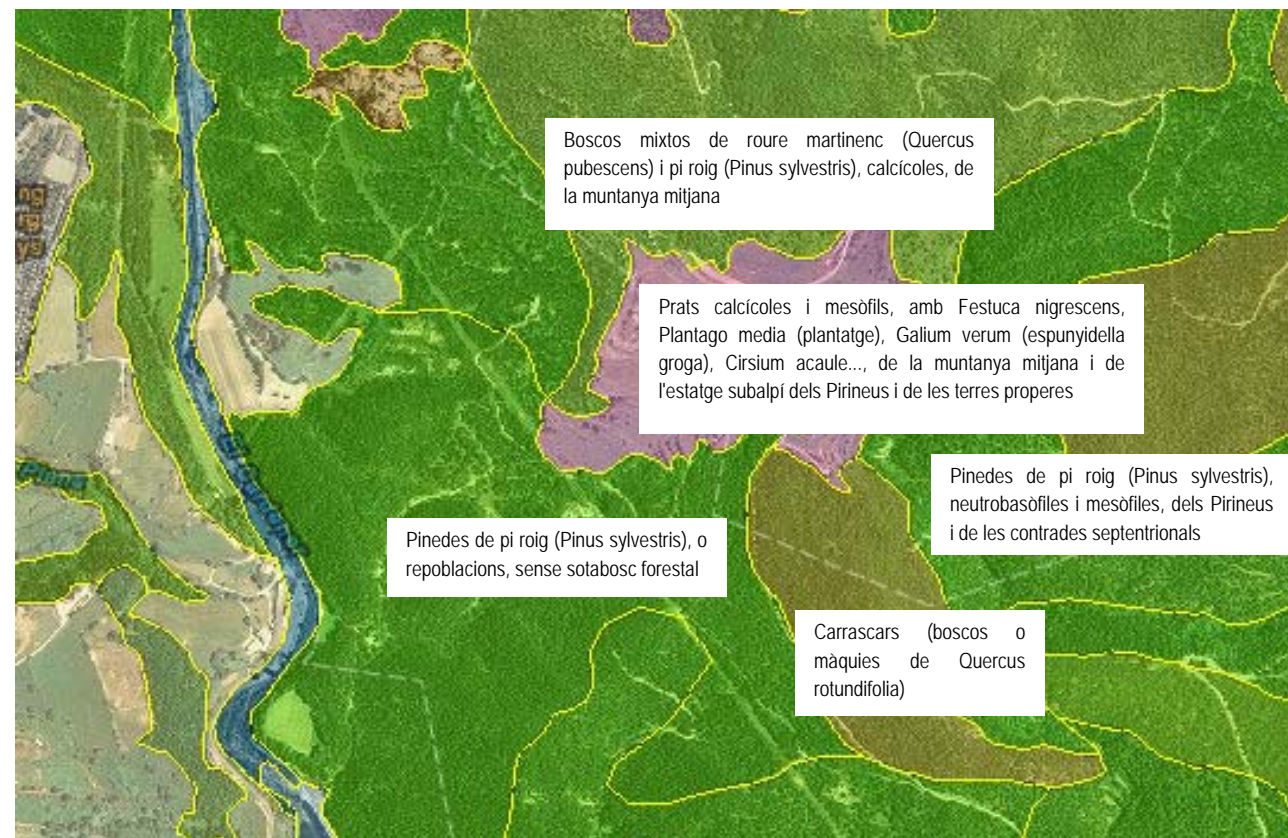
La superfície total de la finca és de 155,96 hectàrees.

Superfície	Real (ha)	Cadastral (ha)
Poblada amb espècies arbòries	140,03	102,12
Poblada amb espècies no arbòries	15,52	38,21
Total forestal de la finca	155,55	140,33
No forestal (conreus, edificis...)	0,41	14,55
Total de la finca	155,96	154,88

Font: Pla tècnic de gestió i millora forestal

Les espècies arbòries predominants són pi roig, pinassa, roure i alzina, així com boix, ginebró, esbarzer, argelaga, arç blanc i gramínies com a espècies arbustives.

D'acord amb la consulta realitzada sobre la cartografia dels hàbitats de Catalunya, es desprèn que en la finca es troben els hàbitats següents:



En l'àmbit es troben els hàbitats d'interès comunitari (HIC), No prioritari: Prats —i facies emmatades— medioeuropeus, seminaturals, sobre substrat calcari (*Festuco-Brometea*) (6210) i Alzinars i carrascars (9340).

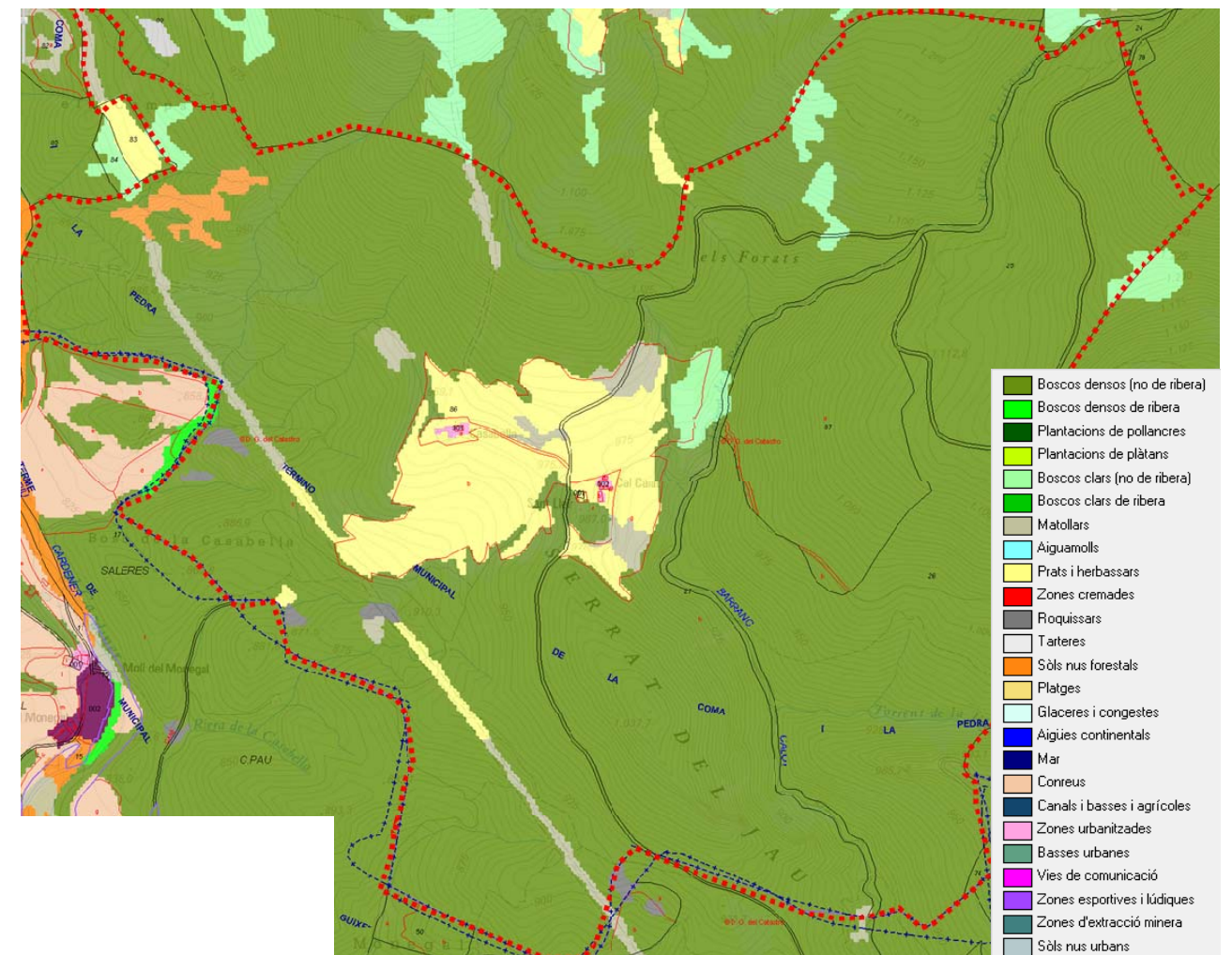
### b) Fauna de l'entorn

Entre la fauna existent destaquen entre els mamífers, senglar, conill, guineu, geneta, rata comú i ratolí de bosc; entre les aus, tórtora, corbella, corb, mussol, òliba i gaig; entre els amfibis: gripau, salamandra, granota verda i entre els rèptils, escurçó, serp verda i sargantana.

L'àmbit està inclòs en el Pla recuperació *Gypaetus Barbutus* (trenclòs) i la zona de protecció avifauna amb la finalitat de reduir els riscos d'electrocució.

### c) Valor edafològic productiu

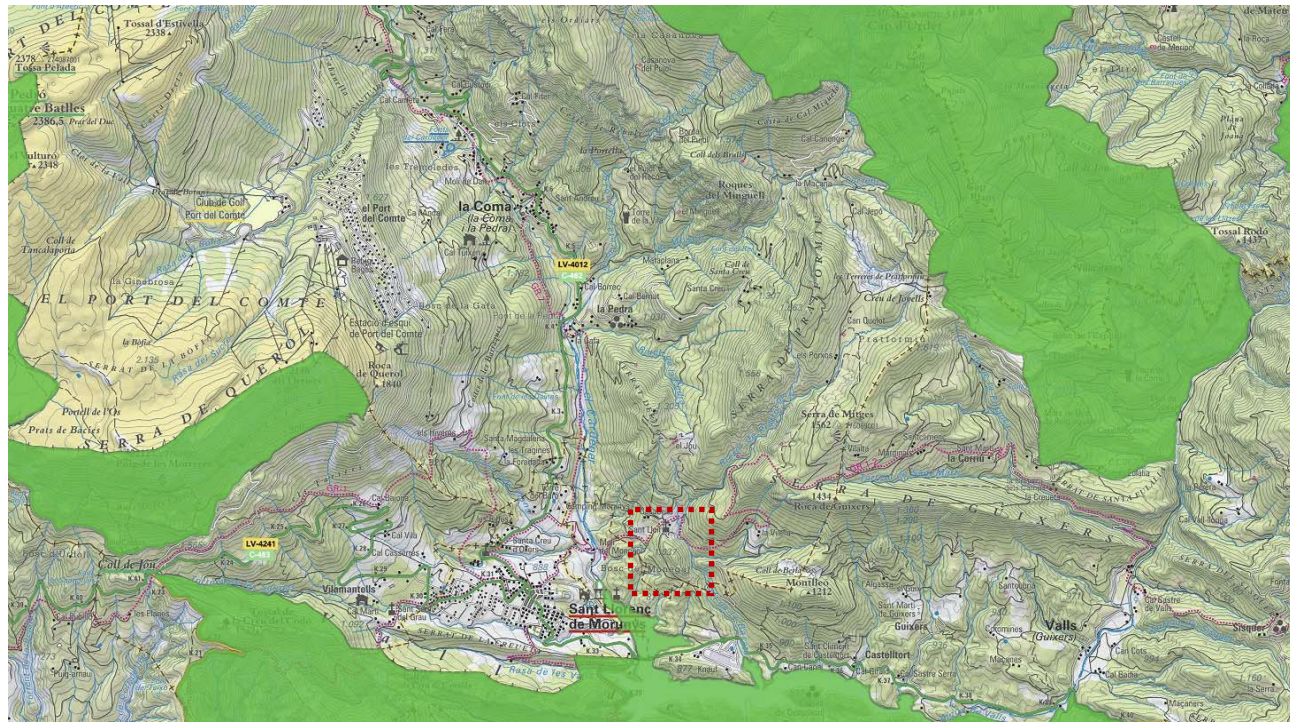
A l'àmbit s'hi poden identificar diversos tipus de sòls, com a resultat del gradient altitudinal, de la configuració topogràfica i de la xarxa hidrogràfica: prats, herbassars i matollars envoltats per masses boscoses.



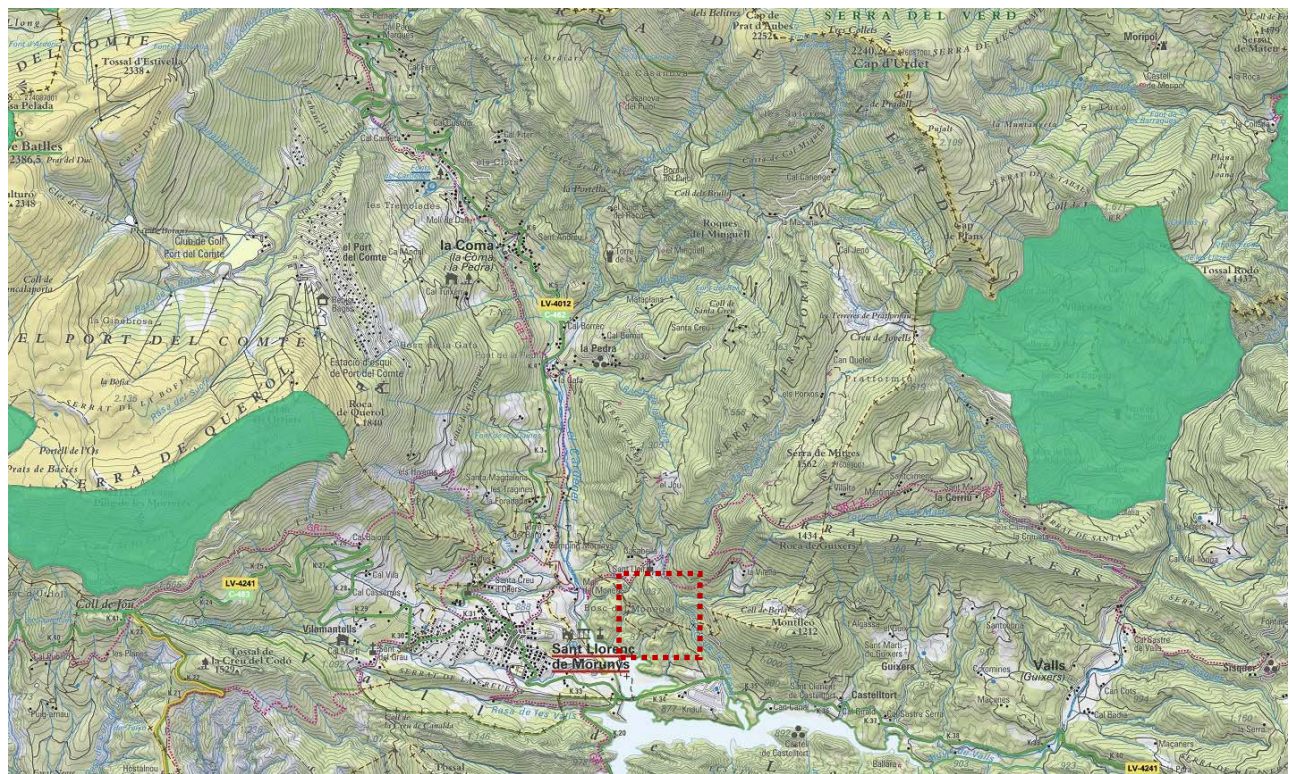
Cobertes del sòl (CREAF)

### d) Funcions de connector biològic

L'àmbit no està dins un espai inclòs en el Pla d'espais d'interès natural (PEIN), ni espai inclòs a la Xarxa Natura 2000, en zona d'espai de protecció de les aus (ZEPA) i lloc d'interès comunitari (LIC).

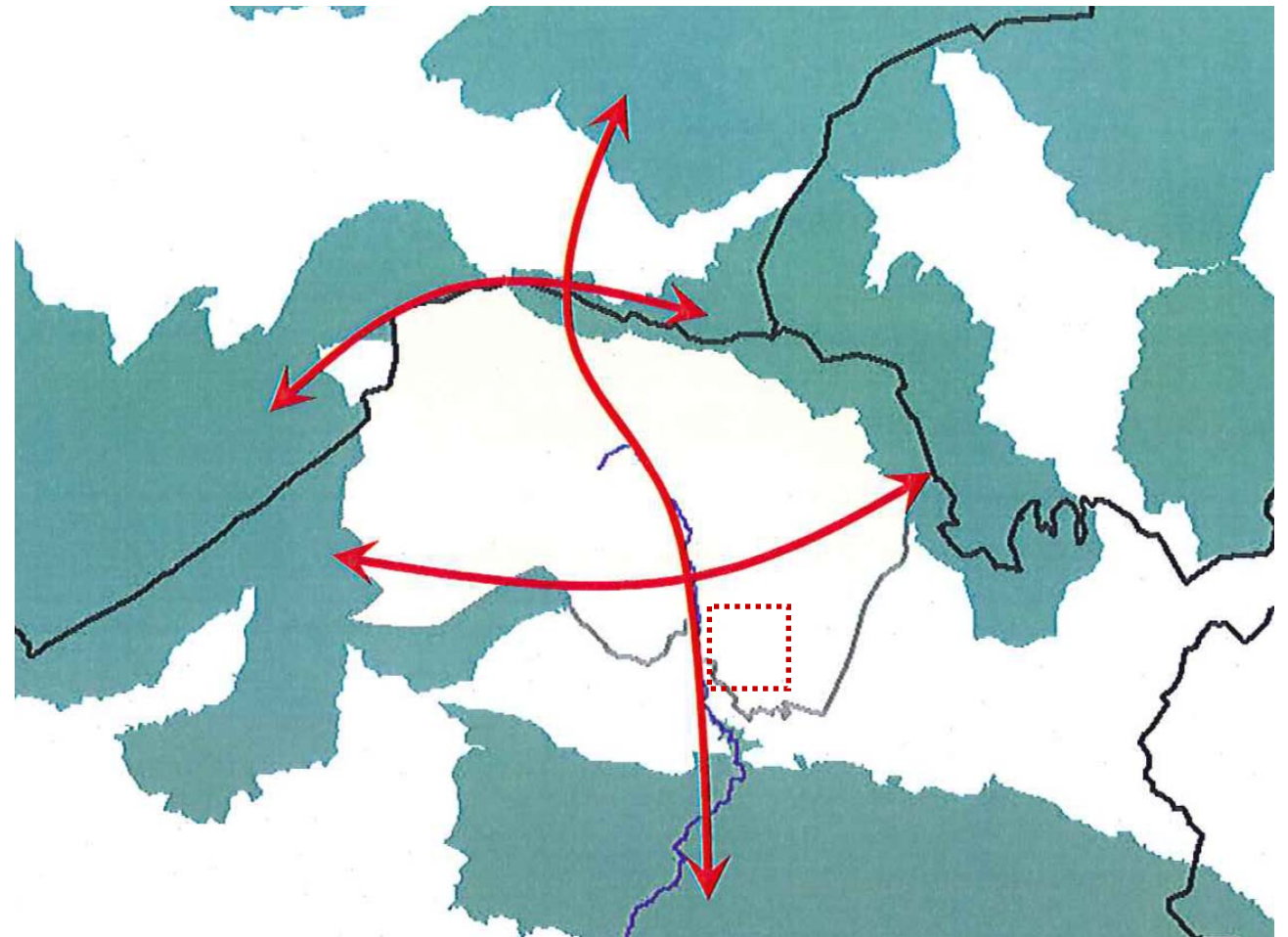


Pla d'espais d'interès natural (PEIN)



Xarxa Natura 2000

Els principals factors de conservació de biodiversitat al municipi de La Coma i la Pedra són els espais EIN i xarxa natura 2000 que envolten el terme municipal. Aquests espais estan connectats per connectors terrestres fonamentats en gran part per l'existència dels cursos fluvials que discorren en sentit nord-sud. Bona part del terme municipal, donada la seva baixa antropització funciona com a espai connector.



Font: Memòria POUM

e) Relleu i tipus de sòl

És una finca situada entre la cota màxima de 1.300 m i mínima de 825 m, amb un relleu amb pendents, en general pronunciats amb valors entre 40 i 80%, amb presència de torrents que marquen el perfil escarpat i rocós.

L'àmbit forma part de la conca d'avantpaís respecte la serralada dels Pirineus que va reomplir l'Eocè amb materials procedents del marge nord (Pirineus) i en menor grau del marge sud (Catalànits). Els litosòls, les rendzines alpines sobre substrat calcari, els sòls rics en humus o els feozems calcaris són alguns dels sòls presents al terme municipal.

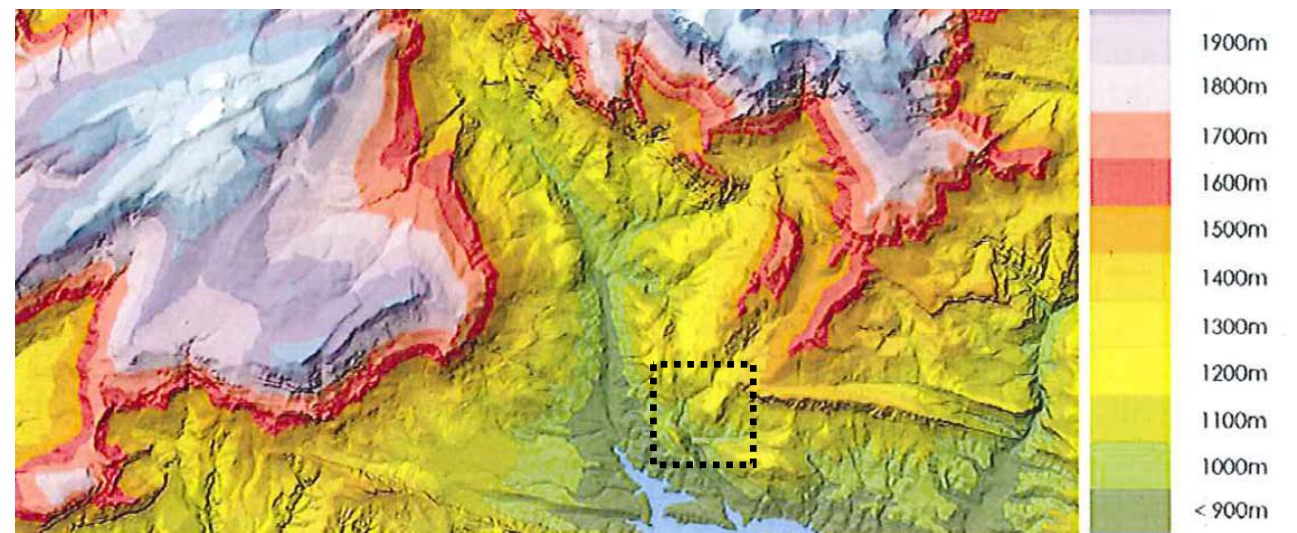
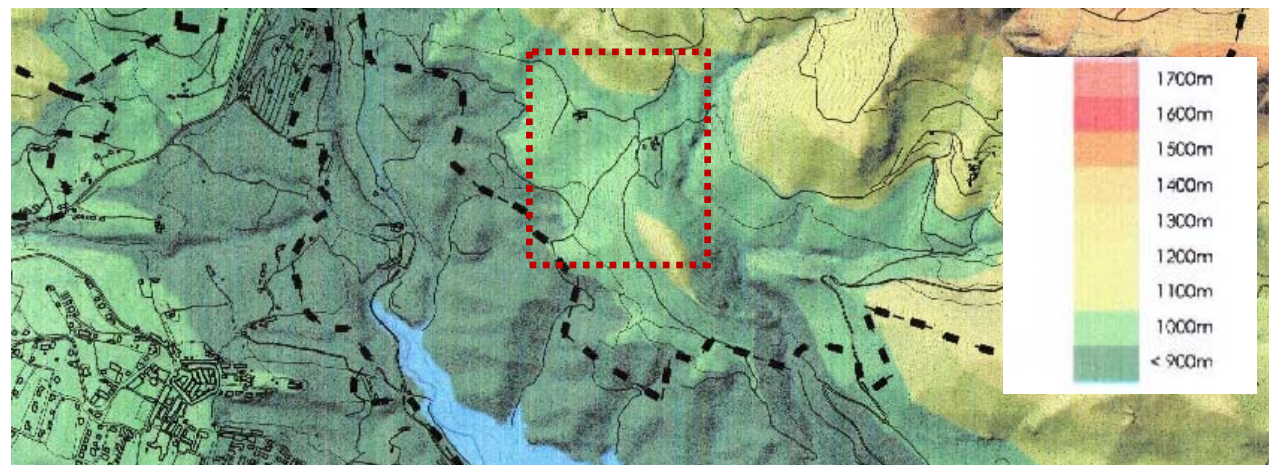
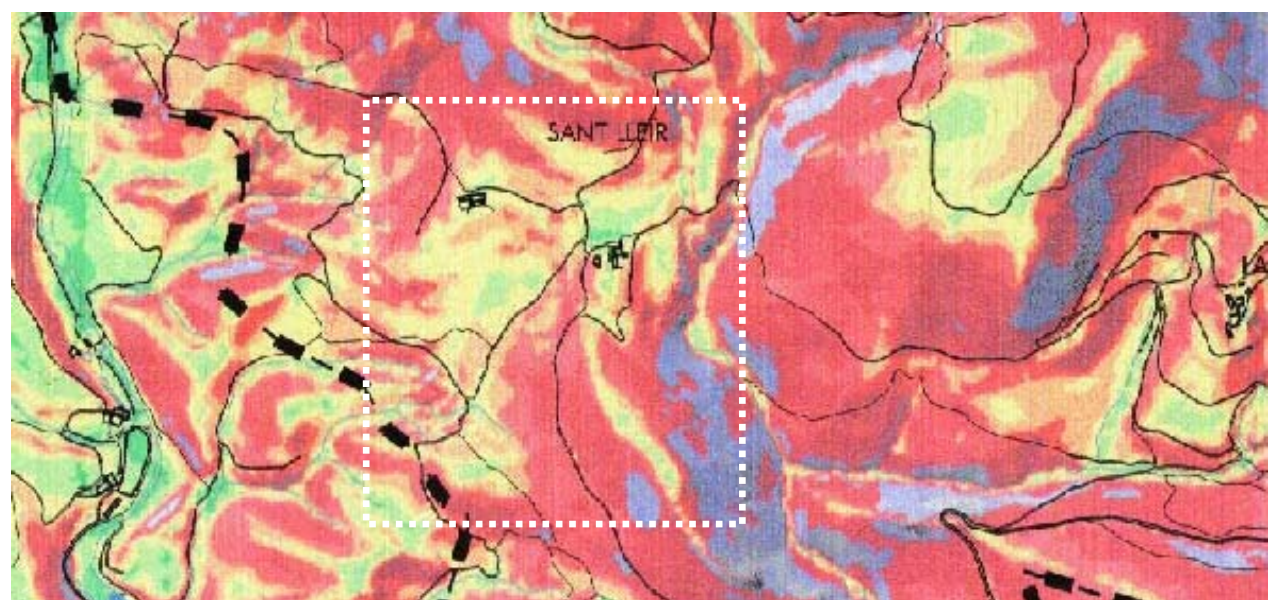


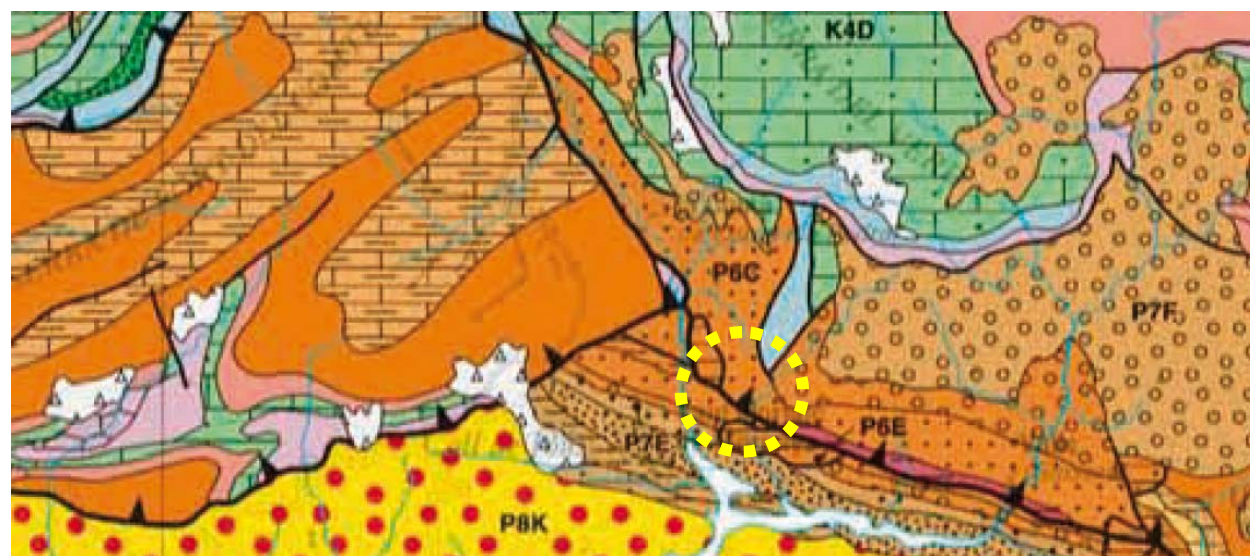
Figura. Altimetria del municipi i entorn immediat



Font: POUM I.02.03. Topografia del municipi. Altimetria del municipi i entorns.



Font: POUM I.07.01. Àrees de risc i impactes ambientals rellevants. Pendents sup. 20%. Clinometria del municipi



Mapa geològic de Catalunya

### f) Funcions hidrològiques

La finca es travessada principalment pel rierol de Pratformiu i el torrent de la Vilella.

Hidrològicament la zona objecte d'estudi s'ubica dins la conca hidrogràfica: EL LLOBREGAT CODI CONCA: 200 NOM CONCA: EL LLOBREGAT

El municipi de la Coma i la Pedra no es troba en àmbit d'aqüífers protegits ni d'aqüífers afectats per contaminació de nitrats,



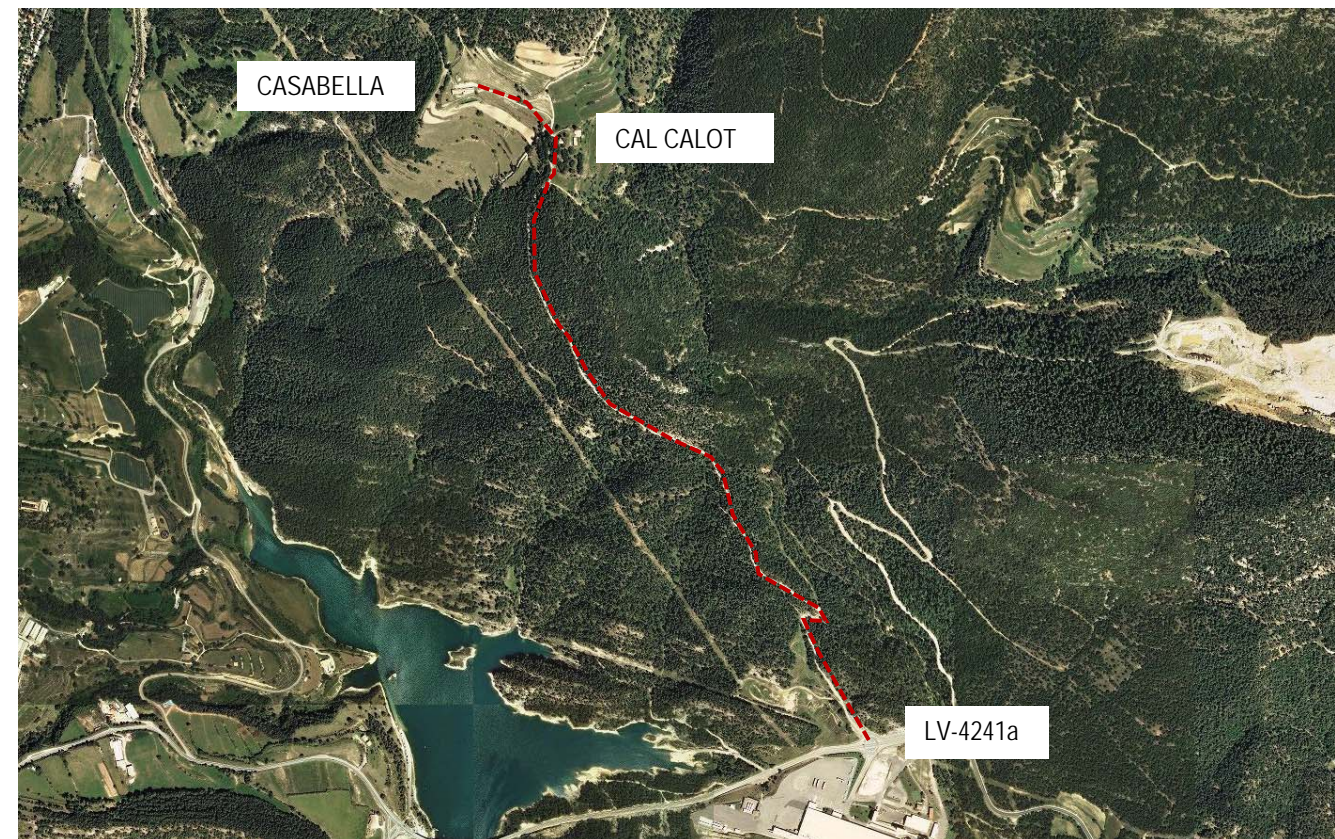
Font: Agència Catalana de l'Aigua, informació disponible sobre espais fluvials

### g) Connectivitat territorial

La finca es travessada pel camí ramader Carrerada de Pratformiu al Cap de Balç (camí de la Vilella).



En la finca existeixen 9.589 m de pistes en total (262 m de pistes primàries, 1612 m de pistes secundàries i 7.715 m de pistes de desembosc. La finca és creuada per corriols, rutes de BTT i rutes a cavall.



A la vall de la Coma i la Pedra el llegat històric i patrimonial és present. El patrimoni cultural de la vall es veu representada i exemplificada per nombroses ermites, entre elles destaca l'ermita de Sant Lleir de Casabella. El patrimoni històric i cultural es pot recórrer a través de la ruta de les ermites, ruta que travessa l'àmbit del pla especial. Font: Geosilva Projectes, S.L.

#### h) Accessibilitat i necessitat de serveis

L'accés a la finca es fa des de la carretera de Berga a Solsona LV-4241a (entre els quilòmetres 29 i 30), on cal agafar un trencant en direcció a l'ermita de Sant Lleir de Casabella, a una distància aproximada de 2 km per una pista sense pavimentar però amb bon ús; apte per a qualsevol vehicle.



Fotografia de l'accés des de la carretera LV-4241a



Fotografia de l'accés a la casa de Casabella

i) Patrimoni cultural i històric

D'acord amb l'Inventari de patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya i l'Inventari del patrimoni arquitectònic de Catalunya, la proposta no afecta cap jaciment arqueològic o paleontològic conegut.

En la finca es troben 3 elements arquitectònics que formen part del patrimoni arquitectònic de Catalunya:

1. Nom: ESGLÉSIA DE SANT LLEIR DE CASABELLA  
Altres noms: Sant Lleir de Casavella  
Adreça: Ctra. de Berga a St. Llorenç de Morunys Km 9  
Èpoques: Segles: XI – XII



*Fotografia de l'accés a la casa de Cal Calot*

En relació a la necessitat de serveis cal afegir que la finca és creuada per diverses línies elèctriques de mitja tensió (Elèctrica Guixers)

Les edificacions existents disposen d'electricitat, aigua provinent d'un dipòsit propi i sanejament mitjançant fosses sèptiques.

Les actuacions previstes no modificaran les necessitats dels serveis.

En relació als residus, les noves activitats a implantar (explotació agrícola i turisme rural) els gestionaran de manera autònoma i responsable mitjançant empreses especialitzades i gestors autoritzats.



*Serra Rotés, Rosa, 1984, Vista de l'edifici*

2. Nom: CASAVELLA  
 Adreça: A mà dreta del Pont de Codina des de St. Llorenç  
 Estil: Obra popular



*Serra Rotés, Rosa, 1984, Vista de l'edifici*

3. Nom: ELS COTS  
 Adreça: Ctra. St. Llorenç a Berga Km 29 Pont de Codines  
 Estil: Obra popular



*Serra Rotés, Rosa, 1984, Vista de l'edifici*

#### j) Patrimoni geològic

L'Inventari d'espais d'interès geològic de Catalunya (IEIGC) és una selecció d'afloraments i llocs d'interès geològic que en conjunt testimonien l'evolució geològica del territori català i que cal preservar com a patrimoni geològic. Aquest document serveix de marc de referència en la presa de decisions en la planificació i la gestió del territori.

D'acord amb l'Inventari d'espais d'interès geològic de Catalunya, l'àmbit d'actuació no s'engloba dins de cap espai d'interès geològic, ni cap geòtop inclòs en una geozona.

#### k) Zones humides

L'àmbit no està dins de zones incloses a l'Inventari de zones humides.

#### l) Qualitat atmosfèrica

La nul·la industrialització del terme municipal i el pas de vies de comunicació secundàries determinen nivells de contaminació atmosfèrica relativament baixos.

Segons els mapes de capacitat i vulnerabilitat del territori a la zona se li assigna una capacitat entre moderada i baixa per a l'establiment de nous focus emissors i una vulnerabilitat entre baixa i molt baixa en funció del tipus de contaminant.

#### m) Contaminació lluminosa

L'àmbit té un tipus de protecció Zona E2, Zona de protecció alta, àrees incloses en àmbits territorials que només admeten una brillantor reduïda.

Per tant en aquesta zona les instal·lacions i els aparells d'enllumenament s'han de dissenyar i instal·lar de manera que es previngui la contaminació lumínica i s'afavoreixi l'estalvi, l'ús adequat i l'aprofitament de l'energia, i han de comptar amb els components necessaris per a aquest fi.

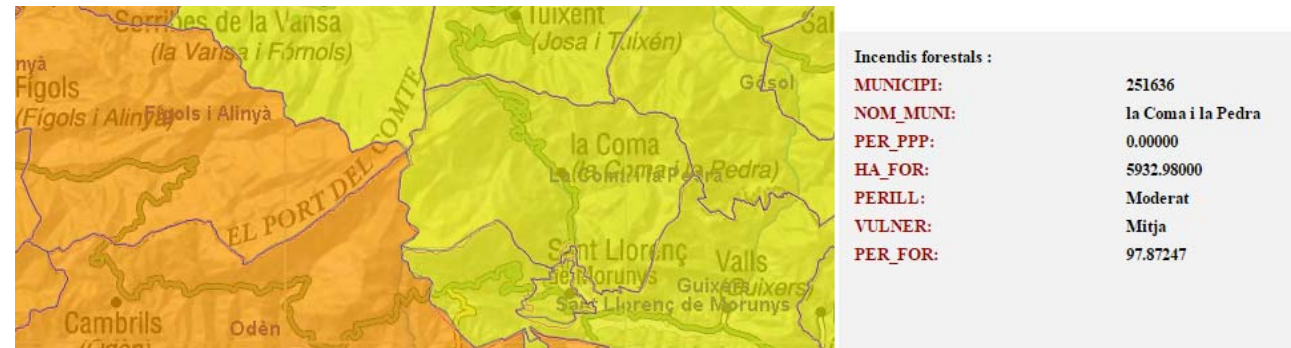
- a) Els enllumenats han de distribuir la llum de la manera efectiva i eficient i cal utilitzar la quantitat mínima de llum per satisfer els criteris d'enllumenament.
- b) Els llums utilitzats han de ser tancats o apantallats.
- c) Els enllumenats exteriors que s'instal·lin preferentment han de tenir acreditada llur qualitat per a evitar la contaminació lumínica i estalviar energia.
- d) Els components dels enllumenats s'han d'ajustar adequadament a les característiques dels usos i de la zona enllumenada i emetre preferentment en la zona de l'espectre visible de longitud d'ona llarga.
- e) Els enllumenats han d'estar connectats només quan calgui, mitjançant temporitzadors, si escau.
- f) Els enllumenats s'han de mantenir apagats en horari nocturn, quan no siguin necessaris.
- g) Les instal·lacions i els aparells d'enllumenament han de ser sotmesos al manteniment adequat per a la conservació permanent de llurs característiques.

## n) Millora esperada de l'espai protegit

L'àrea d'actuació està localitzada al municipi de La Coma i la Pedra, declarat de risc moderat d'incendi forestal.

El risc d'incendis es pot veure incrementat per un abandonament de la gestió del territori sent una conseqüència d'això l'abandonament de camps de conreu i prats de dall que actuen com a tallafocs.

La implantació d'activitats compatibles amb l'ús agrícola i forestal minimitza el risc ja que suposa que la superfície de camps de conreu i prats de dall no disminueixi.



Mapa de perill d'incendi forestal Mapa estàtic que defineix un estat del territori estimatiu de la freqüència i la intensitat en que s'hi pot produir el perill d'incendi.

## Anàlisi paisatgístic

L'estudi paisatgístic respon a l'interès per a l'avaluació dels impactes que provocaran les noves instal·lacions en el paisatge als efectes de la seva minimització.

Aquest estudi s'ha utilitzat per analitzar les alternatives de zonificació de les activitats i de la implantació de les noves construccions.

Els principals objectius d'aquest estudi són:

- Preservar els valors naturals, paisatgístics i ambientals de la zona, la flora, fauna i el mosaic de prats i bosc.
- Analitzar la visibilitats de les activitats proposades, des dels punts més sensibles del territori.
- Cuidar l'aspecte de les zones d'activitats des dels principals recorreguts o des de les zones de major valor paisatgístic com és el camí de la Vilella, l'ermita de Sant Lleir i el nucli de Sant Llorenç de Morunys.
- Establir criteris generals de dissenys dels espais lliures (talussos, vores, aparcament...)
- Fixar un criteri per a l'adaptació topogràfica de les noves edificacions que garanteixi la integració, evitant grans exposicions i impactes negatius.

El present estudi analitza separadament dos àmbits:

1. Àmbit 1 Casabella (implantació de l'explotació ramadera)
2. Àmbit 2 Cal Calot (implantació de l'activitat de turisme rural)

## Base legal

Articles 19,20, 21 i 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, modificat pel DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

## Catàleg de Paisatge

L'àmbit està integrat en el Catàleg de paisatge de les Comarques Centrals, elaborat per l'Observatori del Paisatge, lliurat al Departament de Territori i Sostenibilitat el 31 d'agost de 2015 i aprovat inicialment el 19 de gener de 2016 (Edicte de 19 de gener de 2016, sobre una resolució referent al Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals).

### Classificació

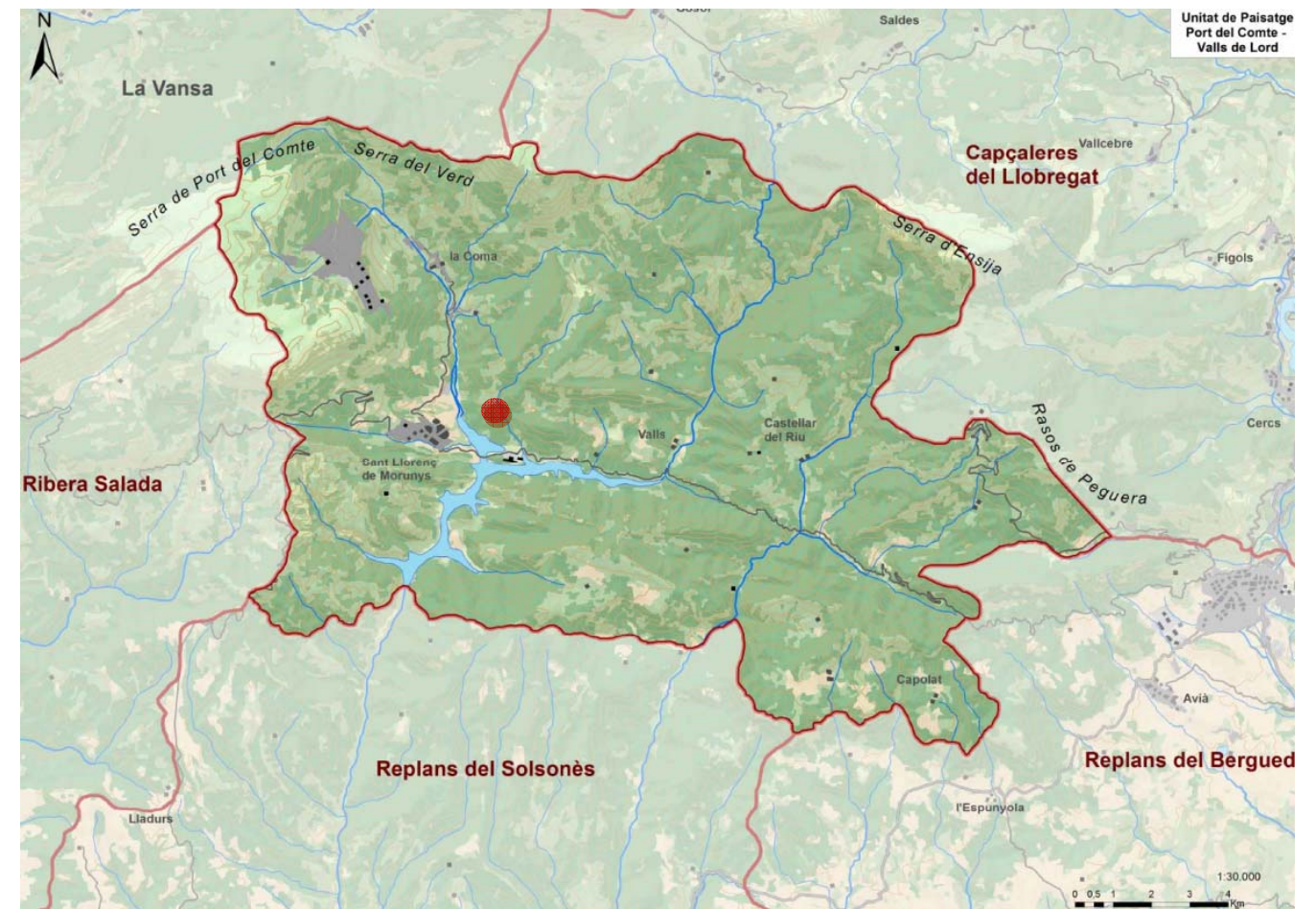
Unitat 18. Valls de Lord

COMARQUES: Alt Urgell, Berguedà i Solsonès.

SUPERFÍCIE: 19.758 ha.

MUNICIPIIS: La unitat inclou, totalment o parcialment, els següents municipis: Capolat, Castellar del Riu, Cercs, Fígols, Gósol, Guixers, Josa i Tuixén, la Coma i la Pedra, la Vansa i Fórnsols, l'Espunyola, Lladurs, Montmajor, Navès, Odèn, Saldes i Sant Llorenç de Morunys.

PAISATGES D'ATENCIÓ ESPECIAL: Aquesta unitat compren gran part del paisatge d'atenció especial dels «Mosaics agroforestals del Berguedà i el Solsonès».



Trets distintius de la unitat

- Unitat amb marcat caràcter muntanyós: existència de grans plegaments, anticlinals seccionats, parets verticals i tarteres.
- La unitat es troba articulada per una de les poques valls transversals del Prepirineu.
- El riu Cardener hi té gran importància, ja que neix a les fonts del Cardener, travessa la unitat i s'embassa al pantà de Llosa del Cavall.
- Sant Llorenç de Morunys és la població de més importància; la resta de poblacions tenen un marcat caràcter disseminat.
- Força habitatge residencial disseminat lligat a l'oci de la neu a causa de l'estació d'esquí del Port del Comte.
- Existència de denses formacions boscoses i de pastures naturals.
- Cromàticament destaca el color verd dels pins amb el blanc de la roca calcària.
- Tradició tèxtil i industrial medieval a Sant Llorenç de Morunys.
- El santuari de la Mare de Déu de Lord és un punt de gran vàlua religiosa i un bon mirador.
- El pantà de Llosa del Cavall és una fita visual destacada.

**Avaluació del paisatge**

Debil·litats:

- La manca de rendibilitat econòmica de moltes forests condueix a l'abandonament de la gestió silvícola la qual ha estat la responsable fins avui de l'actual estructura i dimensió de la massa forestal.
- L'abandonament de les activitats agrícoles i ramaderes. Aquest fet és una conseqüència del declivi demogràfic i econòmic fruit de la no integració dels sectors productius tradicionals amb els emergents. El resultat és un abandonament generalitzat dels paisatges menys productius que ha provocat l'embosquinament de les parcel·les no mecanitzables.
- Pastures en declivi, fet que comporta una homogeneïtzació del paisatge per la pèrdua d'espais oberts i l'augment de la superfície ocupada per matollars i bosquines.
- A la rodalia de Sant Llorenç de Morunys, al terme municipal de la Coma i la Pedra i a les proximitats dels vials d'accés de la pista d'esquí de Port del Comte hi ha nombroses urbanitzacions residencials de baixa densitat. Per norma general es tracta de parcel·lacions amb poques edificacions, amb problemes en els vials i de baixa qualitat urbanística.

Amenaces:

- La fàbrica de materials de construcció Knauf, localitzada al municipi de Guixers, ben a prop del pantà de Llosa del Cavall genera uns ingressos econòmics molt importants a la zona, però també té una important incidència visual en el conjunt de la unitat. És visible des de la llunyania pel polsim de guix que cobreix la instal·lació i els boscos de la rodalia.
- L'absència de gestió dels espais inclosos en el Pla d'espais d'interès naturals pot comportar el deteriorament d'aquells valors pels quals es va protegir aquell espai, fins i tot el seus valors paisatgístics.

Fortaleses:

- Aquesta unitat és d'un valor estètic remarcable; bona part d'aquesta vàlua recau en el vigor del relleu, la frondositat de la vegetació i l'existència de l'embassament de Llosa del Cavall, que augmenta el contrast i el cromatisme entre els elements de la unitat.

- La força del relleu de la Vall de Lord propicia que existeixi un bon nombre de miradors sobre la unitat. Sense cap mena de dubte, els dos miradors de més abast i millor profunditat visual es troben al coll de Jou i a la mola de Lord. Altres punts de gran interès són el coll de Jouet i la mola de Busa, entre d'altres.

- La importància dels paisatges de l'aigua conformats pel riu Cardener, l'Aigua de Valls, l'Aigua d'Ora i l'embassament de la Llosa del Cavall, que són, sens dubte, dels que més valor estètic concentren, sovint generadors de llegendes i mites, sintetitzen excel·lentment l'estètica del paisatge com a interacció entre natura i cultura.

- La gran implicació i identificació de la població amb el seu paisatge, cada vegada més mobilitzada en la preservació dels seus valors, es pot considerar una escola d'aprenentatge per a la sensibilització de la societat del Port del Comte-Les Valls de Lord per la defensa del seu paisatge.

Oportunitats:

- La unitat acull un gran nombre de miradors amb panoràmiques de gran vàlua. Seria interessant promocionar aquests punts, tot dissenyant itineraris que relliguessin miradors i vies paisatgístiques. De la mateixa manera, també seria interessant dotar de taules d'interpretació tots aquests punts, tal com ja s'ha fet a coll de Jou.

- La unitat és travessada pel camí dels Bons Homes. Aquesta ruta (que, de fet, té reconeixement de GR) pot ser utilitzada com a reclam turístic i com a dinamitzador dels productes culturals que ofereix la unitat.

- L'embassament de Llosa del Cavall represa les aigües del Cardener des de 1997. Aquest espai representa una oportunitat per oferir un major nombre d'activitats de gaudi del paisatge, com ara piragüisme o passejos en barca.

**Paisatge a escala territorial**

**Descripció i valors**

Morfològicament es tracta d'una gran vall central envoltada de muntanyes de diferents formes, alçades i morfologies.

El Port del Comte- Valls de Lord és un dels millors indrets on observar la vegetació representativa del Prepirineu català.

El conjunt ofereix una gran diversitat i vitalitat vegetal, on els boscos prenen un protagonisme innegable. El cromatisme sempre verd de les coníferes es troba esquitxat per petites clapes de rouredes, per prats i pastures, fet que confereix una diversitat de colors, textures i volums força interessant.

El Port del Comte- Valls de Lord representava un lloc històricament estratègic al davallar-hi els camins de la Seu d'Urgell a Cardona.

Al segle X, els boscos degueren desaparèixer de bona part de la contrada fins la cota 1600 establint-se un mode de vida rural basat en un poblament disseminat per la vall. Amb la febre constructiva del segle XI la repoblació del territori arribà al punt àlgid. El romànic fou l'estil arquitectònic de l'època i l'ermita de Sant Lleir n'és un exemple.

La unitat Port del Comte-Valls de Lord ve definida principalment per una gran vall transversal al Prepirineu envoltada de muntanyes, cobertes de vegetació i en zones amb la roca nua en parets verticals i tarteres. Cromàticament contrasta per la seva blancor enfront el verd dels boscos i prats puntejats per escasses pagesies disseminades. Destaca visualment, Sant Llorenç de Morunys com a població principal i el pantà de la Llosa del Cavall on s'embassa el riu Cardener que neix a la unitat i la travessa.

La massa forestal és predominant, amb un 92 % d'ocupació de la unitat i llueix verdor gràcies a l'abundància d'aigua. Més de la meitat són boscos de pinedes secundàries de pinassa i pi roig i algun pi negre per sobre dels 1600 metres, un escàs 4% correspon a les rouredes seques de l'estatge montà de roure martinenc.

Els prats supraforestals representen un 2,3% de la superfície i van tenir gran importància en la transhumància, quan els ramats d'ovelles pujaven a l'estiu per les carrerades des de Poblet o Santes Creus.

La producció agropecuària ha modelat el paisatge i, per diverses qüestions de caràcter econòmic i social, ara es troba en regressió. En aquest sentit, les activitats turístiques es plantegen com un complement i una alternativa a les feines de pagès.

Diversos punts panoràmics mostren la bellesa del paisatge en el seu conjunt, els rius encaixats i espadats airosos. L'embassament de la Llosa del Cavall és un element rellevant amb les masses boscoses que s'hi emmirallen enfosquant les tonalitats de les aigües.

### Dinàmiques

Actualment, la dinàmica sembla mantenir un equilibri entre les característiques tradicionals i les noves exigències que demana el turisme. El creixement urbanístic de les poblacions no sembla un problema, però no cal oblidar el gran consum de sòl que s'associa a aquesta pràctica i que ha comportat l'establiment de zones residencials de baixa densitat. Així doncs, cal remarcar la importància del creixent turisme del que gaudeix la unitat. Les dues fonts principals que l'afavoreixen i justifiquen són, per una banda el caràcter muntanyós del país i, per l'altra, la presència propera de l'estació d'esquí de Port del Comte. La proximitat d'aquesta estació d'esquí suposa una atracció turística de primer ordre (dins de la unitat). L'activitat turística d'hivern es veu reforçada per l'estiu i altres activitats de lleure que permeten la desestacionalització del sector serveis i la pervivència de l'artesanat.



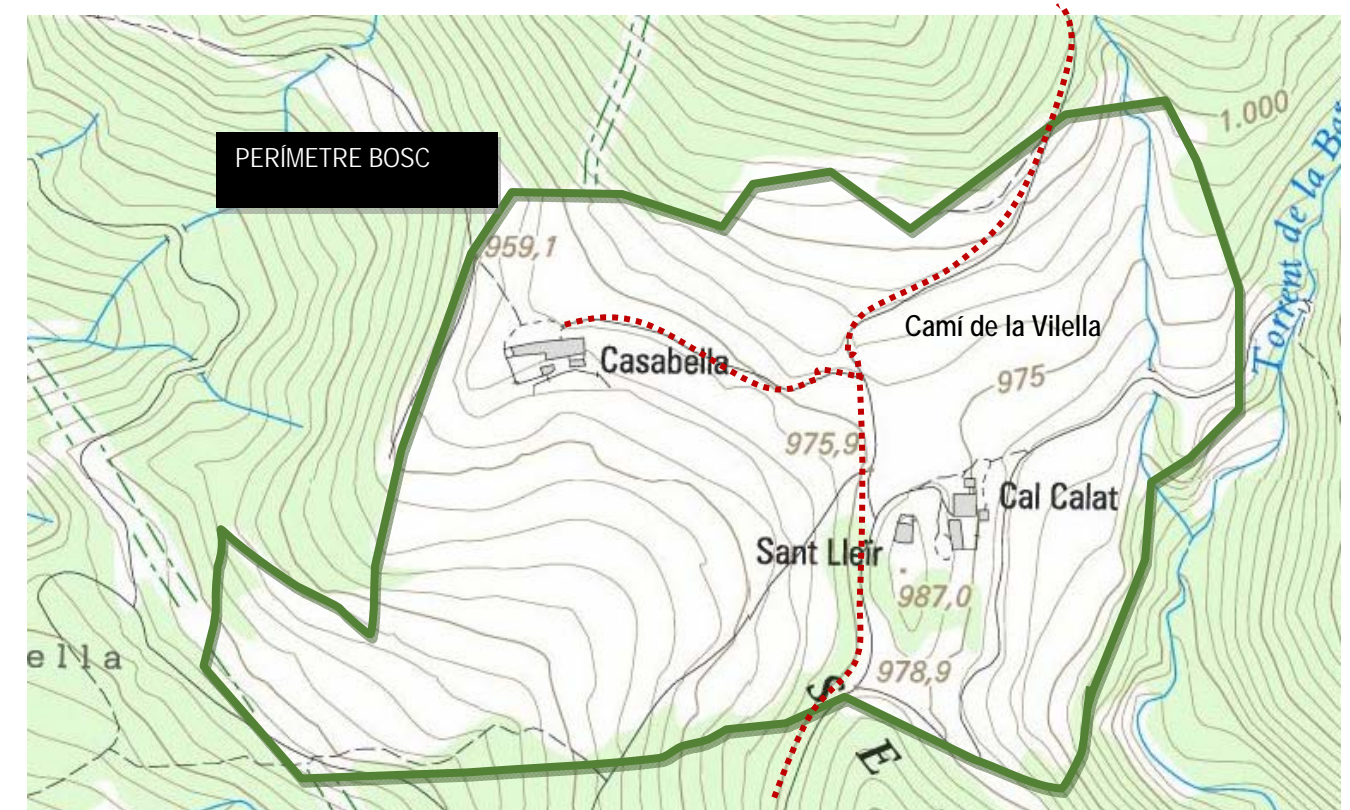
### Paisatge del lloc i projecte

#### Estructura del lloc

L'emplaçament de les activitats proposades és un espai obert d'unes 15 ha, un entorn de prats que envolten dos masos, Casabella i Cal Calot. El bosc que encercla l'entorn és majoritàriament de pi roig.

Una línia elèctrica creua l'àmbit on s'hi localitzen varies torres. Així mateix l'àmbit queda dividit pel camí de la Vilella (camí ramader).

Tot i que la zona gaudeix d'importants pendents (més del 25%), el territori queda definit per replans amb pendents més suaus que corresponen a antics conreus vinculats als masos. Les espècies vegetals presents són de tipus de vegetació herbàcia espontània.



Àmbit 1 Casabella

L'àmbit d'actuació 1 (Casabella) se situa en una balconada sobre la Vall de Sant Llorenç de Morunys, des del qual es té una visió panoràmica.

El fet de trobar-se en un ambient natural en la vessant d'una vall proporcionen al lloc unes vistes privilegiades de la Vall de Sant Llorenç de Morunys.



*Vista de l'àmbit, part posterior de Casabella, el pendent és del 12% encarat a sud-oest*

Àmbit 2 Cal Calot

L'àmbit 2 Cal Calot correspon a la masia del mateix nom a tocar de la ermita de Sant Lleir (ermita romànica dels segles XI-XIII) i del camí de Casabella.

La masia està situada a 980 m. d'altitud a la falda del vessant nord del turó de Sant Lleir, entre el torrent de la Barata (a l'est) i el Cardener (a l'oest). Sobre mateix de la casa (a uns escassos 30 m. cap a la banda de ponent) s'hi aixeca la ermita de Sant Lleir i 230 m. cap al nord-oest, a l'altre costat d'unes feixes que davallen cap al Cardener i actualment dedicades a prats, la masia de Casabella.

L'ermita de Sant Lleir és un monument protegit dins l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic Català. L'ermita consta de l'església pròpiament dita, un porxo i un cementiri. El cementiri és al nord del recinte i és clos per un mur de pedra sense cap porta ni cap altra mena d'obertura d'accés. El terra és cobert d'herba, hi creixen dos roures jovencells i no s'hi aprecia cap sepultura.

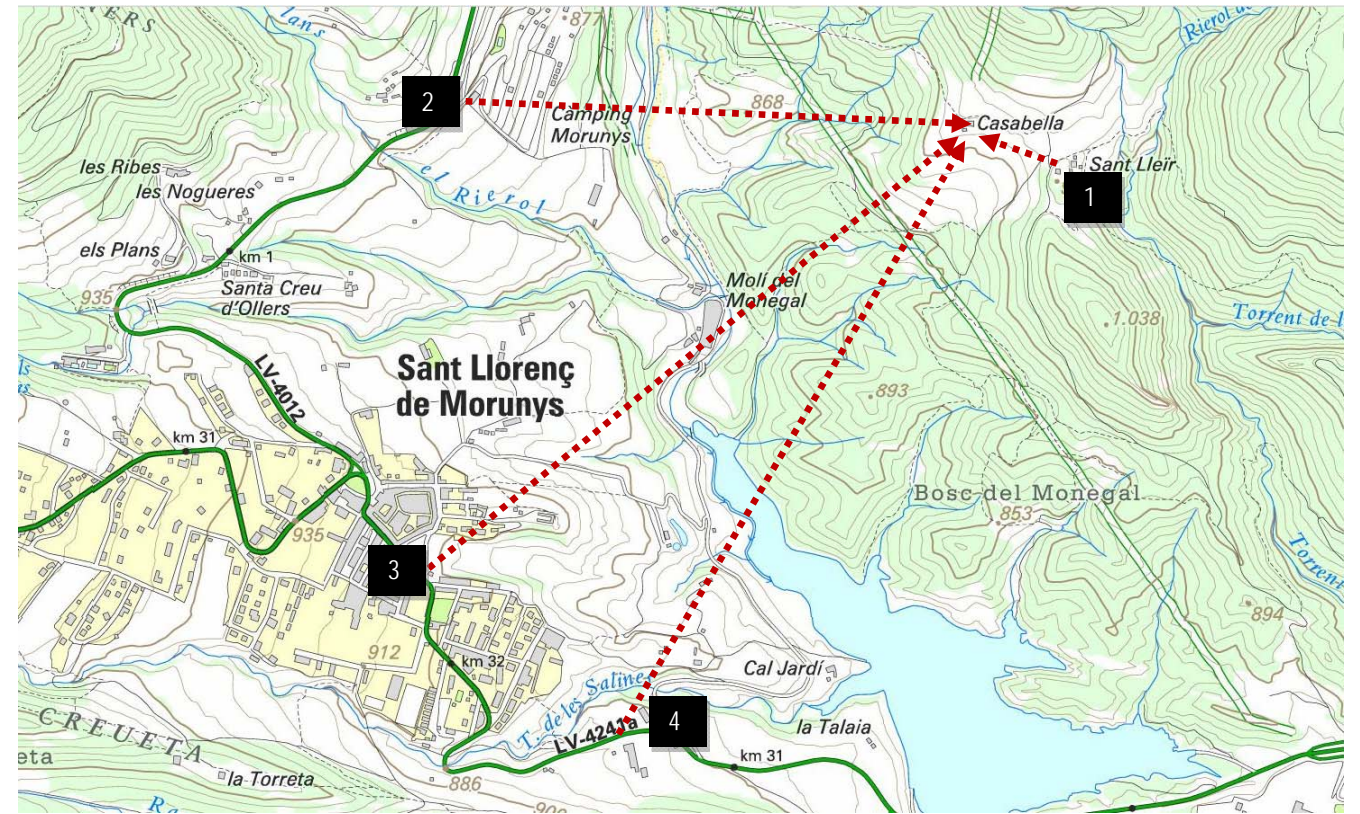


**Anàlisi de la visibilitat de l'emplaçament**

El coneixement del paisatge s'ha realitzat fonamentalment mitjançant el treball de camp per observar els àmbits a diferents distàncies i l'anàlisi de la documentació disponible de caràcter geogràfic.

*Àmbit 1 Casabella*

Per la seva posició topogràfica, l'emplaçament esdevé un mirador sobre la vall. El bosc envolta part del perímetre i la part més exposada en la vessant de Sant Llorenç de Morunys és on es troba la casa de Casabella.



*Principals visuals (index de fotografies)*



1. *Visual des del camí (encreuament camí de la Vilella- camí de Casabella)*



2. Vista de l'àmbit, des de la carretera a La Coma (càmping)



3. Vista de l'àmbit, des del nucli de Sant Llorenç de Morunys



4. Vista de la Casabella des de la carretera de Sant Llorenç de Morunys.(a 1700 metres en línia recta

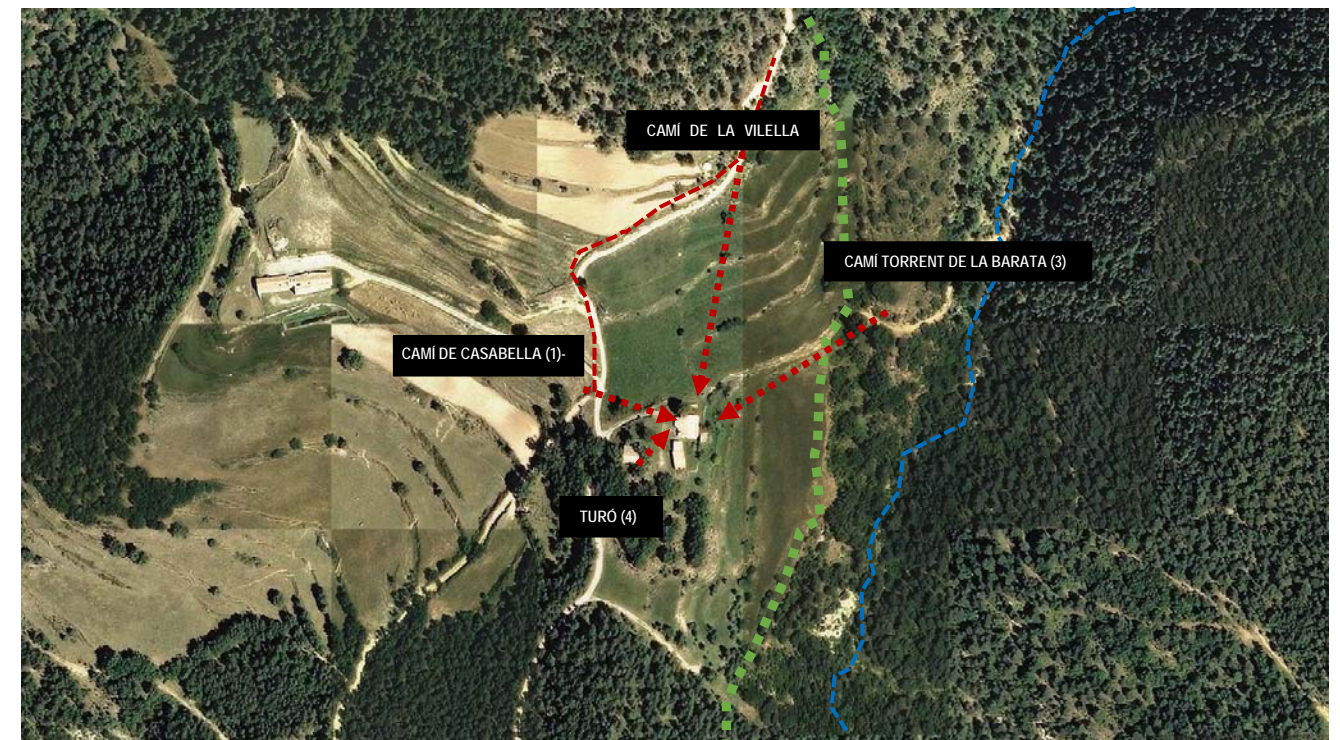
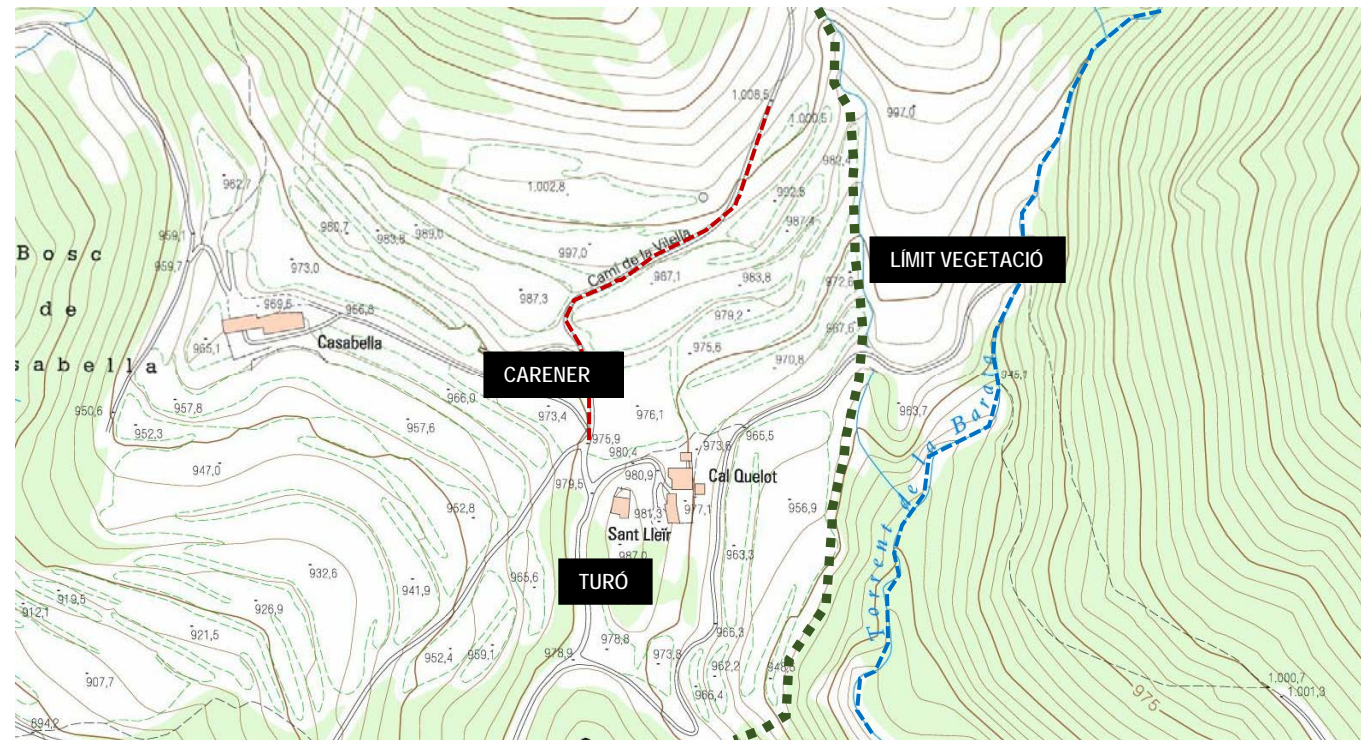
Àmbit 2 Cal Calot

Els principals punts de vista se situen en el camí de la Vilella que travessa la finca i des de la vessant de llevant a l'altra banda del torrent de la Barata.

Resulta impossible tenir una visió de la casa des del camí d'accés (vessant Cardener) donat que la topografia i vegetació existents fan de barrera visual.

El pla de situació del conjunt edificat està en la cota 980 i des del camí de la Vilella la visibilitat es produeix fins a la cota 1000. La conca visual potencial en funció de la topografia s'entén primordialment des de l'esmentat camí.

La conca visual, entesa com l'àmbit del territori que és visible des de la implantació de la proposta en funció de la topografia queda reduïda de manera molt important per les zones d'ombra creades per la vegetació i la pròpia topografia.



Visuals (fotografies)



1. Cal Calot des del Camí de la Casabella,



2. Des del camí de la Vilella.



3 Des del camí de la vessant del torrent de la Barata



4. Des del Turó de Sant Lleir.

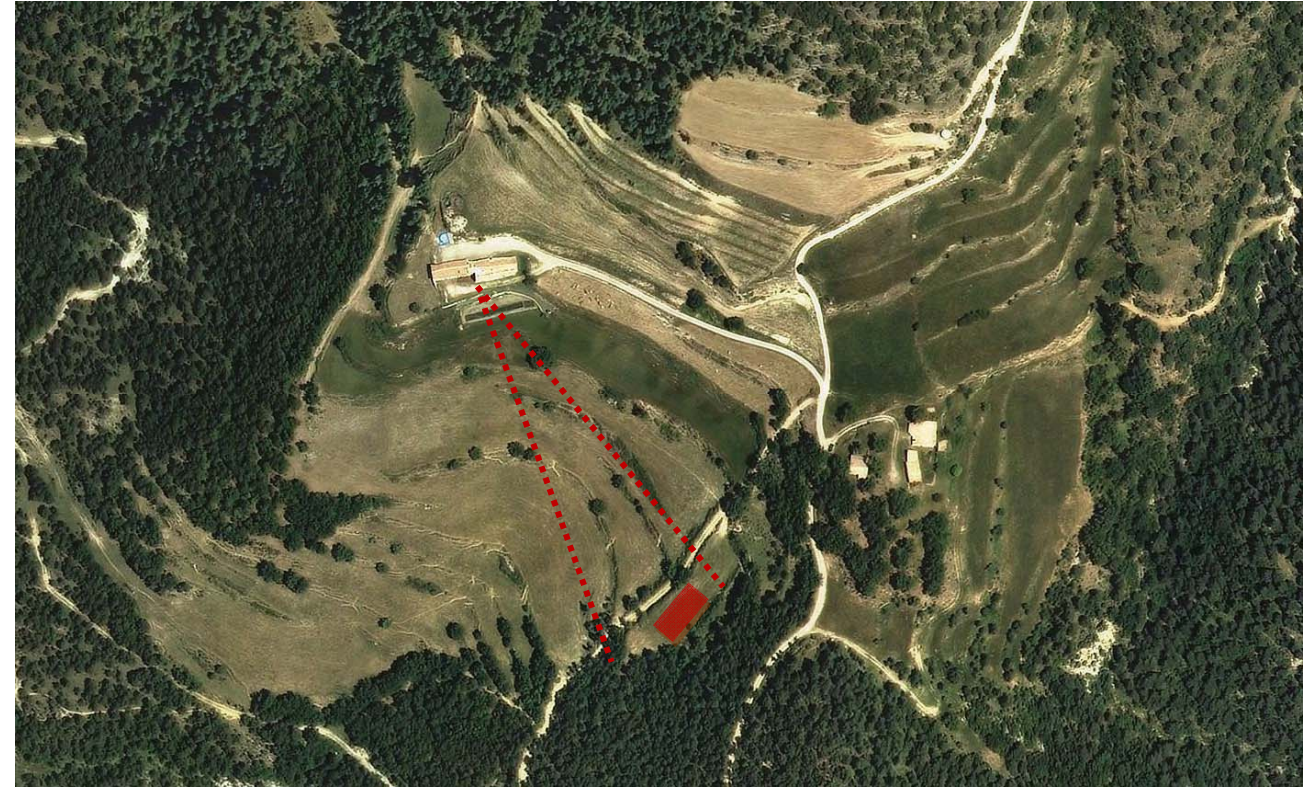
## Alternatives d'ubicació

S'han avaluat les alternatives d'ubicació següents tenint en compte l'accessibilitat, la proximitat a la casa i l'orientació solar per l'àmbit 1 Casabella.

En l'àmbit 2 Cal Calot en tractar-se del projecte de rehabilitació d'un conjunt edificat existent no s'han avaluat alternatives d'ubicació.

### Alternativa 1:

- Situació: a 300 m al sud-est de la casa de Casabella.
- Conca visual directa des de la casa.
- Barreres visual: bosc perimetral i topografia.
- Orientació de la granja nord, zona obaga. Opció no vàlida per a garantir el benestar animal.
- Dificultat d'accés. Camí amb més del 25% de pendent.



Alternativa 2:

- Situació: a 200 m a l'est de la casa de Casabella.
- Conca visual directa des de la casa de Cal Calot (turisme rural)
- Sense Barreres visuals. Totalment exposat.
- Orientació de la granja sud. Opció vàlida per a garantir el benestar animal.
- Fàcil accés. Des del camí de la Vilella.



Alternativa 3:

- Situació: a 40 m darrera de la casa de Casabella.
- Fora de la Conca visual del camí i de les cases.
- Barreres visuals: topografia i la casa de Casabella
- Orientació de la granja sud. Opció vàlida per a garantir el benestar animal.
- Fàcil accés. Des de l'accés de Casabella.

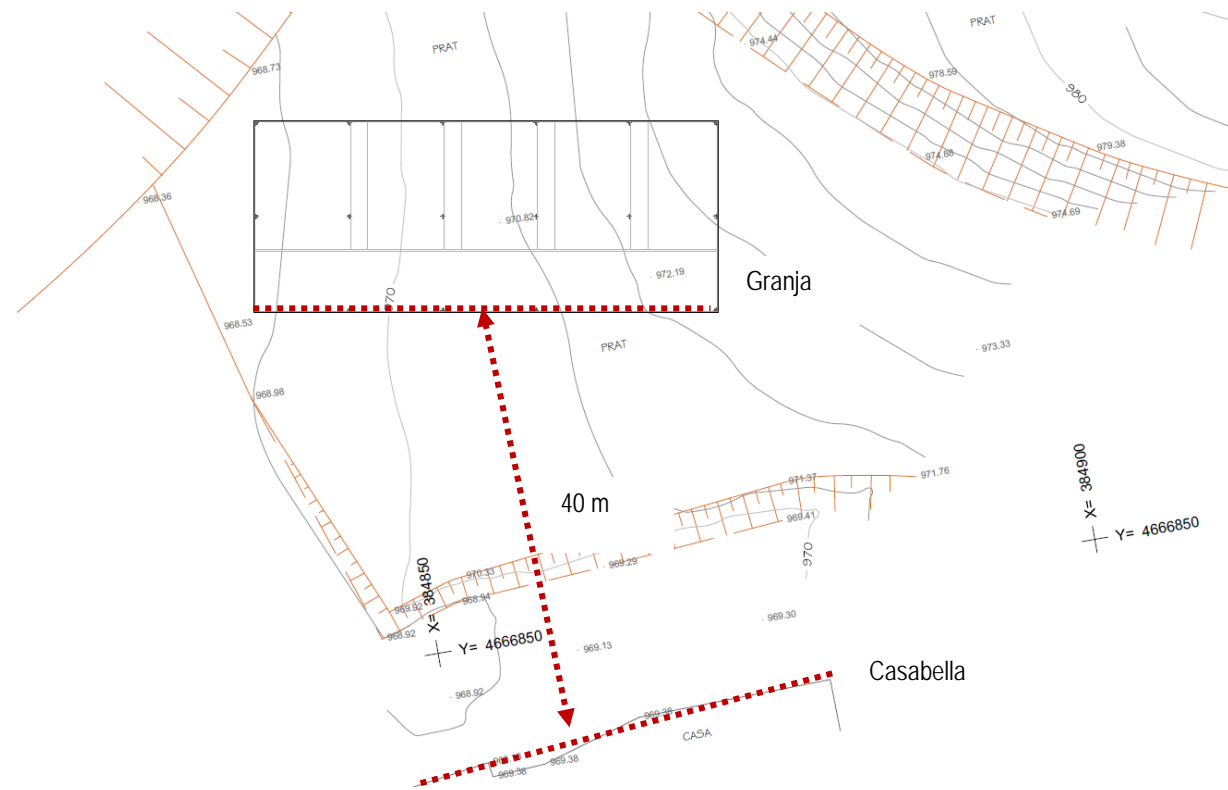


## Visió general

### Encaix en el lloc i visió global de l'ordenació

#### Àmbit 1 Casabella

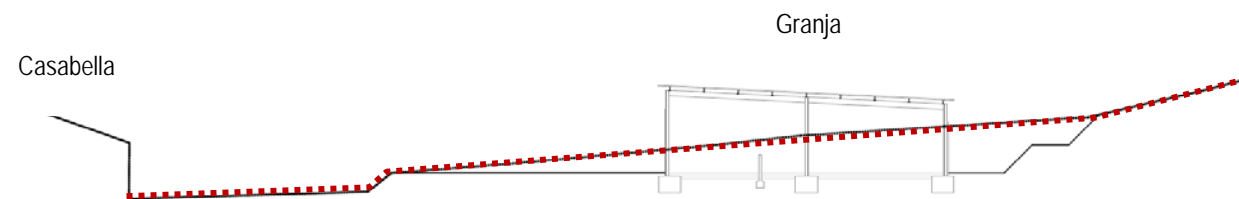
La zona darrera de la casa de Casabella (alternativa 3) és l'emplaçament que genera un impacte menor. Aquest emplaçament oculta la nova construcció pràcticament des de totes les conques visuals.



Exemple d'emplaçament de la granja

La construcció disposada en sentit transversal paral·lelament a les corbes de nivell és l'opció per tal de no generar moviments de terres perceptibles. L'alineació sensiblement paral·lela a la casa aconseguirà que el cobert quedi recollit i amagat entre la casa, la vessant i el bosc.

Per tal de minimitzar l'impacte, la pendent de la coberta ha de ser la mínima possible i en sentit contrapendent.



Exemple d'implantació en secció de la granja

L'àmbit darrera la casa queda delimitat pel talús artificial del camí d'accés a la casa i el talús natural de la vessant de la muntanya garantint el menor impacte.

#### Àmbit 2 Cal Calot

En tractar-se d'un projecte de la rehabilitació, la intervenció ha de ser de recuperació de les característiques originals i adaptació a les funcions i exigències actuals.

El conjunt edificat consta de 4 volums clarament diferenciats: Volum principal, Pallisses i coberts.

La necessitat de millorar les condicions d'habitabilitat de les edificacions obligarà a modificar obertures i a crear-ne de noves, així com refer o reforçar els forjats. Els canvis per a obtenir millors condicions d'il·luminació i d'habitabilitat obligarà a utilitzar solucions i materials actuals. El criteri a fixar és el de mantenir en conjunt els trets tradicionals.

En aquest tipus de projectes l'estat de les cobertes no permet el seu aprofitament, i per tant caldrà refer-se en la seva totalitat utilitzant pendents i remats segons la construcció tradicional de la zona. El conjunt, si bé el resultat serà diferent a l'original ha de mantenir l'equilibri entre l'estat primitiu i la rehabilitació.

Els materials d'acabats del projecte per tal d'aconseguir una millor integració han de ser iguals als originals: pedra vista, maó, fusta i arrebossat.

### Anàlisi de la visibilitat del projecte

#### Àmbit 1 Casabella

L'elecció de l'emplaçament darrera la casa garanteix la minimització de la visió de la nova construcció.

Resulta difícil tenir una visió de l'àmbit des de Sant Llorenç de Morunys i des del camí d'accés donat que la topografia i el volum de la casa fan de barrera visual.

La conca visual, entesa com l'àmbit del territori que és visible des de la implantació de la proposta en funció de la topografia queda reduïda de manera molt important per les zones d'ombra creades per la vegetació, la casa i la pròpia topografia.



Visual des del camí

## Valoració global

Com a efectes paisatgístics potencialment positius, la proposta permet ocupar espais en desús, creant una imatge cuidada, de qualitat i coherent amb l'entorn rural productiu.

## Anàlisi sistemàtica de les transformacions

### Elements construïts

La localització de les noves construccions a prop de les existents contribueix a compactar la presència d'edificacions, evitant la dispersió en el sòl no urbanitzable.

El cromatisme del lloc es caracteritza pel bosc perimetral amb una gama de verd fosc durant tot l'any i el verd canviant de les espècies herbàcies dels prats.

Els projectes han de preveure la utilització de materials i colors harmònics amb el context, que minimitzi la presència de la construcció i que no el converteixi en un focus d'atracció visual amb un impacte negatiu.

### Topografia

L'àmbit es caracteritza per una topografia en pendent.

Els nous volums s'han de situar sobre el terreny per tal de minimitzar l'alçada respecte les edificacions existents i requerir els menys moviments de terres possibles. Els talussos d'ajust de les construccions amb el terreny natural han de tenir un pendent màxim de 3H:2V.

### Vegetació

A l'entorn es diferencien dos tipus de vegetació, la forestal que ocupa principalment el perímetre i l'herbàcia testimoni dels antics camps de conreu.

Pel que fa a la vegetació les actuacions han de comportar la conservació de les masses arbòries existents i els arbres singulars.

La vegetació esdevé un filtre visual notable i contribueixi a mantenir el caràcter rural de l'espai.

Els petits talussos resultants de l'anivellament del terreny seran recolonitzats en poc temps per la vegetació herbàcia.

### Pavimentació

El sistema constructiu de la pavimentació exterior s'adaptarà a la topografia. Els materials utilitzats en els paviments han de ser granulars, porosos i amb acabats de colors terrosos mats semblants al color del sòl de l'entorn. Les àrees exteriors pavimentades representen una superfície mínima dins l'àmbit però cal que es preguin mesures dirigides a integrar-les correctament a l'entorn.

El recorregut i el tractament dels camins s'adaptaran a la topografia i cromatisme del lloc.

### Rehabilitació i Noves instal·lacions

El tractament de façanes i envoltants tindran una composició el més neutra possible i que es basaran en materials, acabats i colors que garanteixen una adequada integració en les condicions naturals de l'entorn, s'evitaran colors clars i brillants, s'utilitzaran preferentment acabats foscos que no contrastin amb la vegetació propera.

La il·luminació exterior evitarà completament l'emissió de flux lluminós cap a l'hemisferi superior i proporcionarà una il·luminació suficient a l'ús i alhora minimitzarà la contaminació lumínica i afavorirà l'estalvi energètic.

## Estratègia, criteris i mesures d'integració

### Descripció de l'estratègia adoptada

L'estratègia principal d'integració és una actuació respectuosa amb el caràcter agrícola i forestal de l'entorn immediat, basada en les característiques morfològiques del lloc i la recuperació de l'arquitectura tradicional en equilibri amb la utilització de nous material i adequada a la nova realitat.

*Criteri: Rehabilitar mantenint la tipologia de l'edificació original*

Mesures

- Refer les cobertes (inclinació, materials, ràfecs i elements de ventilació) d'acord amb les noves necessitats amb criteris tradicionals
- Disseny de les noves obertures adaptant-les a les característiques tradicionals i a les noves necessitats
- Utilitzar materials actuals buscant l'equilibri entre la conservació i l'actuació contemporània

*Criteri: Manténir el caràcter rural*

Mesura: Implantar una activitat econòmicament rendible i paisatgísticament compatible per evitar l'abandonament de les finques rústiques.

El criteri és intervenir sense alterar excessivament la topografia, sense impermeabilitzar del sòl i respectant els elements naturals presents creant una imatge cuidada, de qualitat i coherent amb l'entorn rural.

*Criteri: Conservar al màxim la vegetació existent*

Mesura: Preservar i emparar les zones forestals i elements arboris característics

*Criteri: Evitar la dispersió*

Mesura: Situar les noves construccions a prop de les existents per a evitar que l'actuació fragmenti l'espai i dissenyar volums simples amb materials de colors escollits que no comportin impacte visual i brillants.

*Criteri: Minimitzar l'alteració topogràfica*

Mesura: Col·locar les noves construccions a una cota que generi una alteració mínima, donant als talussos d'ajust un pendent màxim de 3H:2V. La construcció d'una nova edificació no pot alterar les línies de l'horitzó ni interferir en les visuals destacades.

### Conclusió

La estratègia a adoptar pel pla especial ha de partir de la premissa bàsica d'adaptar-se a les característiques, els valors i els trets del paisatge.

## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA: ORDENACIÓ

### Objectius

La finalitat del Pla Especial Urbanístic Casabella -Calot, és completar les determinacions del planejament urbanístic vigent en l'àmbit de sòl no urbanitzable de la finca Casabella – Cal Calot, parcel·les 25, 26, 27 i 86 del polígon 4 del terme municipal de La Coma i La Pedra, per a desenvolupar instal·lacions agrícoles i ramaderes, així com activitats forestals i de turisme rural.

L'ordenació de la finca Casabella-Calot mitjançant pla especial es realitza per a regular de forma detallada les condicions per a la llicència de les edificacions i activitats autoritzables a l'empara de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Objectius:

- Delimitar l'àmbit per a ubicar una explotació ramadera\* en funció de l'anàlisi territorial i l'estudi paisatgístic realitzat
- Concretar els criteris d'intervenció i els usos del conjunt edificat en el qual s'implantarà l'activitat de turisme rural.
- Regular les condicions per a transformar sòl forestal amb finalitat agropecuària
- Fixar les condicions de la urbanització necessària per a facilitar el òptim funcionament de les activitats amb el major grau d'adaptació als requeriments paisatgístics i ambientals que emanen del territori.

\*Activitat productiva ramadera de bestiar oví intensiu i boví extensiu per a una capacitat de 235 ovelles reproductores, 5 marrans, 200 xais de cria, 20 borregues de reposició i 100 xais d'engreix en règim intensiu i 25 vaques, 1 toro, 25 vedells de cria i 8 vedelles de reposició criats en règim totalment extensiu.

### Descripció de l'ordenació

#### Requeriments de les activitats

Per a iniciar l'activitat productiva ramadera de bestiar oví intensiu i boví extensiu es requereix:

- Construcció d'una nau per a la reproducció, cria i engreix de bestiar oví d'uns 38 x 16 metres en una sola planta i coberta d'una sola pendent d'alçada màxima 5 metres (585 m2).
- Construcció d'una nau destinada a magatzem agrícola de superfície mínima de 340m2 adossada a la nau ramadera.
- Pavimentació del frontal de la nau ramadera com a pati pels animals (uns 5 metres d'ample mínim en tot el frontal = 190 m2)
- Transformació de sòl forestal per a pastures.

L'activitat de turisme rural requereix:

- La rehabilitació de l'edificació principal de la casa de Cal Calot per a permetre un allotjament de turisme rural de 15 places.
- La pavimentació d'una zona d'aparcament i de l'entorn immediat de la casa (terrasses, accessos...)
- La rehabilitació de les edificacions auxiliars i pallisses per a usos complementaris a l'ús principal.

### Zonificació

L'àmbit territorial d'aquest pla especial urbanístic és la finca Casabella-Calot al sud del terme municipal de La Pedra i la Coma, en la qual se situen dos masos, Casabella i Cal Calot.

El pla especial delimita la zona per a la ubicació de l'explotació ramadera d'oví intensiu just davant de la façana nord del mas de Casabella.

El lloc escollit s'inscriu en una poligonal col·locada paral·lelament al camí que voreja la casa de Casabella. La superfície total delimitada assoleix els 2.400 metres quadrats.

Els factors considerats a l'hora de situar aquesta zona són:

- L'ús actual del sòl. Es tracta d'un prat utilitzat en part esporàdicament com a magatzem residual a cel obert.
- Anivellament. La zona escollida, un cop anivellada, ofereix un pla d'implantació que garanteix que l'alçada de la nova construcció no superi el volum edificat existent.
- Posició envers la casa de Casabella. La posició garanteix des de les principals visuals que la casa de Casabella actua com a barrera visual i es minimitza l'impacte negatiu.
- Orientació solar. La posició envers les àrees de bosc, la suau topografia i l'orientació a migdia garanteix una òptima entrada de llum a la nau i una adequada aportació solar sobre tot a l'hivern.
- Pendent. Tenint en compte que la finca es caracteritza per ser un terreny de fortes pendents, l'àmbit de la granja ofereix un pendent suau que minimitza els moviments de terres i la generació de talussos.
- Accés. El camí d'accés a la casa de Casabella dona accés també a l'àmbit de la granja, sense necessitat de generar un nou camí.
- Serveis. La proximitat a la casa de Casabella, que disposa de tots els serveis, redueix les instal·lacions i serveis de subministrament a la nau.

### Descripció de la solució adoptada

L'ordenació general que regula el pla especial es concreta:

- a) L'activitat de ramaderia intensiva ocupa estrictament el sòl necessari per a la implantació del corral, el pati i el magatzem d'acord amb el projecte adjunt en l'annex.
  - Corral: 585 m2
  - Magatzem: 340 m2
  - Pati: 190 m2
- b) Es delimita un àmbit de 40 x 60 metres en un sòl nivell paral·lelament al camí d'accés a la casa de Casabella sobre el qual s'aixecarà la granja. Les mides de l'àmbit són per una ocupació màxima de 2.400 m2 per a permetre possibles ampliacions d'acord amb els paràmetres establerts pel POUM. En cas de ser necessària una major superfície caldrà justificar-ne la seva necessitat i detallar les mesures destinades a la seva integració ambiental i paisatgística.
- c) Es fixa la cota del paviment de l'explotació ramadera per tal de què l'alçada màxima de la nau no superi en cap cas l'alçada de la casa de Casabella, així com es determinen els criteris de col·locació dels volums per a reduir l'impacte paisatgístic.

- d) Es regulen via normativa les actuacions en l'entorn immediat a les activitats per a garantir el major grau d'adaptació als requeriments paisatgístics i ambientals (urbanització aparcament, terrasses, pati d'animals...), sense alterar la topografia, sense impermeabilitzar del sòl i respectant els elements naturals presents creant una imatge cuidada, de qualitat i coherent amb l'entorn rural.
- e) Es regulen normativament les condicions per a la transformació del sòl forestal amb finalitat agropecuària.
- f) S'inclou a la normativa urbanística la regulació de la intervenció i els usos en el conjunt edificat.

El pla especial urbanístic Casabella – Calot incorpora en l'annex els projectes constructius utilitzats per a tramitar les sol·licituds d'ajuts i subvencions i el instrument de gestió forestal aprovat d'acord amb la normativa sectorial vigent.

- Projecte tècnic constructiu d'un cobert agrícola i un corral per a la cria i engreix d'ovins i de legalització d'activitat ramadera bovina extensiva i ovina intensiva redactat per l'enginyera tècnica forestal Natàlia Pont Bancell
- Projecte bàsic de rehabilitació de Cal Calot per a turisme rural redactat pels arquitectes Antoni Puig i Castells i Montse Escorsell Folch
- Pla de gestió i millora forestal de la finca Casabella – Calot redactat per Agro 90SL

Gener 2017

Tècnic redactor:

Antoni Puig Castells. arquitecte

Montse Escorsell Folch, arquitecta i urbanista

## NORMES URBANÍSTIQUES

### Article 1. Naturalesa i objecte

L'objecte del Pla Especial Urbanístic Casabella -Calot, és completar les determinacions del planejament urbanístic vigent en l'àmbit de sòl no urbanitzable finca Casabella – Calot del terme municipal de La Coma i la Pedra, per a regular les condicions d'edificació i d'ús del conjunt edificat i del seu entorn.

### Article 2. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla especial és el delimitat en el plànol d'informació corresponent i el formen les parcel·les 25, 26, 27 i 86 del polígon 4 del terme municipal de La Coma i la Pedra.

### Article 3. Vigència

La vigència del Pla especial serà indefinida a partir de l'entrada en vigor, sens perjudici que puguin formular-se noves modificacions dins l'àmbit quan les circumstàncies així ho aconsellin.

La vigència d'aquest Pla s'inicia el dia següent a la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

### Article 4. Contingut

La documentació de què consta aquest Pla és la següent:

- Memòria
- Normativa urbanística
- Plànols
- Annexes

### Article 5. Interpretació dels documents

La interpretació del present Pla es farà d'acord amb el seu contingut i es subjectarà als seus objectius i finalitat.

La present normativa, els conceptes i terminologia utilitzats en el present Pla especial, s'ajusten a les utilitzades en el POUM i Pla Especial de Masies i s'hauran d'interpretar d'acord amb aquestes, així com les demés disposicions d'aplicació general, en concret la del Text refós de la Llei d'urbanisme i el seu Reglament.

### Article 6. Obligatorietat i Supletorietat

Els particulars i l'administració estan obligats a complir les disposicions del present Pla especial urbanístic, i molt especialment les de la present Normativa.

Per a totes aquelles determinacions urbanístiques o de caràcter normatiu que no estiguin regulades expressament en la present Normativa, regirà amb caràcter supletori el POUM i el Pla especial urbanístic per a la identificació de les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.

### Article 7. Qualificacions del sòl

Aquest Pla delimita una zonificació a l'únic efecte de possibilitar la implantació dels usos permesos sense incidència respecte de la

classificació del sòl que es manté com a no urbanitzable.

Atenent els valors del sòl, l'activitat de ramaderia intensiva s'ajustarà a l'àmbit estrictament necessari per a la implantació del corral, el pati i el magatzem d'acord amb el projecte justificatiu corresponent.

Per a l'ampliació de l'activitat en cas de ser necessària una major superfície, caldrà procedir a justificar-ne la seva necessitat i detallar les mesures destinades a la seva integració ambiental i paisatgística, tenint en compte que en cap cas superarà l'àmbit fixat per aquest pla especial de 2.400 m<sup>2</sup> i els paràmetres establerts pel planejament general a l'article 307 del POUM.

### Article 8. Execució del Pla especial

Aquest Pla desenvoluparà les seves determinacions mitjançant la tramitació dels projectes d'obres i d'activitat per implantar els usos admesos, amb les fases d'obra que defineixi el promotor, ajustades a condicionants tècnics.

### Article 9. Usos admissibles

Els usos admesos són els definits a l'article 47 del TRLUC, DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

En atenció al que disposa l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme de Catalunya, els volums annexos i pallisses de les masies i cases rurals incloses en el catàleg podran destinar-se a serveis complementaris de l'ús principal.

### Article 10. Condicions fonamentals d'edificació

Els criteris generals són:

- Mantenir una imatge cuidada, de qualitat i coherent amb l'entorn rural.

Les determinacions per a les noves construccions de caràcter ramader dins de l'àmbit del Pla són les establertes a l'article 307 del POUM tenint en compte els criteris següents:

- Minimitzar l'alçada, aprofitant els desnivells topogràfics.
- Utilitzar tècniques d'ocultació i camuflatge.
- Evitar ordenacions lineals excessives.

Les futures edificacions hauran d'incorporar sistemes d'estalvi energètic i de reutilització de l'aigua per tal de disminuir els consums totals, d'acord amb les indicacions establertes en la guia "Masia sostenible. Guia pràctica per a la rehabilitació i la construcció sostenible" publicada pel Consorci de Desenvolupament de la Catalunya Central.

### Article 11. Il·luminació exterior

La il·luminació exterior serà la imprescindible per l'ús adequat de l'activitat i evitarà completament l'emissió de flux lluminós cap a l'hemisferi superior, proporcionant una il·luminació suficient a l'ús i alhora minimitzarà la contaminació lumínica afavorint l'estalvi energètic.

En cas de preveure il·luminació exterior, caldrà donar compliment a la Llei 6/2001, de 21 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i al Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, per a una zona E2, de protecció alta envers a la contaminació lumínica.

Les prescripcions tècniques establertes per aquesta zona són:

- Tipus de làmpades: Les làmpades han de ser de tipus II o I (segons definició de l'apartat 1 de l'Annex 2 del Decret 190/2015. En el cas de no poder justificar documentalment els criteris esmentats s'accepten les làmpades de temperatura de color igual o inferior a 3.000 K, per al tipus II). Les làmpades han de ser de classe A, A+ o A++. En el cas d'instal·lacions que funcionin només en horari de vespre les làmpades també poden ser de tipus III (en aquest cas s'accepten les làmpades de temperatura de color igual o inferior a 4.200 KJ.).
- El percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat dels llums ha de ser com a màxim de 1'1%. En el cas d'instal·lacions que funcionin només en horari de vespre ha de ser com a màxim del 5%.
- El nivell màxim d'il·luminació intrusa fora del recinte de l'activitat ha de ser el fixat a la taula següent, en funció de l'horari d'ús i de la zona de protecció envers la contaminació lumínica sobre la que tingui incidència

ZONA DE PROTECCIÓ	il·luminació intrusa (lux) Horari de vespre
E2	5
E2	il·luminació intrusa (lux) Horari de nit
	2

#### Article 12. Adequació paisatgística

La cota del paviment de l'explotació ramadera es fixarà per tal de què l'alçada màxima de la nau no superi en cap cas l'alçada de la casa de Casabella.

No es podran realitzar grans moviments de terres que puguin modificar l'entorn. Els talussos d'ajust de les noves construccions amb el terreny natural tindran un pendent màxim de 3H:2V.

La urbanització de camins i de l'entorn de les edificacions es realitzarà sense alterar substancialment la topografia natural minimitzant la impermeabilització del sòl i respectant els elements naturals presents.

El cromatisme serà el propi del lloc.

#### Article 13. Transformació de sòl forestal

S'admetrà la transformació de sòl forestal sempre i quan tingui finalitat agropecuària. La llicència municipal d'autorització de transformació de sòl forestal requerirà la tramitació de la modificació de l'instrument de ordenació forestal corresponent i informe favorable de l'administració competent en matèria ambiental.

#### Article 14. Excavacions o moviments de terra

En cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terra, si aparegués qualsevol resta paleontològica caldrà atènyer-se al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Amb caràcter general, en les actuacions relacionades amb les rompudes i l'eliminació de marges, en la generació de talussos, i en les actuacions que puguin comportar moviments de terres, caldrà adoptar mesures de revegetació per tal d'evitar l'aparició o l'afavoriment de processos erosius.

#### Article 15. Riscos geològics

Com a recomanacions generals cal:

- La realització d'un estudi geotècnic per a cada nova construcció, d'acord amb les directrius del CTE (Código Técnico de la Edificación).
- Prendre les mesures adequades durant i posteriorment a l'execució d'excavacions o talussos per evitar el desenvolupament d'instabilitats.
- Evitar edificar a les vores d'escarpaments i talussos. Si la zona inclou talussos naturals o artificials, l'estudi geotècnic ha d'incloure l'anàlisi d'estabilitat dels talussos, ja que es poden veure afectats per un desenvolupament progressiu d'instabilitzacions locals en forma de moviments de massa o de desprendiments.
- Evitar les fonamentacions sobre terraplens o rebliments antròpics preexistents. Usualment, no solen ser aptes per a fonamentar estructures, i es poden generar assentaments diferencials importants en ser sotmesos a càrregues.

#### Article 16. Prevenció dels incendis forestals

Atès que a una distància inferior a 500 metres de les edificacions, hi ha terrenys forestals, l'hi és d'aplicació la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situats en terrenys forestals i la seva modificació per la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.

#### Article 17. Residus

Els residus que es generin en l'execució de les obres s'hauran de gestionar en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus, especialment el Reial Decret 105/2008 d'1 de febrer, de regulació de la producció i gestió de residus de construcció i demolició, així com el Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), que regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició.

Les actuacions proposades en aquest pla especial caldrà fer-les d'acord amb els criteris següents:

- Fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament.
- Gestionar els residus d'enderrocs, de la construcció i d'excavació que es puguin generar en el desenvolupament de les actuacions d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.
- Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl, cal que s'ajusti al compliment del Real Decreto 9/2005, de 14 de gener pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats.
- En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, així com al Decret 931/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus. Aquests residus es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.

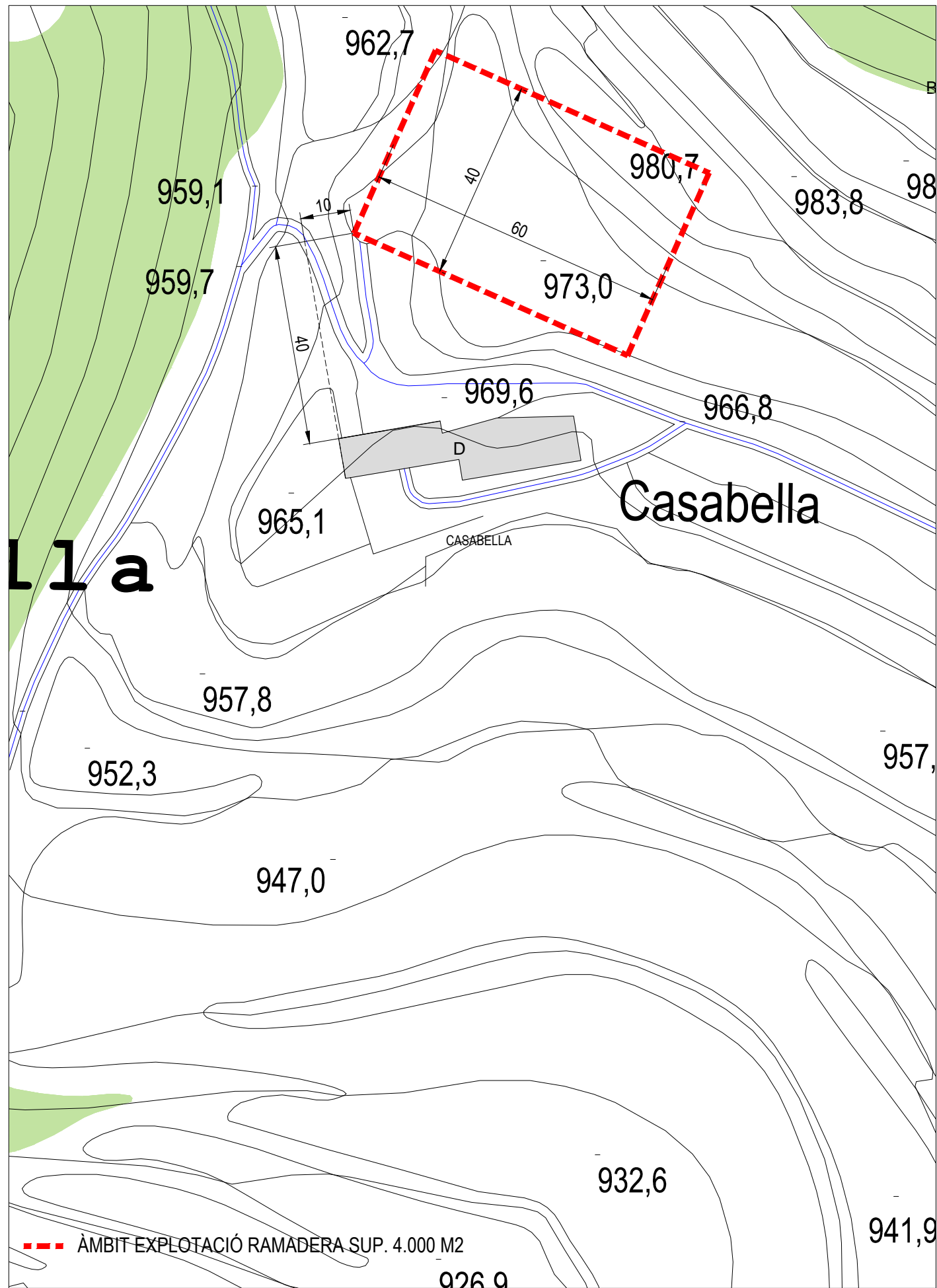
#### Article 18. Activitats

Caldrà sotmetre les activitats derivades del desenvolupament del Pla al tràmit de prevenció i control ambiental d'activitats aplicable, d'acord amb la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, modificada per la Llei 9/2011.

## PLÀNOLS

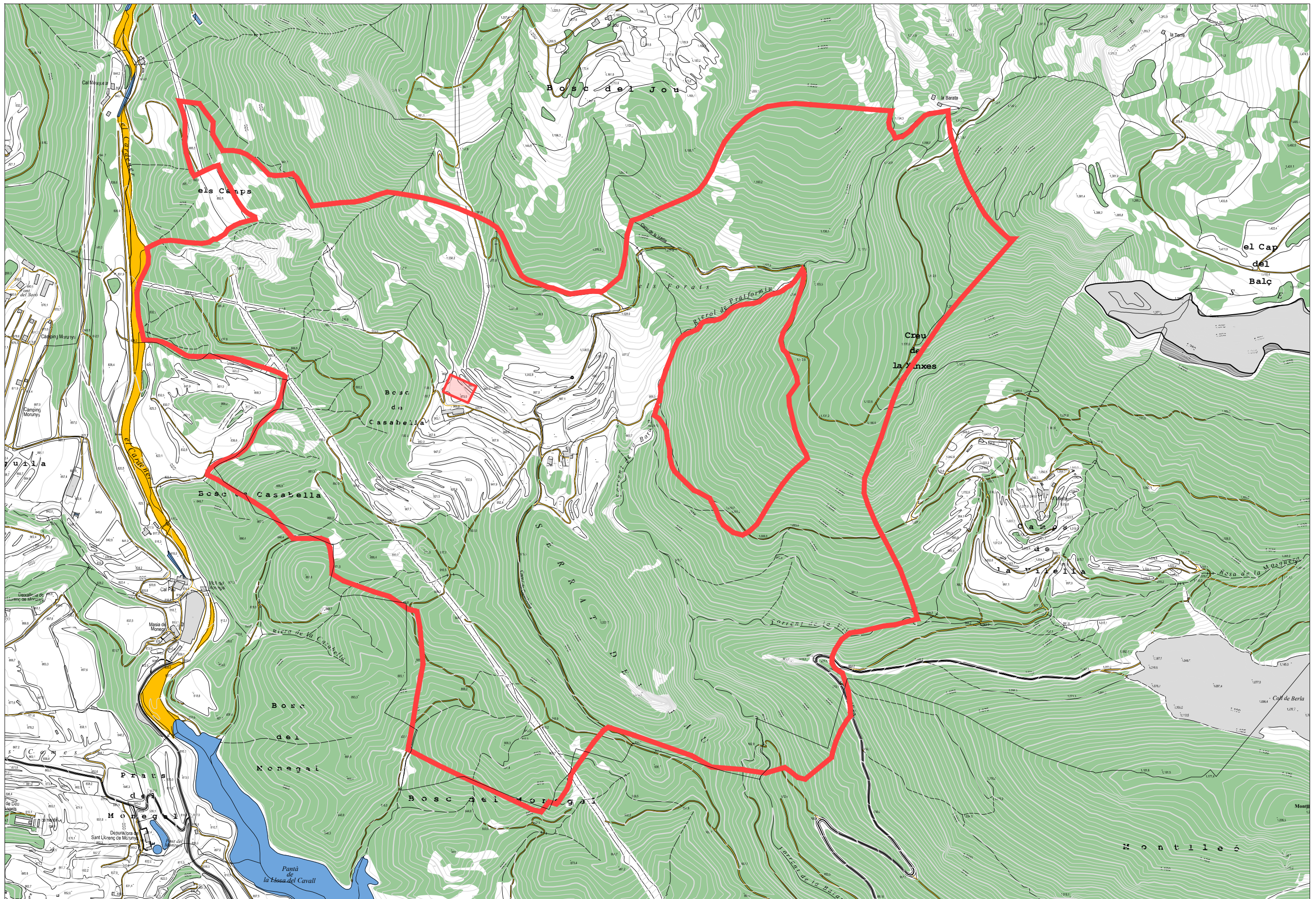
0. SITUACIÓ
1. EMPLAÇAMENT
2. ZONIFICACIÓ





PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CASABELLA - CALOT. LA COMA I LA PEDRA





PLA ESPECIAL CASABELLA - LA COMA I LA PEDRA

— ÀMBIT PLA ESPECIAL (CLAU 24) SUP. 1.559.600 M<sup>2</sup>

□ ZONA IMPLANTACIÓ EXPLOTACIÓ RAMADERA SUP. 2.400 M<sup>2</sup>

ZONIFICACIÓ  
ESCALA 1/7500 (A3)

PROMOTOR: LLUÍS PELLICER

EQUIP REDACTOR: ANTONI PUIG I CASTELLS - MONTSE ESCORSELL FOLCH, Arquitectes

GENER 2017



02

## ANNEX

- Projecte tècnic constructiu d'un cobert agrícola i un corral per a la cria i engreix d'ovins i de legalització d'activitat ramadera bovina extensiva i ovina intensiva redactat per l'enginyera tècnica forestal Natàlia Pont Bancell
- Projecte bàsic de rehabilitació de Cal Calot per a turisme rural redactat pels arquitectes Antoni Puig i Castells i Montse Escorsell Folch
- Pla de gestió i millora forestal de la finca Casabella – Calot redactat per Agro 90SL